



P S C

piano strutturale comunale

VARIANTE AL PSC N. 3/2018

(Art. 32 bis comma 1, lettere d), e), f) L.R. 20/2000 e s.m.i.)

**Relazione illustrativa
Normativa (stralci)
Elaborati grafici (stralci)**

Elab. 1

Sindaco
Paolo Crescimbeni

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. 17 del 09.04.2019

Approvazione delib. C.C. n. 11 del 29.04.2020

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Matteo Asioli
- Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di San Giorgio di Piano

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

Premessa

Il Comune di San Giorgio di Piano è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 50 del 26/10/2011 e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 26/10/2011.

Il Piano Strutturale Comunale è stato oggetto di tre successive varianti concernenti in particolare:

- variante in materia di riduzione del rischio sismico, in forma di co-pianificazione con la Provincia di Bologna (deliberazione del Consiglio Provinciale n. 57 del 28 ottobre 2013);
- variante n. 1/2014 relativa ad alcune modifiche sia cartografiche che normative afferenti ad ambiti produttivi e residenziali, approvata con delibera di C.C. n. 42 del 14 maggio 2015;
- variante n.2/2017 relativa ad alcune modifiche sull'assetto, perimetrazioni cartografiche, riclassificazioni di ambiti e recepimento di vincoli sovraordinati, approvata con delibera di C.C n. 2 del 26.02.2018;

Natura del provvedimento e descrizione del procedimento

La Giunta comunale, con deliberazione G.C n. 62 del 27.07.2018 ha approvato il Documento Preliminare (DP) riguardanti i contenuti della variante al PSC.

Il Sindaco ha convocato la Conferenza di pianificazione, ai sensi dell'art. 14 della l.r. 20/2000, con comunicazione di cui al prot. 10824 del 14.09.2018, chiamando a partecipare tutti gli Enti territoriali e le amministrazioni delegati ad esprimere un parere di carattere pianificatorio, al fine di esaminare in modo congiunto il DP, e allegando alla convocazione la delibera di approvazione e tutti i documenti costitutivi del Documento preliminare.

A seguito della Conferenza di Pianificazione, si sono acquisiti i pareri degli enti invitati, dei quali si è debitamente tenuto conto nell'elaborazione della variante di cui trattasi. In particolare sono pervenute all'amministrazione procedente:

- A.U.S.L. Bologna - Sede di San Giorgio di Piano (prot.14.791 del 12/12/2018);
- A.R.P.A.E. - Sede di San Giorgio di Piano (prot.15.119 del 19/12/2018);
- Consorzio della Bonifica Renana (prot. 13.820 del 21/11/2018);
- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna (prot.13.969 del 24/11/2018);
- ATERSIR (prot. 12.157 del 17/10/2018);
- HERA s.p.a. Gestore servizio idrico integrato Direzione Tecnica Clienti (prot. 12.827 del 31/10/2018);
- Città Metropolitana di Bologna (prot. 14.588 del 7/12/2018).

La Variante, rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, per la quale viene espletata la procedura prevista dall'art. 32 bis lettere d), e) ed f) della legge regionale previgente, n. 20/2000 e s.m. e i., ed in particolare:

- approvazione della Giunta comunale della proposta di Variante Specifica al PSC
- trasmissione su supporto informatico della proposta di variante ai soggetti interessati (enti territoriali e amministrazioni: Città Metropolitana, Comuni contermini, Unione, Arpa, Ausl, ecc.); i quali hanno 60 giorni per trasmettere i propri contributi;
- alla conclusione della Conferenza di pianificazione, viene adottata da parte del Consiglio Comunale la Variante al PSC e la relativa Valsat, tenendo conto dei suggerimenti, richieste di integrazione e modificazione da parte degli Enti che hanno partecipato alla Conferenza stessa, e deposito presso la sede comunale, previo avviso da pubblicare all'Albo Pretorio, e sul sito Web del Comune e sul BURER; contestualmente trasmette gli elaborati adottati alla Città Metropolitana ed agli altri Enti che hanno partecipato alla Conferenza di pianificazione, richiedendo agli enti ambientali il parere sulla Valsat medesima;
- l'approvazione della Variante Specifica al PSC avverrà mediante deliberazione del Consiglio Comunale, controdeducendo alle eventuali riserve della Città Metropolitana ed alle eventuali osservazioni;
- gli atti di variante al PSC approvati sono trasmessi alla Regione e alla Città Metropolitana;
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante è pubblicato da parte della Regione sul BURER e da parte del Comune all'Albo pretorio e sul proprio sito Web.
- la Variante al PSC entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BURER.

Contestualmente all'adozione della Variante al PSC, il Comune adotterà la corrispondente Variante cartografica e normativa al RUE per adeguare detto strumento ai contenuti della Variante al PSC, consentendo alla Città Metropolitana di effettuare un unico procedimento.

Per migliorare la comprensione della Variante al PSC che di seguito si allega e per completezza documentale, si riportano già in questa fase, in calce alla proposta di variante al PSC, anche le modifiche cartografiche e normative riguardanti il RUE.

La procedura di modifica del RUE si svilupperà comunque con atto specifico e distinto, adottando la Variante al RUE formalmente dopo l'adozione della Variante al PSC.

L'approvazione della Variante al PSC deve quindi precedere l'approvazione della Variante al RUE.

Alla conclusione dell'iter sopra definito e ad avvenuta approvazione delle due Varianti, verranno adeguati tutti i documenti del PSC e del RUE interessati e successivamente trasmessi alla Città Metropolitana di Bologna e alla Regione secondo le consuete procedure.

Elaborati costituenti la Variante al PSC

La presente variante 3/2018 al PSC del Comune di San Giorgio di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa, Normativa (stralci); Elaborati cartografici (stralci);
- Elab. 2 – Tavola dei vincoli, Scheda dei vincoli;

Contenuti e descrizione Sintetica della Variante

La presente variante riguarda quattro argomenti di seguito singolarmente illustrati e viene proposta in risposta ad alcune istanze di privati cittadini che hanno rilevato la necessità di adeguare le previsioni del PSC a modifiche territoriali che nel tempo si sono determinate. Sinteticamente riguardano:

- ARGOMENTO N.1: La rimozione del vincolo di tutela di “area umida” e di nodo semplice locale, a causa di dismissione di attività ittica, mantenendo per la stessa la classificazione di “Ambito agricolo di valore paesaggistico”;
- ARGOMENTO N. 2: Correzione e individuazione di una porzione di “attività extragricola in ambito rurale” già esistente nel confinante territorio del Comune di Castello d’Argile;
- ARGOMENTO N.3: Semplificazione, modifica e cessazione dell’obbligo di concertazione tra gli attuatori dell’ambito AR_N individuato con la lettera D, e i comparti contermini inseriti in POC e individuato come 3.1, 3.2, 3.3;
- ARGOMENTO N.4: Apposizione del vincolo di “Edificio di valore storico-testimoniale” di tipo B1 in corte ex agricola classificata come “insediamento a funzione non agricola in ambito rurale”, nella quale era insediata un’attività di commercio all’ingrosso, attualmente dismessa;

Si ritiene che la presente Variante rientri nelle fattispecie di cui alle lettere b) e c) dell’art. 5, comma 5, della L.R. 20/2000, per cui si ritiene non necessaria la Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale. Nella descrizione dei punti di variante vengono esplicitate le motivazioni di questa scelta.

N.B. – Al fine di una maggiore comprensione, le parti normative da aggiungere sono rappresentate con **colore rosso**, mentre le parti da cassare con ~~doppia barratura orizzontale~~. Vengono inseriti anche gli stralci cartografici, unitamente anche agli strumenti dei Comuni confinanti, ove necessario a spiegare meglio la modifica cartografica.

Contenuti e descrizione della Variante specifica al PSC

ARGOMENTO N. 1

Trattasi di recepire l'eliminazione di vasche per allevamento ittico presenti al confine nord del territorio comunale, avvenuta nell'anno 2007 a seguito di dismissione dell'attività e successivamente oggetto di sanatoria edilizia. L'eliminazione della zona umida, così come individuata negli elaborati di PSC, del relativo Quadro Conoscitivo e di RUE, ha comportato di fatto la riconversione dei terreni al normale uso agricolo.

L'Amministrazione comunale intende recepire tale trasformazione, aggiornando la cartografia degli strumenti sopracitati mediante Variante specifica al PSC e conseguentemente al RUE.

L'estensione dell'area interessata è di circa 5,8 ettari, essa è distinta al Catasto Terreni al foglio 1, mappali 145 parte, e 146 parte ed è ubicata a margine del confine comunale e dello scolo Riolo.

L'area in funzione dell'uso precedente è classificata come segue:

PSC: *“Ambiti di valore naturale ed ambientale - Zone umide”* con apposita perimetrazione viola;

RUE: *“Ambiti di valore naturale ed ambientale - Zone umide”* (perimetrazione viola) e *“Ambito agricolo di valore paesaggistico”*.

La variante consiste quindi nell'eliminazione del perimetro delle “Zone umide” individuato nella Tavola 1 del PSC e nella Tavola dei vincoli, modificando conseguentemente il RUE, secondo gli stralci cartografici di seguito riportati.

L'area umida citata e parte dei terreni ad essa circostanti sono inoltre classificate dal PSC come *“Nodo ecologico semplice locale”*. Tale individuazione, motivata a suo tempo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale proprio dalla presenza dell'area umida non più esistente, non appare attualmente congrua e quindi anche per essa si propone l'eliminazione, mantenendo esclusivamente la destinazione urbanistica come *“Ambito agricolo di valore paesaggistico”*.

Trattasi di modifica esclusivamente cartografica sia del PSC che del RUE, che comporta anche l'aggiornamento della Tavola dei Vincoli come in seguito riportato.

Si è valutato di non sottoporre tale modifica a Valsat, in quanto le vasche sono da tempo in dismissione e l'adeguamento del vincolo, non ha particolari ripercussioni sul sistema ambientale, come richiamato anche nel parere al Documento preliminare di ARPAE prot.15.119 del 19.12.2018 nel quale *“si ritiene che la modifica sia, attualmente, un adeguamento cartografico e con modifica dei vincoli allo stato di fatto e non si ravvisano particolari impatti ambientali.”*

Modifica del Quadro Conoscitivo

Il presente argomento di variante è inquadrato nell'art. 32-bis, comma 1, lettera e) della L.R. 20/2000, che prevede varianti specifiche per *“modificazioni e aggiornamento quadro conoscitivo e*

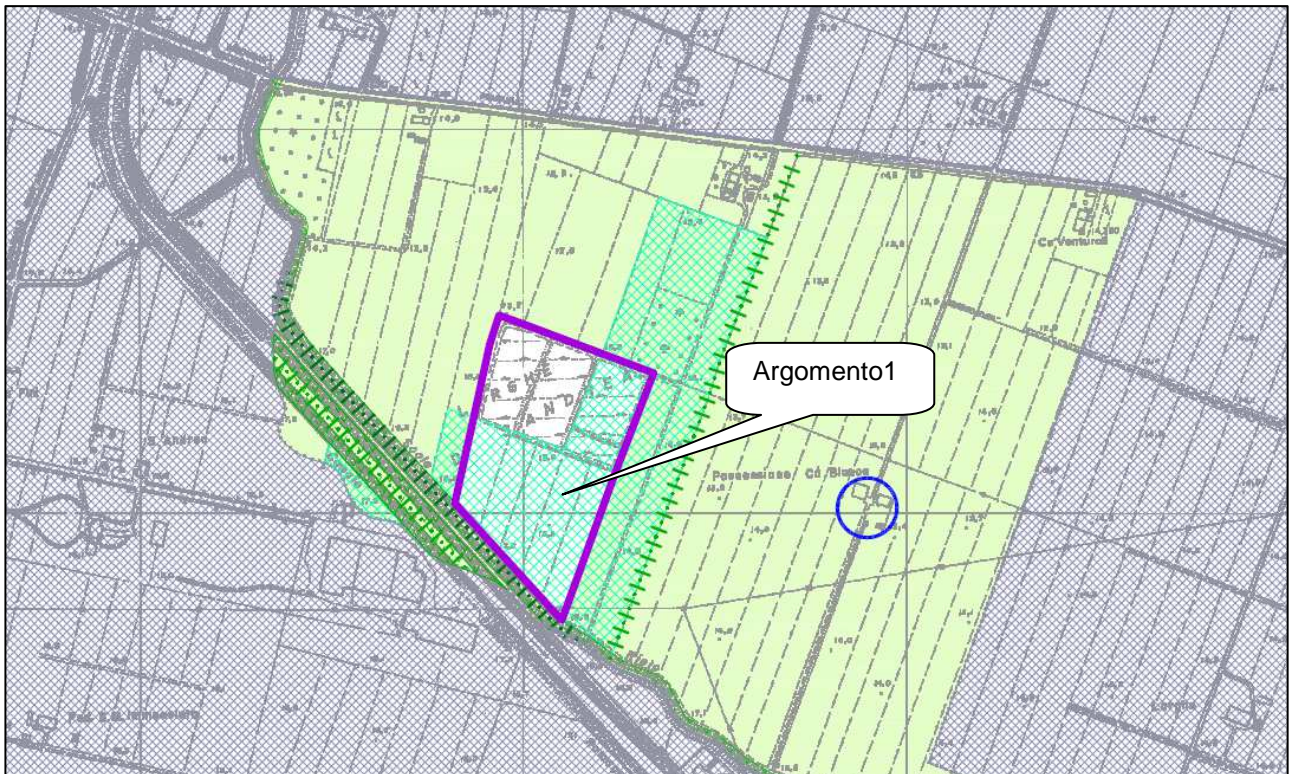
delle conseguenti previsioni del piano, attinenti agli ambiti interessati da vincoli o limiti relativi alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura, alla riduzione dei rischi e alla difesa del suolo” e costituirà esclusivamente modifica cartografica come di seguito riportato.

Tale modifica rientra nella possibilità, descritta all’art. 3.6, comma 2 lettera g) del PTCP, che prevede che *“il PSC verifica, specifica e integra l’individuazione e la perimetrazione delle zone umide, cartografate nella tav. 1 del PTCP, ai fini della predisposizione della rete ecologica di livello locale, senza che ciò comporti procedura di variante al PTCP, e individua le forme di tutela e valorizzazione più idonee in relazione alle diverse tipologie riconosciute in coerenza con quanto indicato al punto 18 dell’art. 3.5”.*

Tale argomento di variante comporta di conseguenza l’aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PSC Associato per l’area interessata, ed in particolare la tavola *“AQC. 1.5 – Sintesi delle risorse e delle politiche ambientali”*, e la tavola *“AQC. 1.5.6 – Zona umida di interesse naturalistico”*, con l’eliminazione della *“Zona umida di interesse naturalistico”*.

ARGOMENTO N. 1

STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 - SITUAZIONE VIGENTE



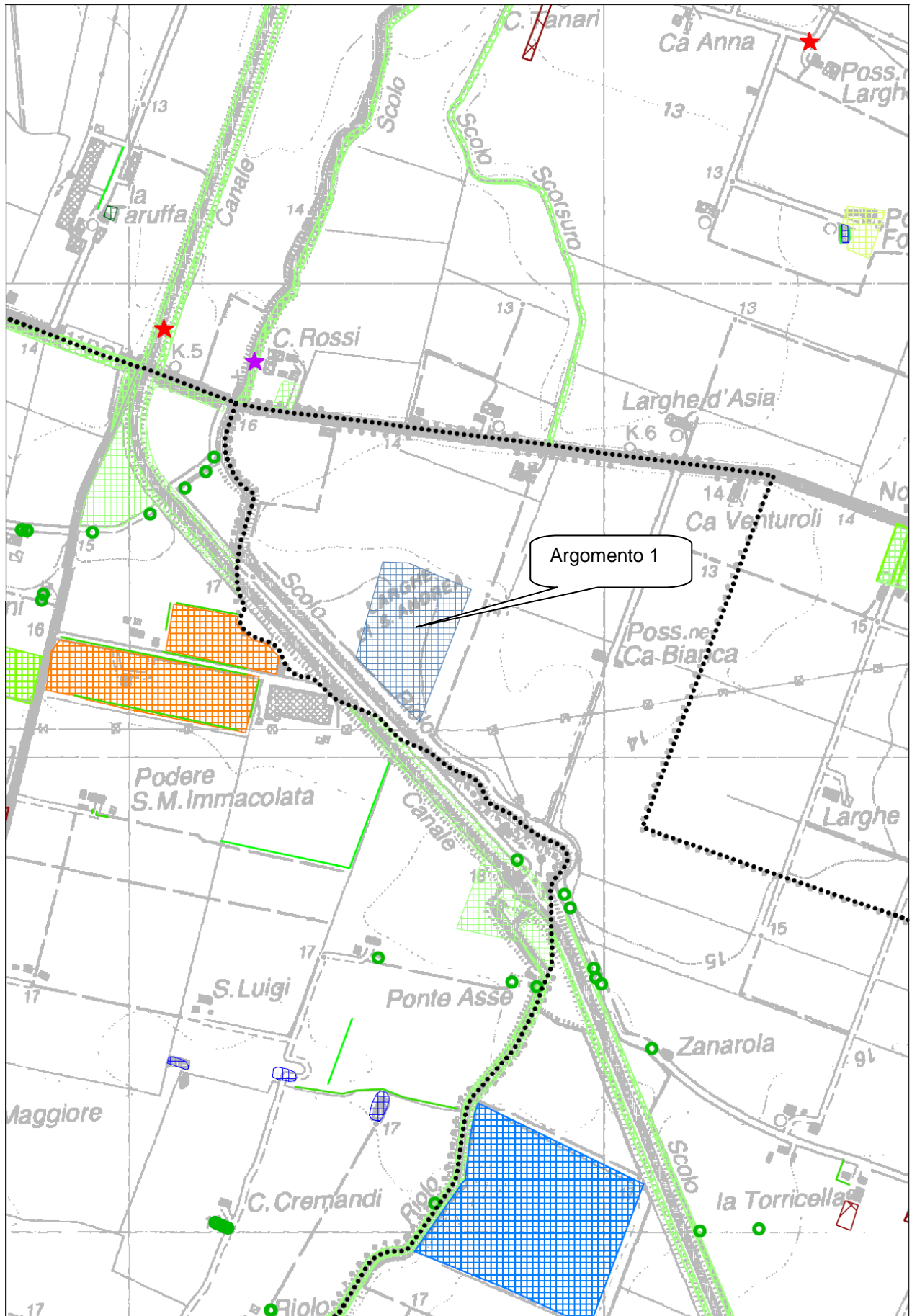
STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 – PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO N. 1

QUADRO CONOSCITIVO VIGENTE – STRALCIO TAV AQC 1.5.6

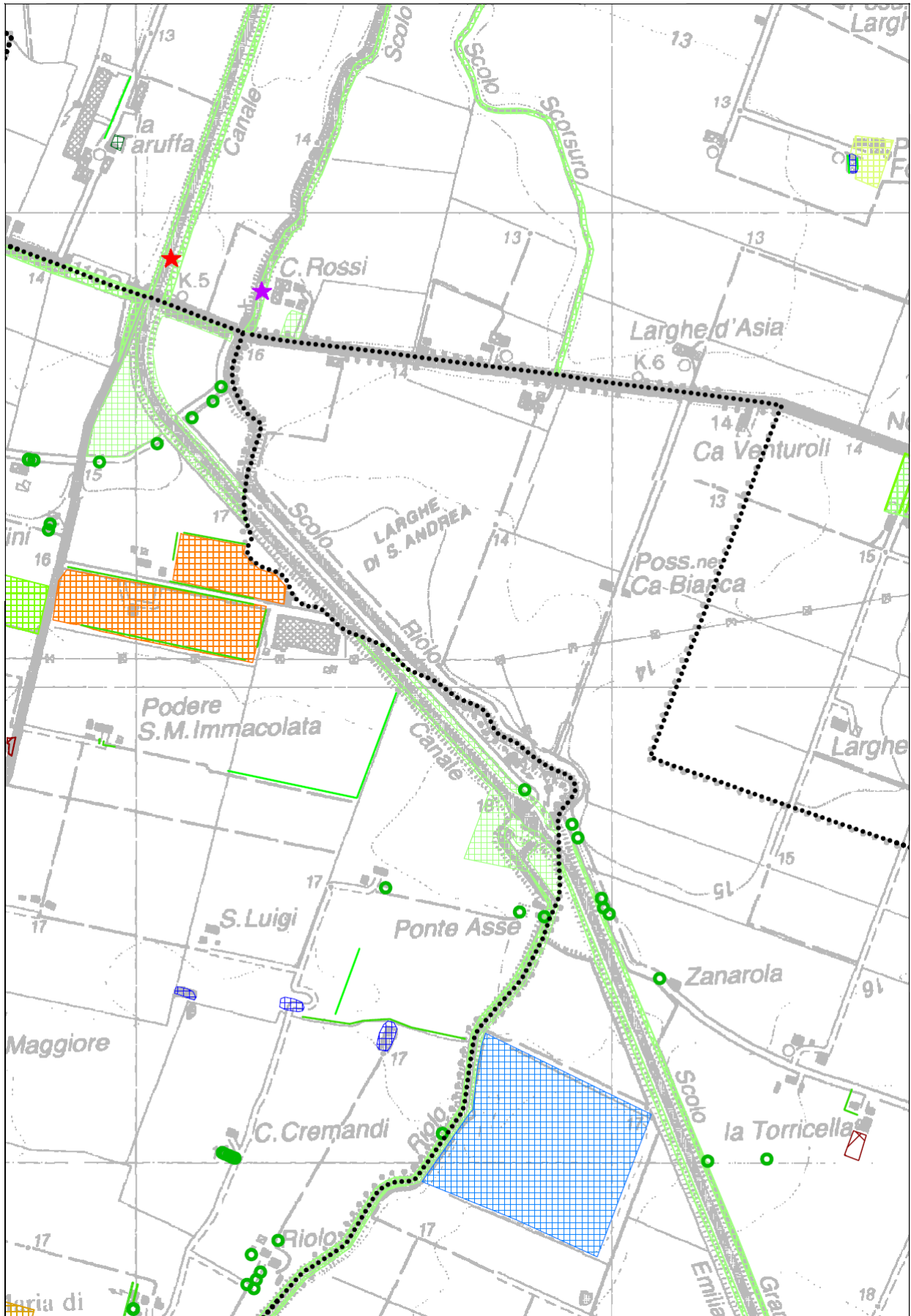
Analisi ambientale rilievo degli elementi puntuali



ARGOMENTO N. 1

QUADRO CONOSCITIVO - ADEGUAMENTO – STRALCIO TAV AQC 1.5.6

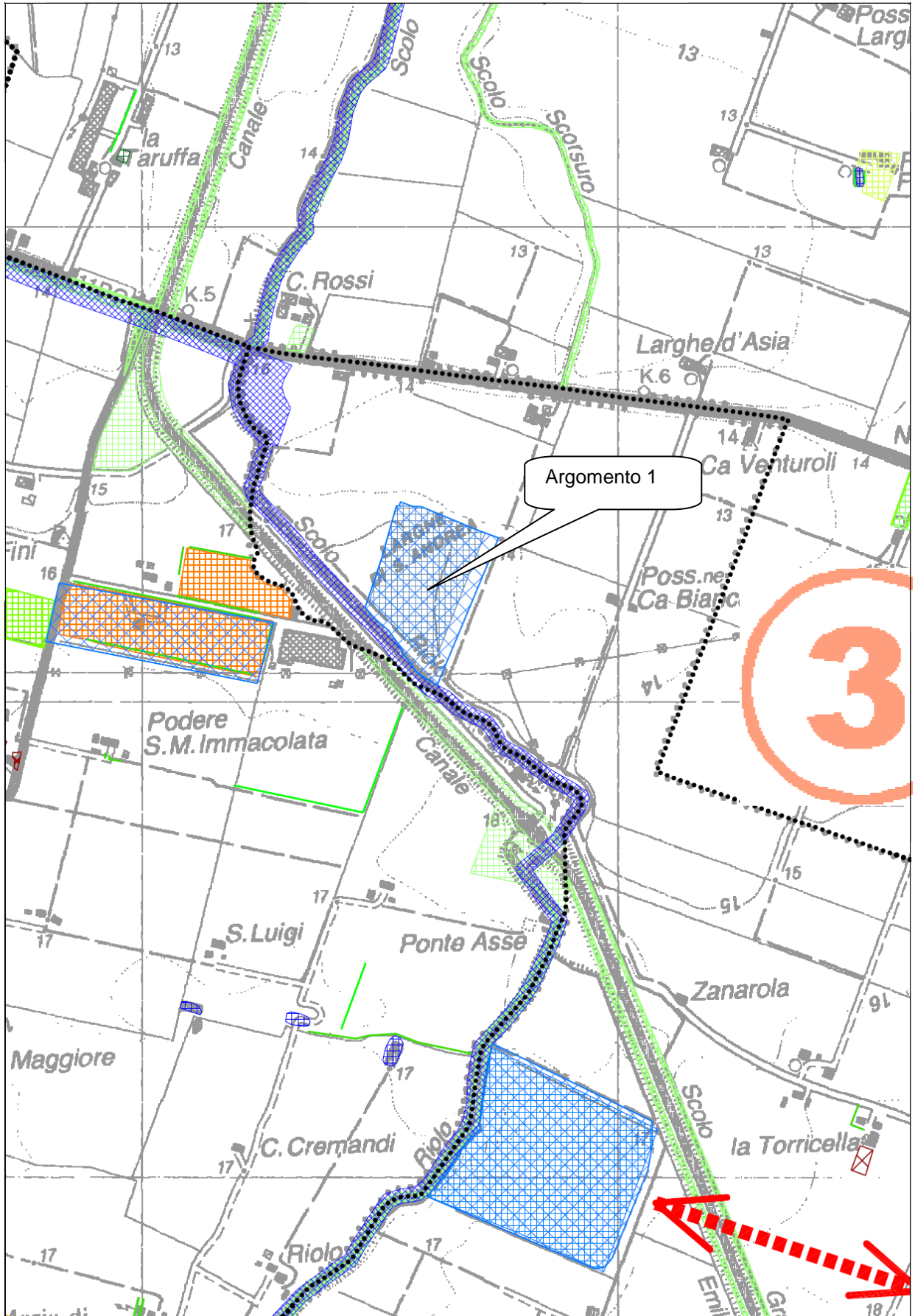
Analisi ambientale rilievo degli elementi puntuali



ARGOMENTO N. 1

QUADRO CONOSCITIVO VIGENTE – STRALCIO TAV AQC 1.5

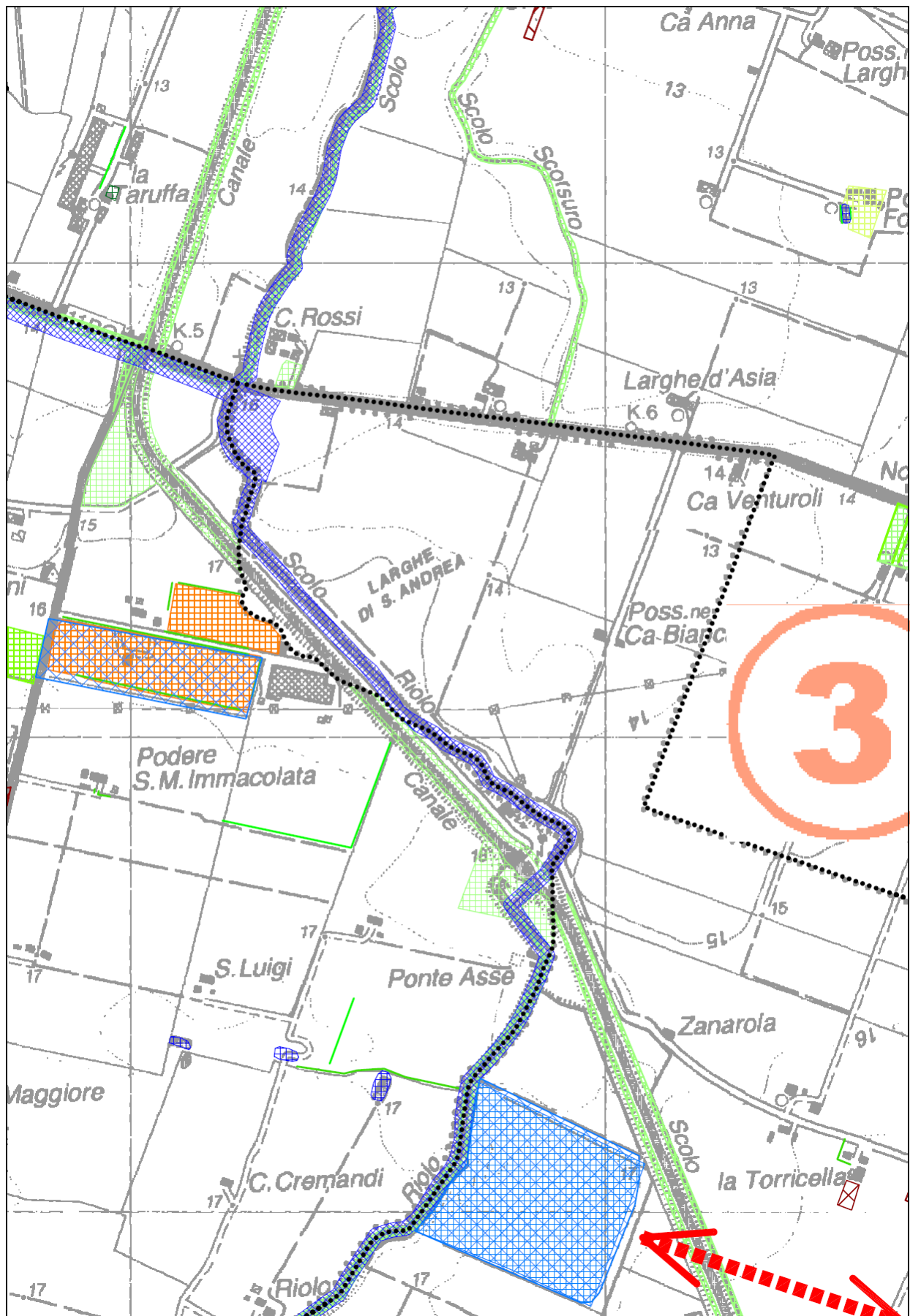
Sintesi delle risorse e delle politiche ambientali



ARGOMENTO N. 1

QUADRO CONOSCITIVO - ADEGUAMENTO – STRALCIO TAV AQC 1.5

Sintesi delle risorse e delle politiche ambientali



ARGOMENTO N. 2

Al confine nord-ovest del territorio comunale è presente un insediamento destinato di fatto ad attività extragricole in ambito rurale (attività industriale manifatturiera), che insiste prevalentemente nel territorio di Castello d'Argile (per una ST= 72.245 mq) e, per una più piccola porzione (registrata al catasto come Fg. 1 Map. 167, 169 pari ad una ST= 4.410 mq), in Comune di San Giorgio di Piano; quest'ultima parte risulta generata da una rettifica del percorso dello Scolo Riolo e dalla realizzazione del Canale Emiliano Romagnolo ed è attualmente un'area verde incolta non impermeabilizzata.

Tale area oggetto della presente variante, in possesso dal 2016 della ditta insediata a Castello d'Argile, non è classificata come attività extragricola in ambito rurale, come nel Comune di Castello d'Argile. Tale piccola porzione, risulta essere invece classificata dal PSC e dal RUE del Comune di San Giorgio di Piano come "*Ambito agricolo di valore paesaggistico*".

Con la presente variante viene quindi omogeneizzata la rappresentazione cartografica dell'insediamento presente nei due Comuni, individuando l'area interessata con perimetro verde fra gli "*Insedimenti a funzione non agricola in ambito rurale*" disciplinati dall'art. 31 delle norme di PSC, disciplinando altresì come per tale porzione residuale, generata dalla modifica morfologica del Canale Riolo, non si applica alcuna possibilità di espansione o di generazione di indice edificatorio, inibendo inoltre la possibilità di impermeabilizzare il suolo. In tal modo la modifica del perimetro legato all'attività già insediata da tempo ed insistente su due amministrazioni, non si configura come un ampliamento della attività già in essere, ma come una mera correzione grafica dello strumento, eliminando il confine di zona all'interno della medesima proprietà, al fine di consentire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti all'interno dell'area e nel rispetto dei vincoli sovraordinati di natura ambientale ed idrografica, nonché nel rispetto di quanto disciplinato dal titolo 11 del PTCP, e dal PSC stesso.

Si è valutato di non sottoporre tale modifica a Valsat, in quanto l'adeguamento del perimetro ad uno stato di fatto, disciplinando inoltre l'inedificabilità dell'area e il divieto ad impermeabilizzare il suolo, porta a considerare tale modifica all'interno delle casistiche di cui all'art. 5, comma 5, della L.R. 20/2000

Viene altresì aggiornata la normativa del RUE ed in particolare l'art. 34.2 "*Insedimenti a funzione non agricola in ambito rurale di rilievo paesaggistico*" con l'inserimento della relativa scheda normativa riguardante la disciplina insediativa per l'area in oggetto, richiamando in tale scheda quanto sopra descritto.

ARGOMENTO N. 2

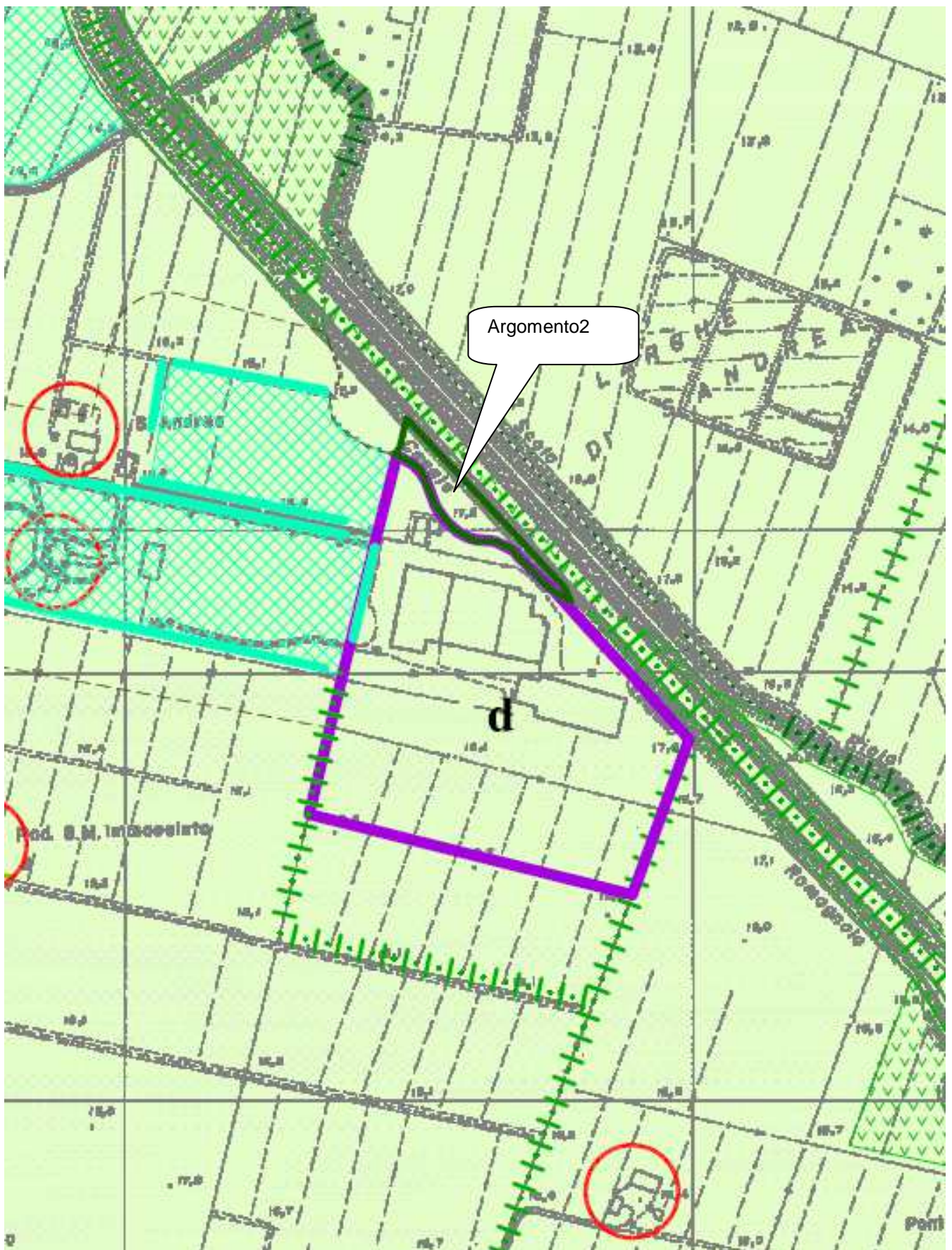
STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 - SITUAZIONE VIGENTE



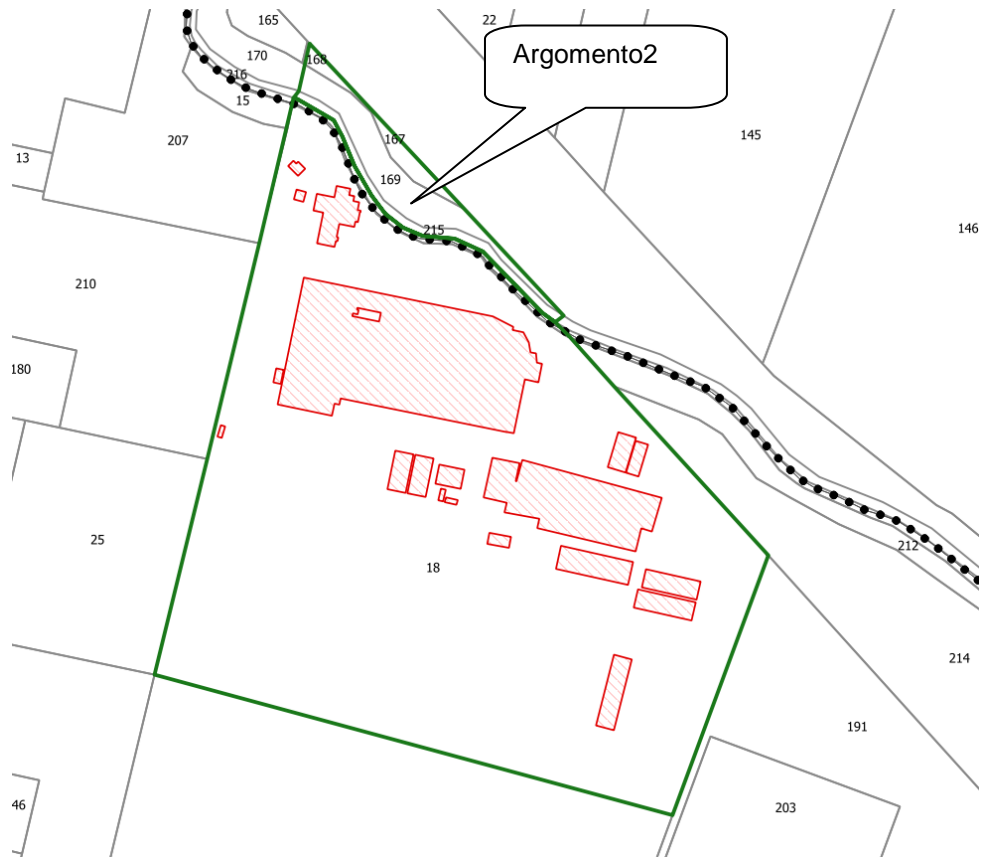
STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 – PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1
UNIONE TRA I COMUNI DI CASTELLO D'ARGILE E SAN GIORGIO DI PIANO
STATO DI VARIANTE



INQUADRAMENTO CATASTALE DELLE AREE COINVOLTE



ARGOMENTO N. 3

Il presente argomento di variante riguarda un ambito per nuovi insediamenti residenziali derivanti da sostituzione edilizia, già individuato nel PSC e disciplinato dall'art. 24.2 delle relative norme, nello specifico l'ambito "D", la cui norma prevede che l'attuazione, da realizzarsi tramite POC, avvenga previa concertazione con i soggetti attuatori del limitrofo ambito n. 3 per nuovi insediamenti residenziali, perequando la propria capacità edificatoria.

Ad oggi l'ambito n. 3 citato è stato suddiviso in 3 sub ambiti, (3.1, 3.2, 3.3) dei quali il primo è già in corso di attuazione e quasi completato ed il secondo inserito nel POC approvato con D.C.C n. 49 del 29.10.2018.

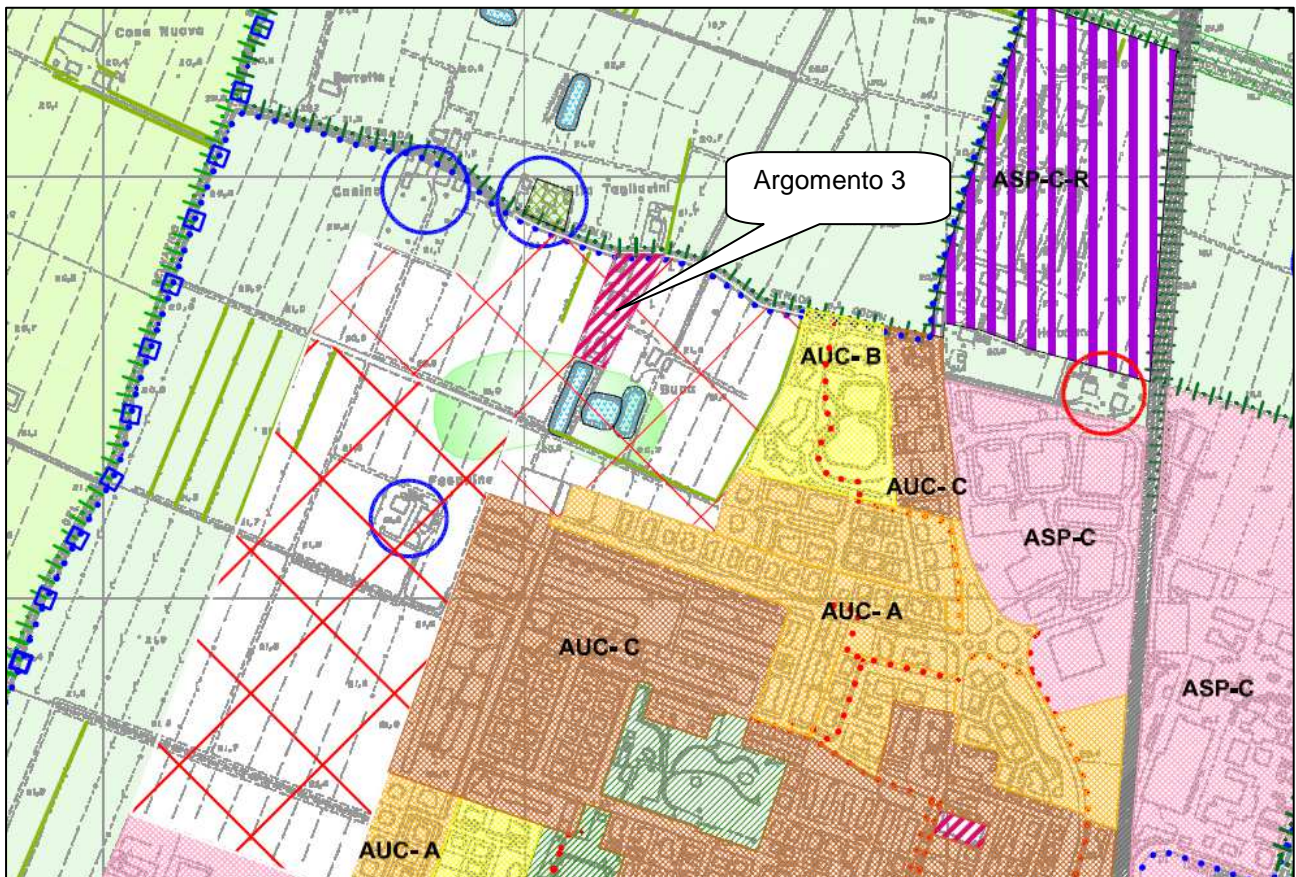
La proprietà ha quindi richiesto di apportare una variante normativa al PSC, cassando l'obbligo citato e consentendo di attuare la riqualificazione dell'area senza vincoli nei confronti dei comparti limitrofi, ma operando direttamente mediante gli strumenti urbanistici previsti dalla normativa vigente.

Tale possibilità appare coerente anche con la localizzazione dell'ambito stesso, che è ubicato in posizione decentrata rispetto agli ambiti di espansione residenziale 3.2 e 3.3, e a margine della strada comunale di via Codini da cui l'ambito D in questione può trovare agevole accessibilità e collegamento alle principali infrastrutture a rete esistenti.

La Variante, quindi comporta esclusivamente modifica normativa con eliminazione della parte ove è prescritto l'obbligo di concertazione sopracitato. Si chiarisce che nonostante questa modifica, gli attuatori del comparto dovranno comunque coordinare le opere di urbanizzazione con quelle dei vicini comparti già attuati. La possibilità di perequare, ancorché slegata dall'ambito 3 rimane come possibilità di accordo con l'amministrazione.

Oltre alla modifica normativa, di seguito si riporta a titolo di completezza, anche lo stralcio planimetrico di PSC con la localizzazione dell'ambito oggetto di variante.

ARGOMENTO N. 3
STRALCIO PLANIMETRICO PSC TAV. 1 — LOCALIZZAZIONE AMBITO "D"



ARGOMENTO N. 3

STRALCIO NORMATIVO DEL PSC - ART. 24.2

Art. 24.2 - Ambiti per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia (AR-B)

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Ai sensi dell'Art A-12 della L.R. n. 20/2000, gli ambiti per nuovi insediamenti che si attuano a mezzo di sostituzione edilizia di parti dell'agglomerato urbano esistente per favorire il miglioramento della qualità architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero che necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio.
2. Il PSC ha individuato la seguente tipologia di ambito:
 - a) AR_B – *Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia*: ambiti comprendenti, prevalentemente o totalmente, insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani, la cui trasformazione (funzionale e/o fisica), anche attraverso la previsione di un mix di funzioni miste (direzionali – commerciali - artigianali di servizio), può contribuire al miglioramento della qualità urbana del contesto in cui sono inseriti. A fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico alcune di queste aree potranno essere destinate a compensare carenze pregresse e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso uno degli Ambiti di nuovo insediamento previsti in altra parte del comune.

paragrafo 2): Gli Ambiti individuati

- SAN GIORGIO DI PIANO capoluogo:

- Ambito A
- Ambito B
- Ambito D

paragrafo 3): Capacità insediativa potenziale del PSC

1. In relazione agli "Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia" il PSC (all'Art. 21 precedente) fissa una capacità edificatoria massima pari ad una **Superficie Utile di circa mq. 5.000** come definito all'Art. 21 paragrafo 2) precedente, che non viene esplicitata ambito per ambito. All'interno di questa soglia massima il POC definirà gli interventi da attuare e la capacità edificatoria puntuale.

paragrafo 4): Prestazioni ambientali comuni a tutti gli Ambiti

1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità dei nuovi insediamenti con funzioni miste o prevalentemente residenziali ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale, in coerenza con le indicazioni della Valsat, per i nuovi insediamenti, in sede di POC e PUA si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:
 - Il POC dovrà verificare la capacità operativa dell'impianto di depurazione e fissare eventualmente i programmi per il suo potenziamento in relazione ai nuovi carichi insediativi previsti
 - dovranno sempre essere previste reti fognarie separate per lo smaltimento dei reflui e sempre verificati gli scolmatori fognari esistenti
 - si dovrà tendere al riutilizzo delle acque meteoriche nonché prevedere le opportune compensazioni idrauliche, ammettendole anche al di fuori degli Ambiti di riferimento, purché in accordo con l'Ente gestore
 - si dovranno adottare idonei accorgimenti progettuali ed impiantistici che siano in grado di conseguire la diminuzione del consumo idrico, anche mediante il riutilizzo della risorsa acqua per scopi domestici
 - si dovranno affrontare in modo appropriato le problematiche inerenti la sismica seguendo gli indirizzi riportati all'Art. 35 successivo
 - si dovrà perseguire nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici residenziali, un risultato prestazionale di risparmio energetico più alto possibile, nel rispetto di quanto declinato nel RUE
 - si dovrà garantire ai nuovi insediamenti condizioni di buona qualità dell'aria, prevedendo i servizi sensibili e le abitazioni almeno a 50 metri dalla viabilità a cui è stata attribuita la fascia acustica di classe IV salvo casi specifici precisati per ogni Ambito fermo restando che non dovranno comunque essere collocati insediamenti residenziali in classe acustica superiore alla III.
 - per quanto riguarda la sostenibilità dei nuovi insediamenti in relazione a reti e impianti energetici, idrici e fognario-depurativi, in sede di POC il comune dovrà predisporre accordi o porre condizioni tali da riuscire a rispondere in modo appropriato alle indicazioni che, in particolare il gestore Hera, ha fissato in sede di Conferenza di pianificazione, fermo restando eventuali aggiornamenti nel caso in cui si rilevasse necessario sia da parte del Comune, che da parte del gestore, che da parte dei soggetti attuatori.

- si intendono in particolare qui recepite anche le norme del Titolo 5 del PTCP modificato dalla variante costituita dal PTA provinciale adottato in data 7 aprile 2009 e riguardanti:
 - gli "Obiettivi di qualità delle acque";
 - le "Misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane";
 - le "Misure per la riduzione dell'inquinamento veicolato dalle acque meteoriche";
 - la "Riduzione alla fonte dei carichi diffusi";
 - il "Deflusso minimo vitale"
 - le "Misure per la riduzione dei prelievi ad uso civile".

Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo, se in presenza di aree con attività produttive dismesse o da dismettere.

paragrafo 5): Schede di Ambito

.....OMISSIS

SAN GIORGIO DI PIANO – AMBITO D

a) Descrizione

Ambito di circa 6.500 mq di SF, localizzato in via Codini e contermina all'Ambito per nuovi insediamenti n. 3 .

L'Ambito, contraddistinto da un capannone agricolo ad uso contoterzisti con una unità immobiliare residenziale, troverà la sua attuazione **mediante gli strumenti urbanistici previsti dalla normativa vigente**. ~~di concerto con i soggetti attuatori dell'Ambito 3 suddetto, perequando la propria capacità edificatoria con quella dell'Ambito contermina.~~

b) Capacità insediativa potenziale

Il POC assegnerà il "Diritto edificatorio privato" in relazione alle funzioni assegnate ed ai relativi indici perequati, definiti all'Art 32 successivo.

Le dotazioni territoriali saranno così di seguito dimensionate in relazione alle funzioni previste:

- funzioni residenziali

- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 28 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 6 mq/ab per parcheggi pubblici e 24 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune

- funzioni terziarie direzionali

- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.

La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico circostante.

c) Condizioni di sostenibilità

Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat. **Le opere di urbanizzazione dovranno essere coordinate con le infrastrutture dei comparti già attuati nell'ambito 3.**

paragrafo 6): Prescrizioni particolari

1. In pendenza dell'approvazione del POC negli Ambiti sopraelencati si potranno attuare i seguenti interventi:

- MO
- MS
- RE
- CD solo verso le funzioni già ammesse come compatibili dalle presenti norme e che si possano attuare con gli interventi di cui sopra.

paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito

1. Gli Ambiti di riqualificazione sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:

- Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia: PSC_ASSETTO_PL_AR_B

ARGOMENTO N. 4

Concerne un insediamento avente funzione non agricola presente in ambito ad alta vocazione produttiva agricola, già destinato a commercio all'ingrosso, la cui attività è stata dismessa, con conseguente necessità di aggiornamento del PSC, come richiesto dalla proprietà.

L'edificio interessato, contraddistinto con perimetro verde nella cartografica del PSC e parte di una corte ex agricola, nel tempo era stato trasformato per i fini sopracitati. Con la presente variante si propone quindi di ricondurre tale corte alla classificazione di *“edifici di valore storico-testimoniale”* indicati con perimetrazione rossa nella Tavola 1 del PSC, recependo l'attuale situazione di fatto.

Nella cartografia di RUE l'insediamento, coerentemente classificato come nel PSC, è individuato con perimetrazione verde, contrassegnato con il n. 4 cerchiato e normativamente disciplinato dall'art. 33.3.

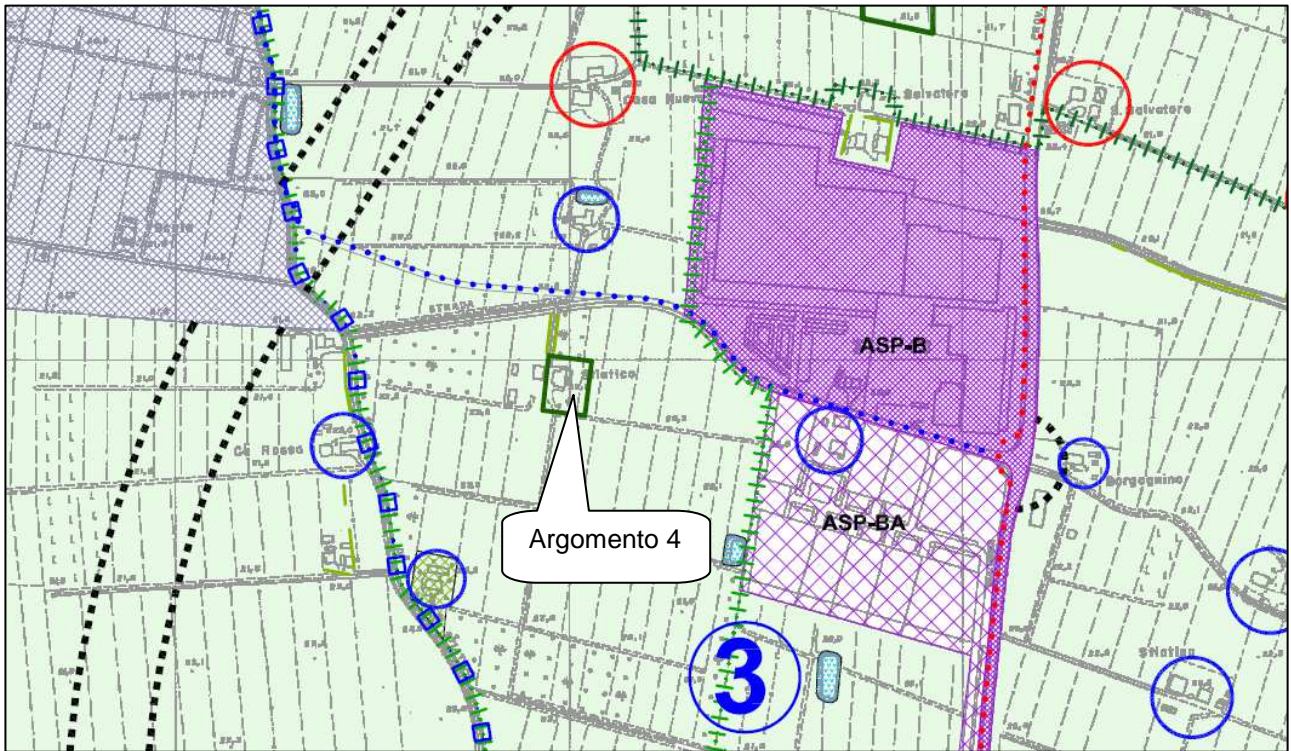
Verificata la tipologia del contesto cortilivo e dell'edificio la cui attività commerciale è stata dismessa, la corte viene quindi riclassificata nel RUE fra gli *“Edifici di valore storico testimoniale”* di cui all'art. 21.2 delle relative norme e viene contrassegnata con cerchiatura rossa. Per chiarezza si allegano qui sotto rilievo fotografico dell'edificio.

L'edificio viene riclassificato fra le *“Case rurali isolate”* di cui all'art. 21.3, con classificazione in tipologia B1 per la quale sono ammessi gli interventi e le trasformazioni secondo l'*“Abaco dei principali tipi edilizi presenti nel territorio extraurbano”* di cui all'allegato 2 del RUE.

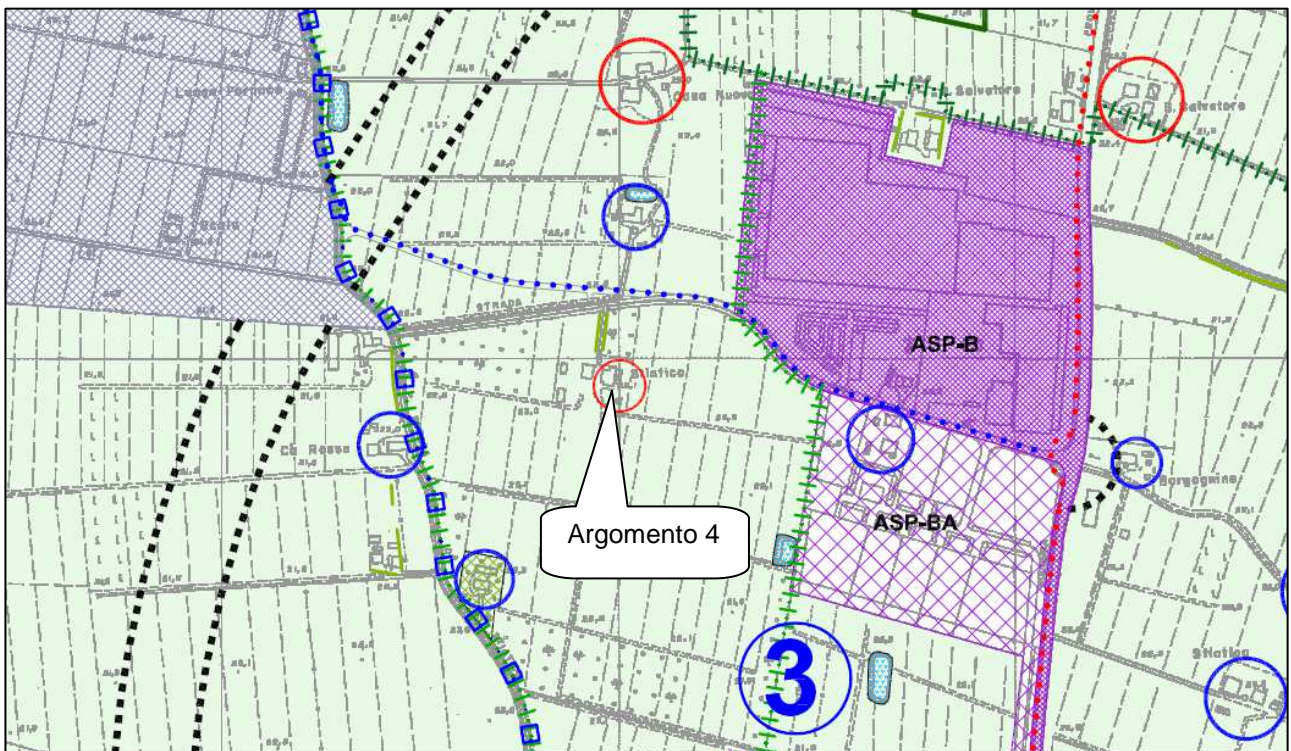
Il presente argomento di variante consiste quindi nella modifica esclusivamente cartografica del PSC, mentre, relativamente al RUE, vengono modificate la cartografia (tavoletta n. 15) e la normativa (art. 33.3) laddove vi era la citazione dell'insediamento non agricolo in ambito rurale, che viene eliminato.

Il presente argomento di variante comporta l'aggiornamento della Tavola dei Vincoli come di seguito riportato.

ARGOMENTO N. 4
STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 - SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO PLANIMETRICO PSC - TAV. 1 - PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO N. 4
RILIEVO FOTOGRAFICO



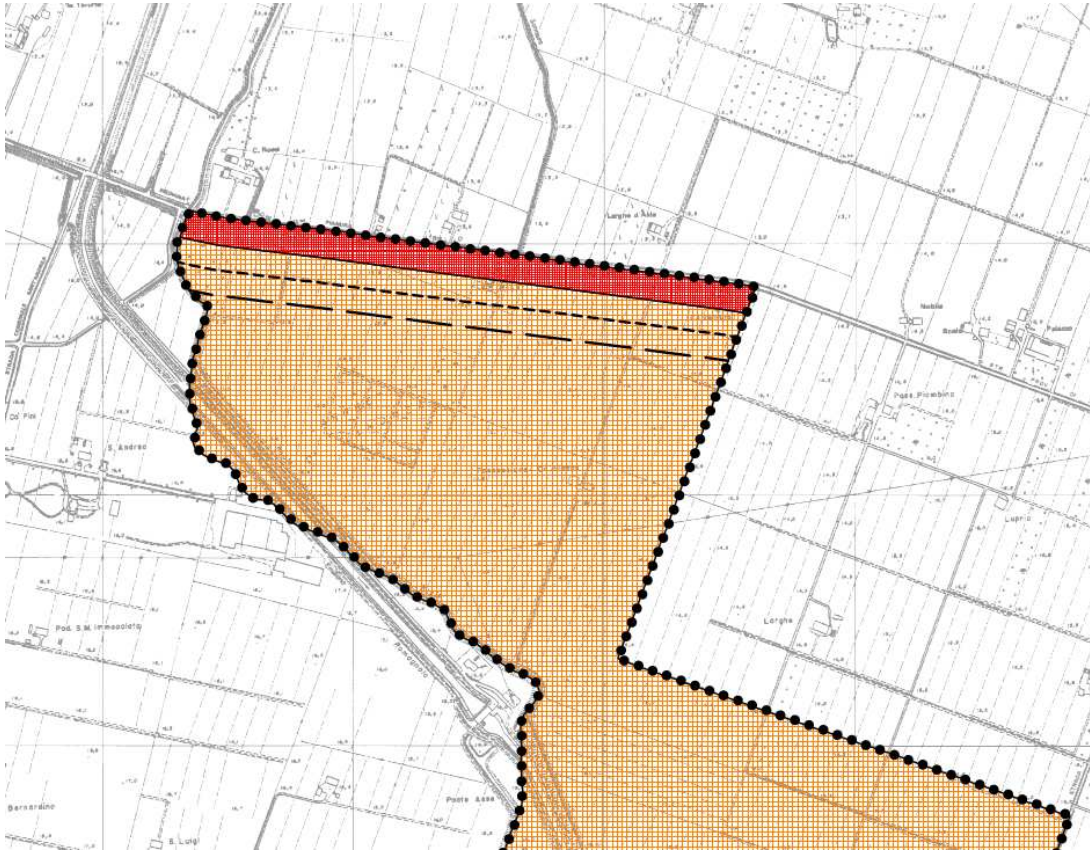


MODIFICA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Contestualmente alla modifica relativa all'argomento 2 della presente Variante di PSC 3/2018, si aggiorna la zonizzazione acustica secondo gli stralci di variante sotto riportati.

ARGOMENTO N. 2

STRALCIO TAV 2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA - SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO TAV 2 ZONIZZAZIONE ACUSTICA - PROPOSTA DI VARIANTE

