

Comune di  
**SAN GIORGIO DI PIANO**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO n. 4/2014**

**PROCEDIMENTO UNICO  
(ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010)**

**RELAZIONE, NORMATIVA  
ELABORATI GRAFICI**

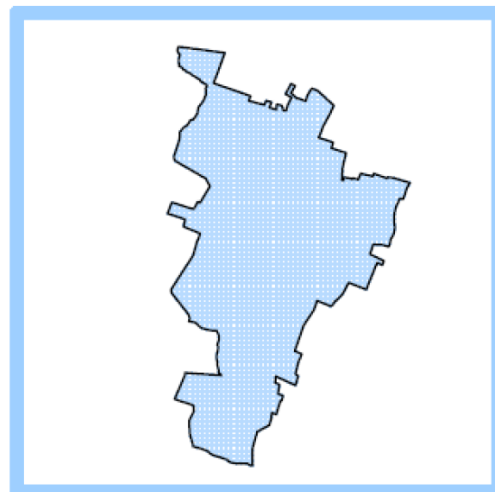
con adeguamento alle osservazioni della Provincia ed ai pareri degli Enti

Sindaco  
Paolo Crescimbeni

Segretario comunale  
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica  
Il Responsabile: Ing. Antonio Peritore

Approvazione delib. C.C. n. .... del .....



## **GRUPPO DI LAVORO**

***UNIONE RENO GALLIERA:***  
**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

- Antonio Peritore: Responsabile
- Ivano Venturini
- Matteo Asioli

**Per il Comune di San Giorgio di Piano**  
Arch. Elena Chiarelli  
Geom. Valerio Bernardini

# COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

## PROCEDIMENTO UNICO TRAMITE SUAP IN VARIANTE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

(ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160)

### VARIANTE AL RUE N. 4/2014

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

##### LA PROCEDURA INDIVIDUATA

La presente Variante viene assunta nell'ambito del Procedimento Unico mediante Sportello per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 (*Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008*) ed in particolare l'articolo 8 (*Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*).

Tale procedimento comporta, contestualmente all'approvazione della Variante allo strumento urbanistico, il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento riguardante l'insediamento produttivo.

##### OGGETTO

Trattasi della richiesta presentata dalla azienda "Soc. Neroazzurra Srl" già insediata su altro Ambito consolidato del comune di San Giorgio di Piano alla data di adozione del PSC/RUE; detta azienda si vuole trasferire ed ampliare in un'area già in parte pianificata come Ambito consolidato ASP-B ed in parte (in adiacenza) come Ambito per nuovi insediamenti produttivi ASP-AN14, localizzato in Via Cuneo, nel comparto produttivo di Stiatico.

L'azienda tratta e lavora legnami, articoli di arredo da giardino, gazebi e pergolati in legno, ecc. Il trasferimento serve all'azienda per ampliarsi e contestualmente organizzare in modo razionale ed efficiente il ciclo delle lavorazioni e della commercializzazione del prodotto aziendale.

La ditta in questione ha acquisito, attraverso bando pubblico del Comune, il lotto catastalmente individuato al foglio 33 mappale 551 – di superficie di mq. 5.300 (questo è il lotto già ricompreso nel RUE come ASP-B con intervento diretto) e, successivamente, ha acquistato una porzione di

terreno sul confine ovest, foglio 33 mappale 553 – di superficie di mq 7.040 da altra proprietà privata, terreno già ricompreso all'interno dell'Ambito per nuovi insediamenti produttivi ASP-AN14.

Il Procedimento Unico viene scelto come possibilità di abbreviare i tempi di approvazione dell'intervento, attivando contestualmente la Variante al RUE assieme al titolo abilitativo per la nuova costruzione del complesso aziendale. Si ritiene il nuovo insediamento conforme al PSC in quanto l'intervento di nuova costruzione attraverso il Procedimento Unico incide sulle procedure ma non sulla pianificazione che risulta coerente.

In particolare, con riferimento all'Accordo territoriale per gli Ambiti produttivi, sottoscritto dai comuni dell'Unione Reno Galliera e dalla Provincia nel novembre 2007, si ritiene che alla luce degli interventi infrastrutturali richiamati in Allegato 1 e avvenuti successivamente alla firma, nel territorio di San Giorgio di Piano, esso non risulti contrasto con le previsioni di questo Procedimento Unico. Il Procedimento Unico è finalizzato, infatti, all'utilizzo da parte di una azienda già insediata sul territorio comunale, di una modestissima area facente parte del "Sottoambito Ovest" come indicato nel suddetto Accordo Territoriale (si parla di mq 7.040 su una ST complessiva di 140.000 mq, circa lo 0,05 %). Tale area, ad oggi, rappresenterebbe l'unica quota di attuazione delle "NUOVE ESPANSIONI" previste dall'Accordo Territoriale.

Per quanto riguarda le opere infrastrutturali previste nell'Accordo Territoriale, si ricorda che la Provincia, con propria Deliberazione di Giunta n. 2 del 12.01.2010, aveva già approvato la Variante n. 1/2009 al PRG del Comune di San Giorgio di Piano, con la quale è stato svincolato il 50% delle capacità edificatorie residue ex PRG a seguito della realizzazione delle suddette opere infrastrutturali.

Per quanto sopra si ritiene che il Procedimento Unico in oggetto non debba essere ricompreso fra le "NUOVE ESPANSIONI" previste dall'Accordo Territoriale e quindi sia escluso dalla procedura di variante al PSC e dal rispetto degli adempimenti contenuti nell'Accordo Territoriale.

Il Comune di San Giorgio di Piano non è ancora dotato di POC.

Si illustra di seguito la Variazione al RUE normativa e cartografica.

## MODIFICA AL RUE

Per quanto riguarda il RUE viene predisposta una modifica cartografica ed una integrazione normativa.

La modifica cartografica, che si apporta alla Tavoleta n. 16 in scala 1:2000, comporta la classificazione della porzione di Ambito per nuovi insediamenti produttivi ASP-AN14, in Ambito ASP-B1 con prescrizioni particolari, contornato da perimetro di colore viola di grosso spessore; la modifica viene rappresentata negli stralci del RUE vigente ed in variante, allegati.

Il perimetro dell'intervento ricomprende anche una porzione del lotto di terreno catastalmente individuato al foglio 33 mappale **564 parte**, classificata nel RUE vigente come viabilità pubblica e parcheggi pubblici, la cui realizzazione sarà a carico del soggetto attuatore per dare completamento alla via Cuneo e garantire un'accessibilità all'area adeguata.

L'intervento sarà diretto accompagnato da una convenzione nella quale si dovranno fissare gli impegni dell'attuatore nei confronti del Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti infrastrutturali necessarie.

**Le dotazioni territoriali relative alla porzione dell'Ambito ASP-B1 derivante dall'Ambito ASP-AN14, pari al 15% della relativa ST (ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000) sono quantificate come segue:**

**mapp. 563 = mq 7.040,00**

**dotazioni territoriali = mq 7.040,00 x 0,15 = mq 1.056,00**

**Tali dotazioni vengono individuate all'interno del perimetro del medesimo Ambito, come verde pubblico.**

Per quanto riguarda la capacità edificatoria complessiva (SC) dell'intervento, derivata dal progetto edilizio che fa parte di questo procedimento, si desumono i seguenti dati:

- Superficie utile Uffici e laboratori = mq 798,29

- Tettoie aperte per conservazione legname = mq 3.106,26

- Totale = mq 3.904,55

Questa è la capacità edificatoria che verrà indicata nell'integrazione dell'Art. 28 come capacità massima da edificare con il presente provvedimento.

Si evidenzia come la suddetta capacità edificatoria non incide sulla porzione di area ricompresa all'interno dell'Ambito produttivo di sviluppo ASP-AN14, in quanto viene utilizzato l'indice di edificabilità proprio dell'ambito consolidato ASB-B; la porzione di area stralciata dall'Ambito ASP-AN14 è funzionale alla organizzazione dell'Azienda in quanto su di essa viene spalmato

esclusivamente l'indice dell'Ambito consolidato ASP-B, trattandosi di realizzare tettoie aperte/coperte per lo stoccaggio dei legnami.

A tal proposito si ritiene non necessario richiedere all'azienda di prevedere le dotazioni urbanistiche dell'Ambito ASP-AN14, in quanto l'area si configura solamente come area di stoccaggio.

Le dotazioni urbanistiche derivanti dalla capacità edificatoria espressa in SU, previste nel progetto, sono per altro ampiamente garantite in quanto i parcheggi pubblici previsti e realizzati sono di superficie ampiamente superiore ai minimi richiesti dalle norme del RUE: 175 mq contro i 79,8 mq richiesti pari al 10% della SU. I parcheggi pertinenziali sono previsti all'interno del lotto.

Si propone quindi l'integrazione alle norme del RUE vigente, riportando nell'Art. 28 una specificazione da riferirsi all'intervento nell'Ambito ASP-B1 suddetto, nonché altre prescrizioni di sostenibilità.

Con riguardo alla Valsat, si ritiene che l'elaborato A4 "Relazione di sostenibilità Ambientale Territoriale ed Edilizia" facente parte della documentazione del permesso di costruire, rappresenti adeguatamente la Valutazione di sostenibilità dell'intervento, pur ricordando come la presente Variante non incide sul dimensionamento ed è conforme alla strumentazione urbanistica, variandone solo le modalità di attuazione, ricorrendo come si è detto al Procedimento Unico tramite SUAP.

Il Comune di San Giorgio di Piano ha "adottato" nella seduta del 10 novembre 2014 l'adeguamento della "Classificazione acustica comunale Vigente" (redatta sulla base dell'ex PRG) con la nuova "Classificazione acustica comunale basata sul PSC". A tale documento si farà riferimento per la redazione della "Relazione previsionale di Clima acustico" allegata al permesso di costruire.

## INTEGRAZIONE NORMATIVA

Stralcio normativo dell'Art. 28 del Tomo I del RUE, integrato con I e prescrizioni specifiche relative all'Ambito ASP-B1 (l'integrazione è riportata in carattere **grassetto corsivo**).

a) Art. 28.1 - ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0,60 mq/mq (l'indice esclude la quota residenziale);  - <u>ampliamento una tantum</u> pari al 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE (escludendo le superfici oggetto di condono), purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 80%, e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto
Usi	=	- UA1, limitatamente alle unità abitative esistenti alla data di adozione del RUE o comunque per i casi di alienazione di aree comunali con bandi già pubblicati  - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19  Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37  - UP1, UP2, UP7, UP8 - UE4, UE5/B - UL2 limitatamente alle attività di affitta camere e bed & breakfast come precisato all'art. 10 della l.r. 16/2004. Nel caso di cambio d'uso va rispettato l'Art. 36 successivo in materia di parcheggi. L'Art. 10 della l.r. 16/2004, così recita: <i>"1. Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari. Le caratteristiche strutturali ed igienico-edilizie dei locali adibiti ad attività di affittacamere sono quelle previste per i locali di civile abitazione dai regolamenti comunali edilizi e di igiene.</i> <i>2. L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione</i>

		<p><i>qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la specificazione tipologica di "locanda".</i></p>
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 da realizzare</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u> dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.;</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) superficie permeabile (VP) = 10% del lotto</li> </ul> </li> </ul> <p>Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;</li> <li>– <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10;</li> <li>– <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;</li> <li>– <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati di RUE., possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50</li> <li>– <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti la distanza non può essere inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; è consentito realizzare manufatti per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante.</li> </ul>



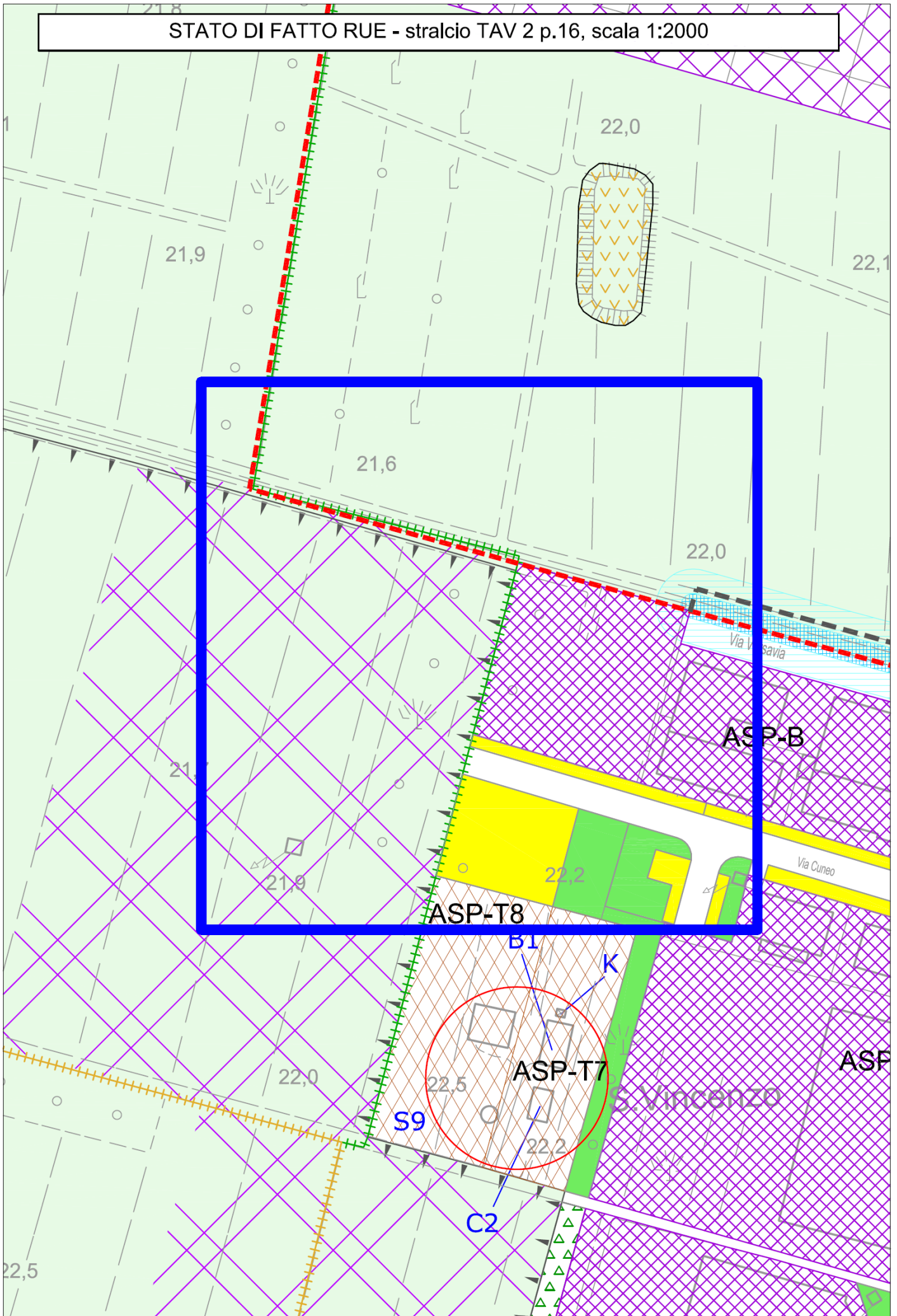
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>– <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).</li> </ul> <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in APPENDICE.</p>
<p><b><i>b) Art. 28.1 - ASP-B1: ambito produttivo sovracomunale con prescrizioni specifiche: Vedi Procedimento Unico tramite SUAP approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.... del .....</i></b></p>		
<b><i>Superficie minima di intervento</i></b>	=	- <b><i>Area individuata cartograficamente con linea di colore viola di grosso spessore</i></b>
<b><i>Capacità edificatoria max</i></b>	=	- <b><i>SC max = 3.904,55 mq</i></b>
<b><i>Interventi ammessi</i></b>	=	- <b><i>NC</i></b>
<b><i>Modalità di attuazione</i></b>	=	- <b><i>intervento diretto convenzionato</i></b>
<b><i>Usi</i></b>	=	- <b><i>UP1, UP2, UP8, UC18</i></b> <b><i>E' ammessa la vendita del prodotto aziendale e di materiali/manufatti appartenenti alla medesima categoria merceologica</i></b>
<b><i>Parametri</i></b>	=	<b><i>I parametri per l'Ambito ASP-B1 sono i medesimi del precedente Ambito ASP-B.</i></b>
<b><i>Prescrizioni Specifiche Ambientali</i></b>	=	<b><i>Al permesso di costruire deve essere allegata una Valutazione di sostenibilità Territoriale, Ambientale ed Edilizia, che prenda in esame le seguenti tematiche:</i></b>  <b><i><u>Invarianza idraulica</u></i></b> <b><i>Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il</i></b>

		<p><i>“parere idraulico” al Consorzio della Bonifica Renana.</i></p> <p><u><i>Criticità elettromagnetica</i></u>  <i>Si richiede l'interramento delle linee elettriche MT, presenti all'interno del lotto da edificare, in accordo con il gestore.</i></p> <p><u><i>Criticità acustica</i></u>  <i>Vista la Relazione previsionale di Clima acustico redatta in sede di progettazione, una volta che l'azienda sarà operativa si richiede un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale.</i></p> <p><u><i>Rischio sismico</i></u>  <i>In sede esecutiva saranno necessari approfondimenti in materia sismica di terzo livello.</i></p>
<p><i>Dotazioni pubbliche (standard)</i></p>	<p>=</p>	<p><i>Le dotazioni territoriali relative alla porzione dell'Ambito ASP-B1 derivante dall'Ambito ASP-AN14, pari al 15% della relativa ST (ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000), sono individuate all'interno del perimetro del medesimo Ambito come verde pubblico.</i></p>

.....OMISSIS.....

## STRALCI CARTOGRAFICI DEL RUE

STATO DI FATTO RUE - stralcio TAV 2 p.16, scala 1:2000



VARIANTE AL RUE - stralcio TAV 2 p.16, scala 1:2000

