



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

**VARIANTE N. 5/2016**  
(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

---

## Relazione illustrativa Normativa – Cartografia (stralci)

**ELAB. 1**

**Sindaco**  
Paolo Crescimbeni

**Segretario Comunale**  
Dott. Fausto Mazza

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

Adozione delib. C.C. n. 23 del 30/03/2016  
Approvazione delib. C.C. n. 45 del 11/07/2016

**GRUPPO DI LAVORO**

**UNIONE RENO GALLIERA**

*SERVIZIO URBANISTICA:*

- Ing. Antonio Peritore
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

**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 il 26/10/2011 con deliberazione consiliare n. 50 e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato il 26/10/2011 con deliberazione consiliare n. 51.

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

Variante n. 1/2012: approvata con delibera consiliare n. 38 del 09/07/2014

Variante n. 3/2014: approvata con delibera consiliare n. 43 del 14/05/2015

Variante n. 4/2014: approvata con delibera consiliare n. 23 del 22/04/2015

La presente variante riguarda modifiche e/o integrazioni sia normative che cartografiche che vengono proposte per dare riscontro ad alcune richieste private e dell'ufficio tecnico comunale, che non incidono comunque nel dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti..

Le modifiche cartografiche vengono rappresentate con il confronto degli stralci di RUE fra la situazione vigente e di variante, e, per le parti normative, con individuazione delle parti cassate con ~~doppia barratura orizzontale~~ e delle parti aggiunte con **carattere rosso**.

Con **carattere blu** viene inserita alla presente variante una modifica cartografica, a seguito di accoglimento di una osservazione formulata dall'Ufficio tecnico comunale.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

ARGOMENTO 1: Previsione trasformazione di una porzione di verde pubblico in verde privato ambito AUC-B Capoluogo (ambito 5) di un verde privato in ampliamento di consolidato ambito.

ARGOMENTO 2: Ridistribuzione di superfici già previste ad uso pubblico nella frazione di Gherghenzano (parte a verde pubblico, parte a parcheggio pubblico e parte a piazza pubblica), con una redistribuzione delle rispettive quantità.

ARGOMENTO 3: Recepimento modifiche al RUE relative all'Area 1 di RUE" (ex B9 di PRG), a seguito di autorizzazione alla presentazione di PUA dell'ambito 3 di PSC, sub ambito 3.1 ai sensi dell'art. 4, comma 15 della L.R. 16/2012 - Incremento capacità edificatoria ambito AUC-E1, località Gherghenzano, utilizzando residuo 6% PRG, (Area 1 di RUE - ex B9 di PRG).

ARGOMENTO 4: Integrazione normativa, per l'inserimento di ulteriori due funzioni ammissibili all'ambito ASP-T3 del Capoluogo (UC14 e UC 16), attività

produttive integrabili con la residenza.

ARGOMENTO 5 : A seguito di accoglimento di una osservazione formulata dall'Ufficio tecnico comunale, viene inserito un argomento di variante concernente la riclassificazione di due immobili presenti all'interno di una corte ex rurale, erroneamente classificati in sede di elaborazione del RUE vigente.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante n. 5-2015 al RUE del Comune di San Giorgio di Piano (approvato il 26 ottobre 2011 con delibera C.C. n. 51) viene redatta per dare riscontro ad alcune richieste formulate da privati relativamente ad esigenze insediative di funzioni particolari in ambito agricolo, nonché alla modifica delle condizioni insediative di aree già individuate nel RUE in ambito consolidato.

La Variante in oggetto segue le procedure previste dalla legislazione regionale vigente, (L.R. n. 20/2000 come modificata ed integrata dalla L.R. n. 6/2009) e, più precisamente con l'applicazione dell'Art. 33; non sussistendo le condizioni fissate al comma 4 bis del medesimo articolo 33, la procedura si sviluppa in ambito comunale.

Nello specifico si evidenzia che l'insieme degli argomenti di variante non modifichi il dimensionamento residenziale né produttivo, degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e che, pertanto, non si ritiene assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) rientrando nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettera b) della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

L'iter procedurale, quindi, si svolge come segue:

- adozione della Variante al RUE con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso sul sito web del Comune nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL, ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- alla scadenza del deposito, con deliberazione del Consiglio Comunale, decisione sulle eventuali osservazioni ricevute e approvazione della Variante;
- trasmissione, alla Regione e alla Città Metropolitana, di copia integrale della variante (testo coordinato delle norme e delibera di approvazione);
- pubblicazione, dell'avviso di avvenuta approvazione della variante, da parte della Regione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e del Comune sul proprio sito web ed all'albo pretorio.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

## **ARGOMENTO 1**

### **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Riguarda una modifica cartografica consistente nella trasformazione di una piccola porzione di verde pubblico, in verde privato inedificabile da aggregare ad un ambito consolidato già attuato mediante piano particolareggiato, per consentire l'ampliamento delle aree cortilive agli insediamento limitrofi.

La superficie interessata dal cambio di destinazione urbanistica è pari a mq 449,27; l'area a verde pubblico oggetto di variante, viene infatti diminuita da mq 8.786,16 a mq 8.336,89, mantenendosi comunque garantito lo standard complessivo della dotazione territoriale, sia a livello del Capoluogo che a livello comunale, come meglio evidenziato dalla tabella ricognitiva degli standard di seguito riportata.

L'area interessata è classificata dal PSC come ambito AUC-B (Ambiti consolidati in corso d'attuazione); essendo ormai attuato l'ambito, con prossima variante al PSC stesso mediante apposito procedimento, sarà trasformata l'area in ambito AUC-A (Ambiti consolidati con maggiore qualità insediativa).

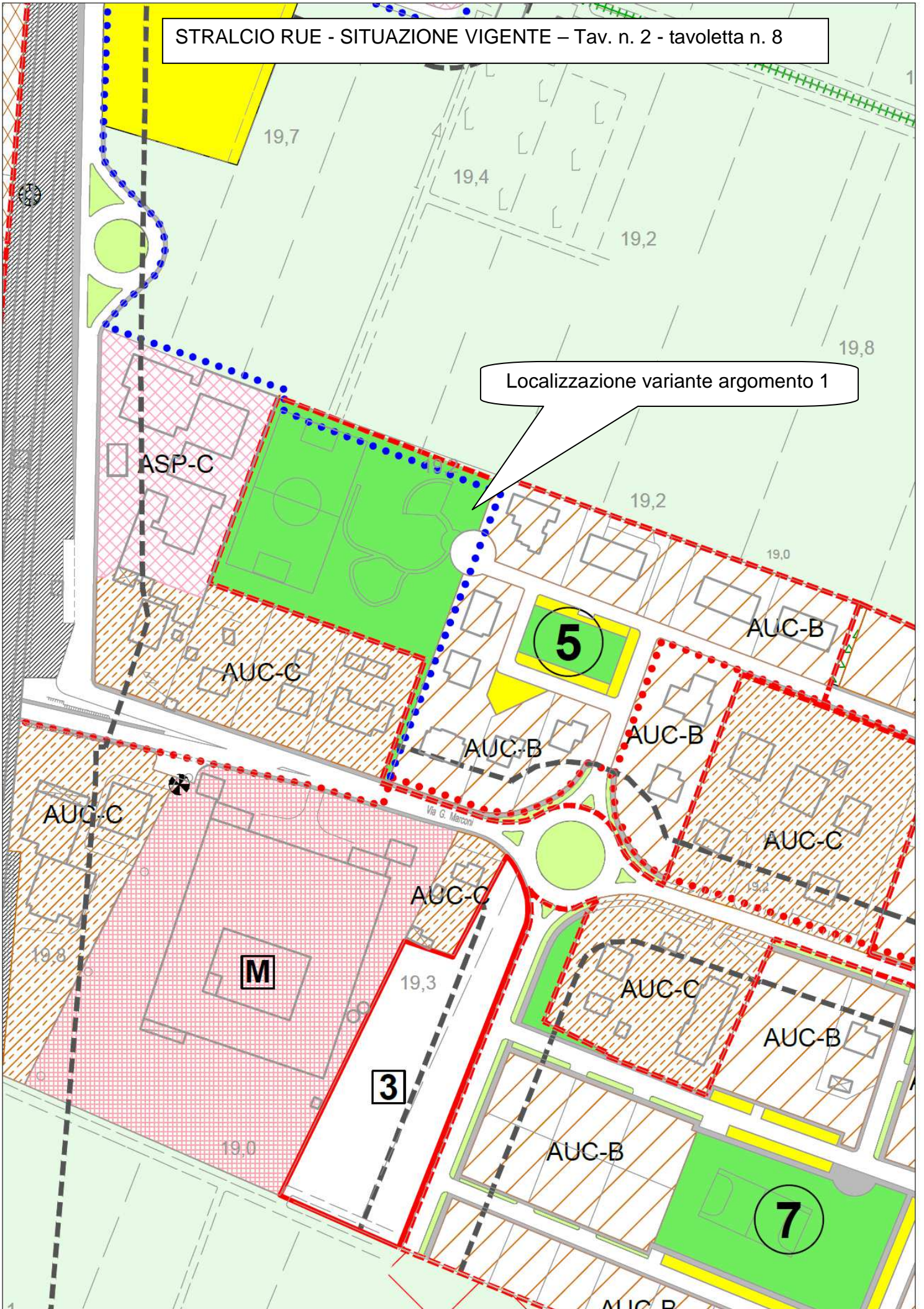
Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. alla presente variante non si applichi la procedura di Valsat.

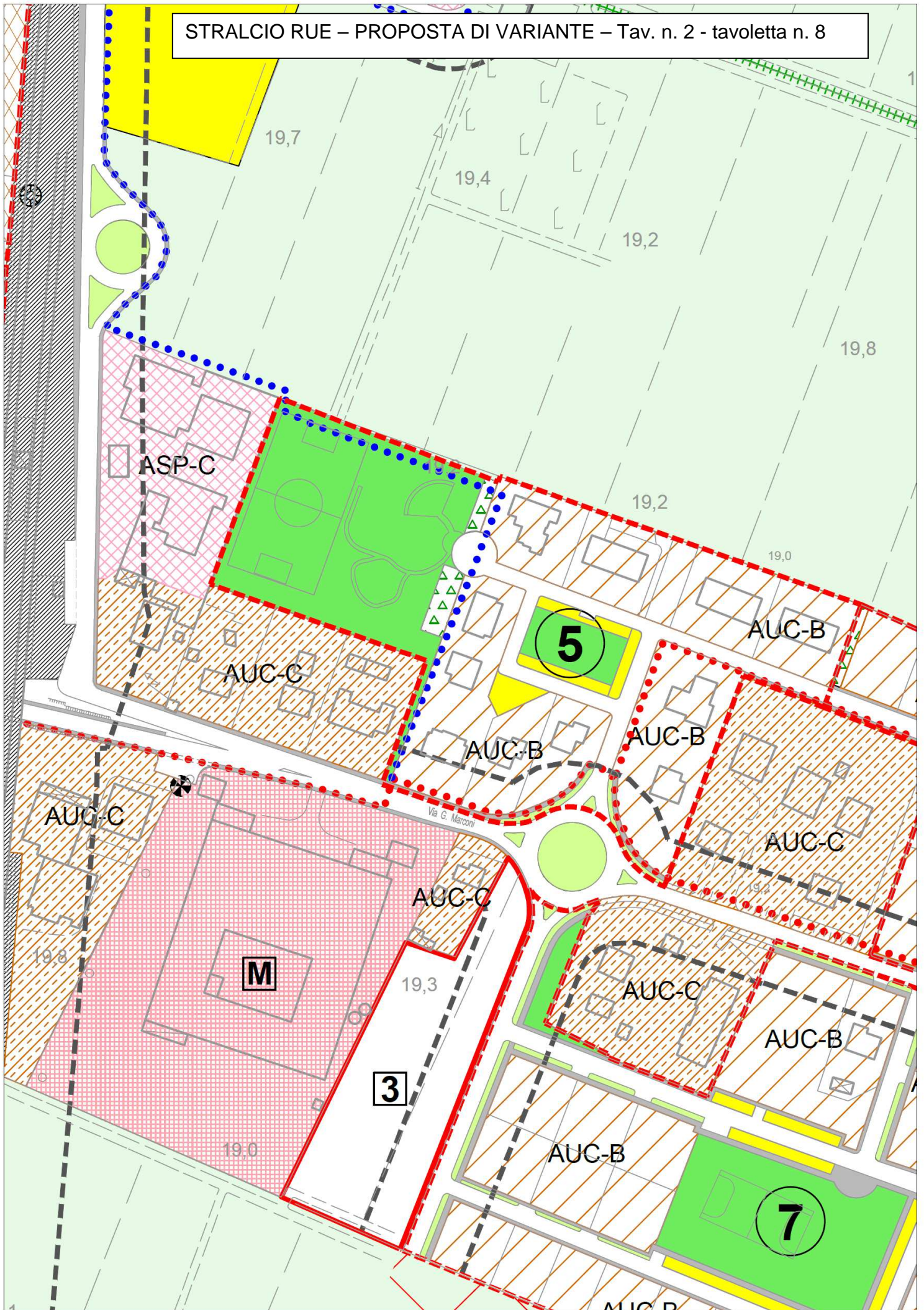
### **PROPOSTA DI VARIANTE**

Costituisce modifica cartografica della tavola n. 2 del RUE (Disciplina del territorio urbano), tavoletta n. 8, con individuazione di due porzioni di verde privato inedificabile a ridosso dei lotti fronti stanti.

Di seguito vengono riportate le modifiche cartografiche relative al presente argomento di variante.

STRALCIO RUE - SITUAZIONE VIGENTE – Tav. n. 2 - tavoletta n. 8







## ARGOMENTO 2

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il Rue vigente prevede, nella frazione di Gherghenzano, un insieme di dotazioni territoriali identificate in parte a verde pubblico, in parte a parcheggio pubblico, ed in parte ad infrastrutture per la mobilità.

Il comune manifesta la necessità di dare una migliore connotazione all'insieme di tali dotazioni, ridistribuendo in modo differente le relative quantità, in funzione della esigenza di creare una piastra polivalente da utilizzare anche per piccole attività sportive e di socializzazione, con una conseguente diminuzione del verde pubblico ed incremento della parte destinata a parcheggio pubblico.

Le aree sono prevalentemente già di proprietà del comune, ed una piccola parte demaniale; in base alle nuove quantità individuate con la presente variante, il comune stesso potrà programmare l'attuazione delle opere previste.

La superficie complessiva delle dotazioni interessate dalla variante non viene modificata, mentre le variazioni delle singole destinazioni è così ridefinita:

	SITUAZIONE VIGENTE MQ	PREVISIONE MQ	DIFFERENZA MQ
Verde pubblico	530,73	287,65	- 243,08
Parcheggio pubblico	1.099,22	370,63	-728,59
Infrastrutture per la mobilità a diretto servizio dell'insediamento	203,01	1.174,68	+ 971,67
<b>TOTALE MQ</b>	<b>1.832,96</b>	<b>1.832,96</b>	<b>0,00</b>

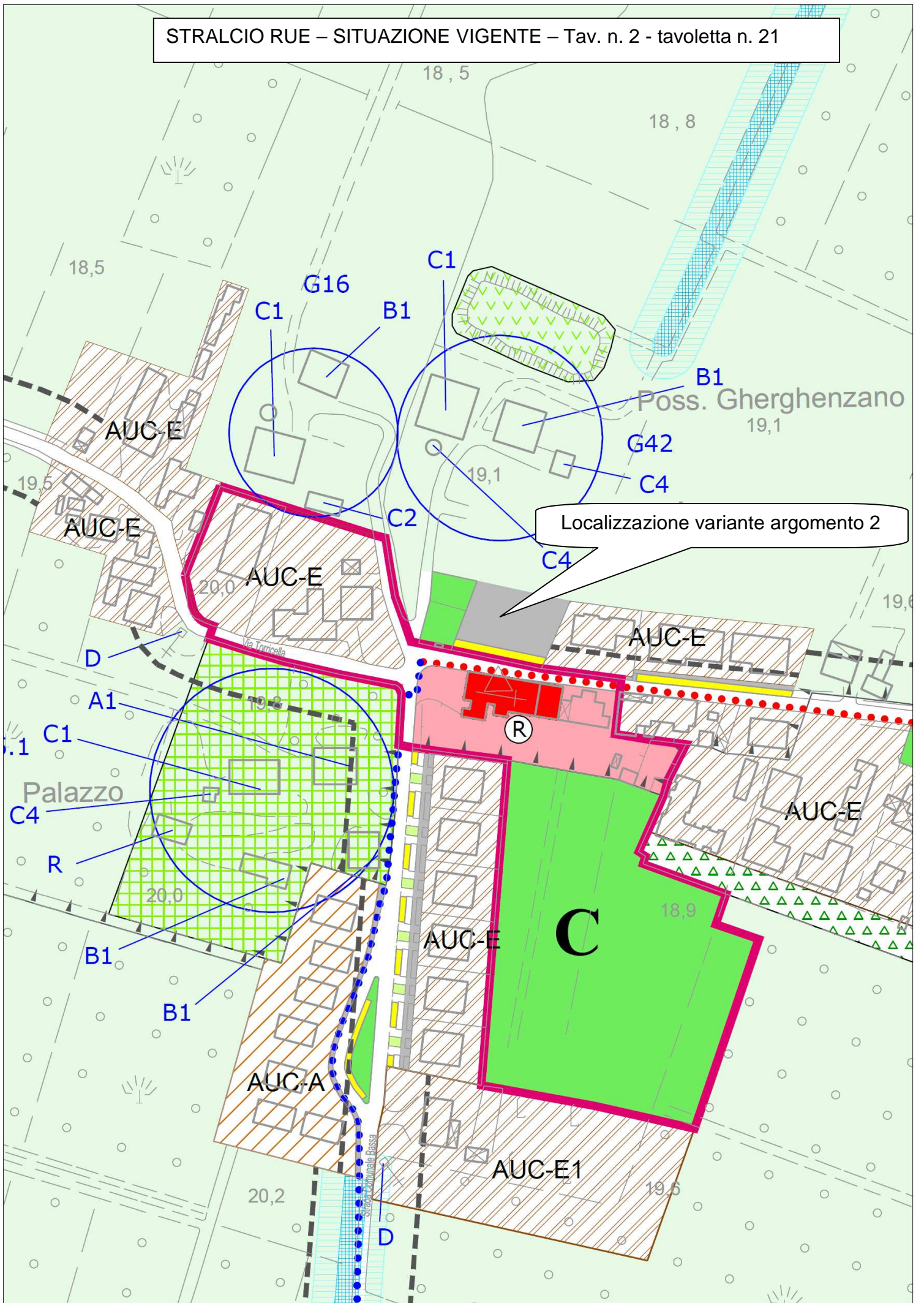
Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. alla presente variante non si applichi la procedura di Valsat.

### PROPOSTA DI VARIANTE

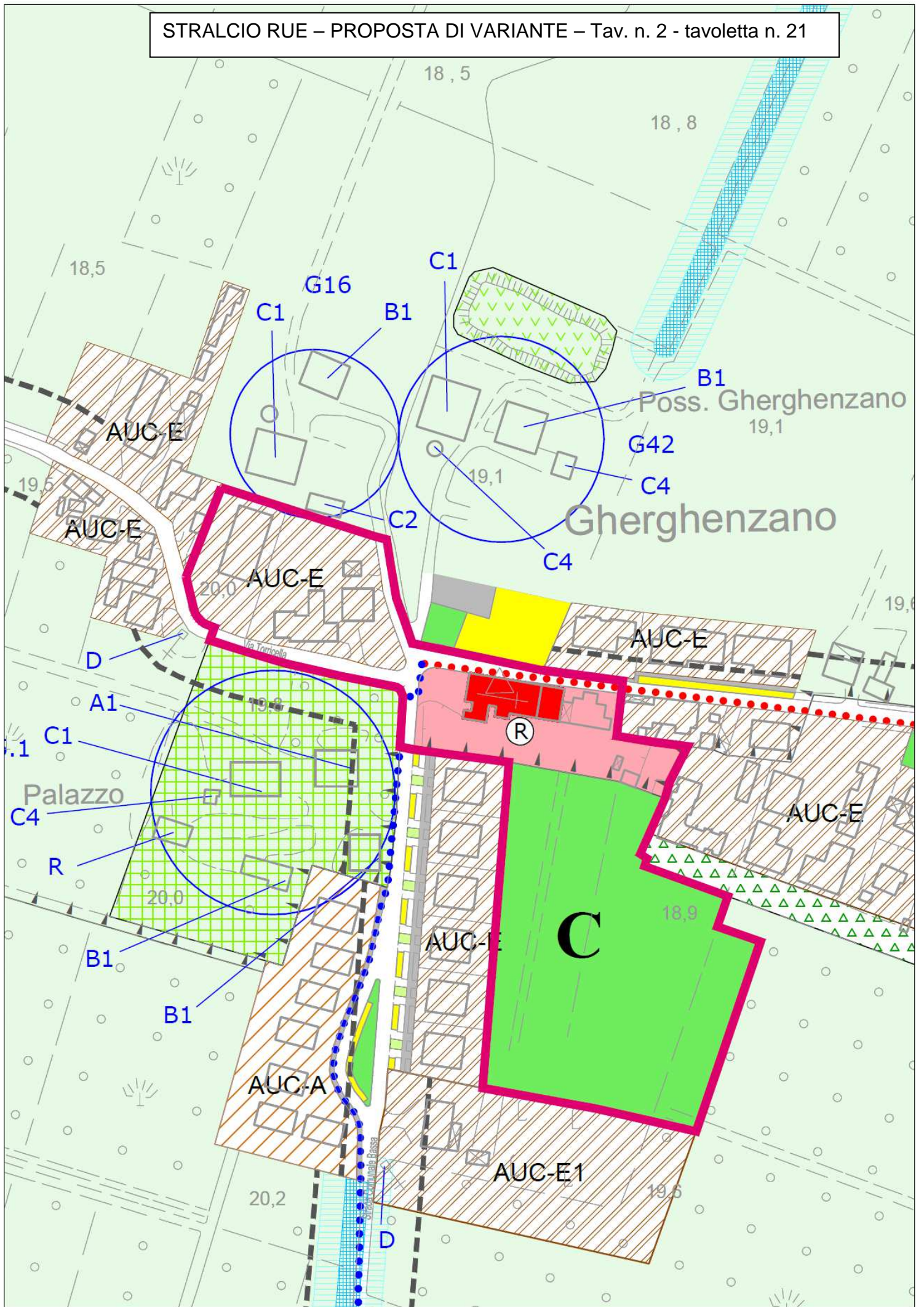
Costituisce modifica cartografica della tavola n. 2 del RUE (Disciplina del territorio urbano), tavoletta n. 21, con diversa ripartizione fra le varie destinazioni urbanistiche delle aree (verde pubblico, infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici).

Di seguito vengono riportate le modifiche cartografiche relative al presente argomento di variante.

STRALCIO RUE – SITUAZIONE VIGENTE – Tav. n. 2 - tavoletta n. 21



STRALCIO RUE – PROPOSTA DI VARIANTE – Tav. n. 2 - tavoletta n. 21



## ARGOMENTO 3

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'argomento riguarda un mero recepimento delle previsioni apportate da un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata, attualmente in itinere, riguardante parte dell' ambito di PSC n. 3, sub ambito 3.1, autorizzato dal Comune con deliberazione consiliare n. 88 del 21/12/2015 ai sensi dell'art. 4 comma 15 della L.R. 16/2012. Tale normativa, nello specifico, consente l'immediata attuazione delle previsioni del PSC adottato o approvato, ovvero del POC adottato alla data del 20 maggio 2012, mediante l'adozione, entro il 31 dicembre 2015, di P.U.A. di iniziativa privata o pubblica in deroga alle disposizioni della LR 20/2000 che attengono all'efficacia dei piani e alla obbligatorietà degli strumenti di pianificazione operativa ed attuativa, seguendo la particolare procedura di approvazione mediante il Comitato Unico per la Ricostruzione istituito presso la Regione Emilia Romagna.

Tale Piano urbanistico attuativo, ai fini del presente argomento di variante, prevede in particolare:

- 1) rettifica dei limiti fra gli ambiti di PSC n. 3 e 4 (modifica cartografica);
- 2) suddivisione dell'ambito 3 in sub ambiti attuativi 3.1, 3.2 e 3.3 (modifica cartografica);
- 3) stralcio dall'ambito 3 della corte ex colonica n. S.G.23.2, con conseguente diminuzione della relativa superficie territoriale (modifica cartografica);
- 4) accorpamento al nuovo sub ambito 3.1, dell'area sita nel Capoluogo, via Irma Bandiera, individuata dal RUE vigente in ambito AUC-A e contraddistinta come "Area n. 1" di cui all'art. 23 delle relative norme, la cui attuazione viene prevista e coordinata con il sub ambito 3.1, secondo quanto previsto dal citato strumento urbanistico attuativo (modifica normativa e cartografica);
- 5) ridefinizione della corte ex colonica n. SG30, con rimozione delle classificazione degli edifici compresi (modifica cartografica);

In particolare l'area di cui al precedente punto 4), in parte di proprietà comunale, è specificatamente disciplinata all'art. 23 del RUE, per la quale è prevista un'edificabilità pari a mq 640 di superficie complessiva (Sc), di cui mq 400 di superficie utile (Su) e mq 240 di superficie accessoria (Sa); Tale potenzialità edificatoria è comprensiva di un residuo del 6% derivante dal dimensionamento del previgente PRG, e pari a mq 223 di Superficie complessiva.

L'intervento edificatorio di tale area era poi correlato alla realizzazione e cessione da parte del soggetto attuatore, di un parcheggio pubblico ubicato in via Panzacchi, cartograficamente contrassegnato, nella cartografia di RUE, sempre come "Area 1".

I lavori dovevano iniziare, previa sottoscrizione di convenzione, entro 6 mesi dall'approvazione

del RUE, termini ormai largamente scaduti, con liberatoria del Comune, per quanto riguarda l'adozione di diverse scelte urbanistiche.

Il Comune quindi, ha operato le proprie scelte urbanistiche alternative, secondo quanto individuato nelle norme di RUE, prevedendo l'aggregazione dell'area all'interno del nuovo sub ambito 3.1 individuato dal PUA autorizzato.

L'argomento di variante, pertanto, costituisce mero recepimento delle modifiche cartografiche apportate con il PUA citato e la conseguente cassazione della corrispondente normativa di RUE con rimando al PUA del sub ambito 3.1, ed al relativo Accordo ex art. 18 sottoscritto dai soggetti attuatori; Si prevede altresì il trasferimento della parte dell'edificabilità già prevista per tale area n. 1, pari a mq 223 di SC (superficie complessiva), derivante dal residuo del 6% del dimensionamento del previgente PRG, nell'ambito AUC\_E1 di Gherghenzano (cfr. scheda normativa all'art. 23 del RUE).

La tabella che segue riportata la verifica dell'edificabilità pari a mq 223 di superficie complessiva che derivava dal residuo del 6% di superficie residenziale ancora disponibile dal PRG. e che era stata assegnata all'area in oggetto, individuata nel PRG stesso come zona "B9".

Tale superficie residua, viene assegnata, con il presente argomento di variante, all'ambito AUC-E1 ubicata nella frazione Gherghenzano, senza modifica cartografica.

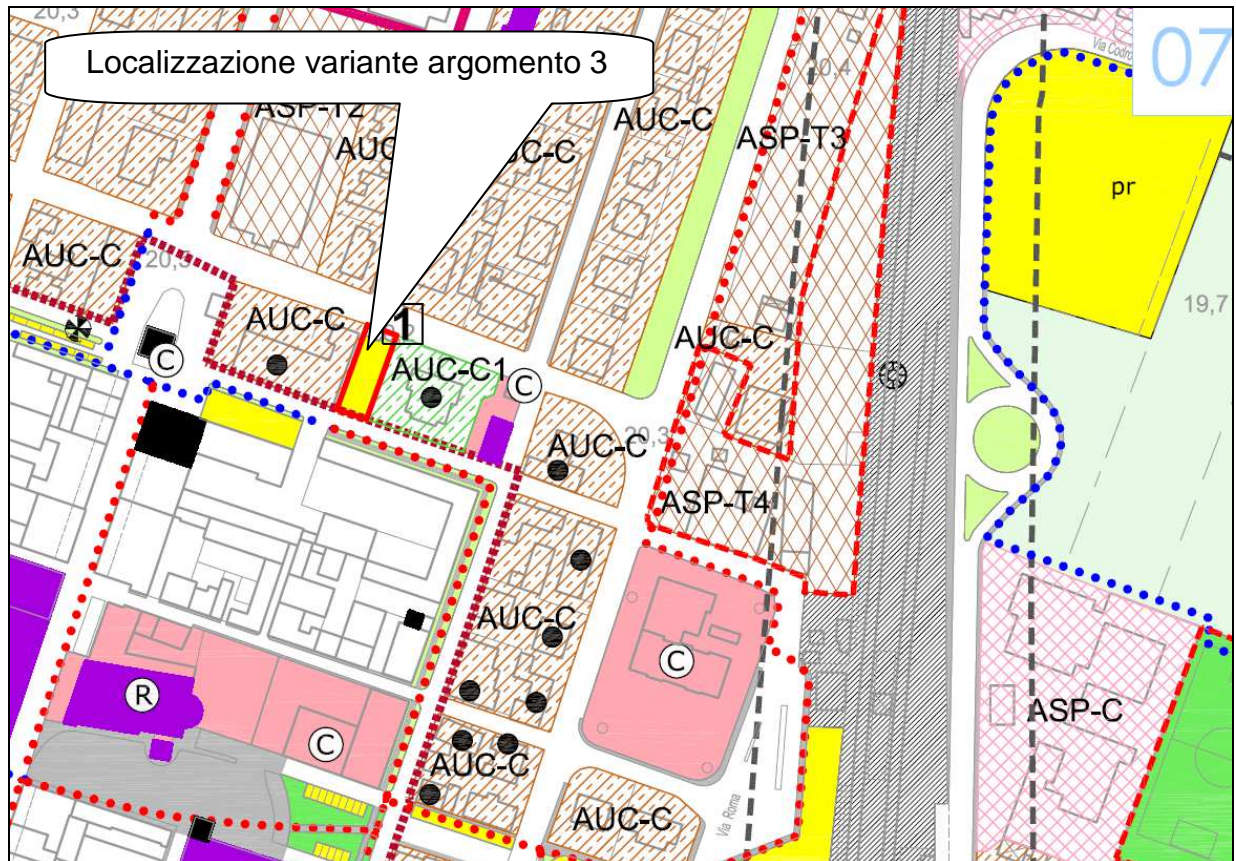
Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. alla presente variante non si applichi la procedura di Valsat, trattandosi di mero recepimento di Strumento Urbanistico Attuativo autorizzato ai sensi dell'art. 4 comma 15 della L.R. 16/2012.

Si riportano di seguito gli stralci delle aree interessate dal presente argomento di variante, come attualmente previste nel RUE, e la tabella aggiornata dell'edificabilità residua derivante dal PRG.

**STRALCIO CARTOGRAFICO DEL RUE VIGENTE – Tav. 1 - tavoletta n. 3**  
(Area edificabile in via I. Bandiera)



**STRALCIO CARTOGRAFICO DEL RUE VIGENTE – Tav. 1 Tavoletta n. 7**  
(Area da cedere per realizzazione del parcheggio pubblico in via Panzacchi)



**TABELLA RESIDUI PRG; STRALCIO VARIANTE N. 4/2010**

**COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO – VARIANTE GENERALE APPROVATA CON DELIB. G.P. N. 429 DEL 3.12.2001**

**POTENZIALITA' EDIFICATORIE RELATIVAMENTE "ALLA NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA" RESIDENZIALE DEL PRG VIGENTE, AI FINI DI UTILIZZARE L'INCREMENTO DEL 6% PREVISTO ALL'ART. 15, 4° COMMA DELLA L.R. 47/78 MODIFICATA.**

La L.R. n° 47/78 modificata ed integrata, ammette la possibilità di prevedere incrementi non superiori al 6% della nuova capacità insediativa residenziale rispetto lo Strumento Urbanistico Vigente.

La Variante Generale 2000 del Comune di San Giorgio di Piano, approvata definitivamente con deliberazione della Giunta Provinciale n. 429 del 3.12.2001, prevede come nuova capacità insediativa, una potenzialità edificatoria pari a 787 alloggi teorici (n. 634+153 così come riportato nelle tabelle riassuntive allegate); Il 6% di tale capacità corrisponde a 47 alloggi teorici (corrispondente ad una Superficie Complessiva residenziale realizzabile pari a 4.700 mq.). Tutte le Varianti specifiche che rientreranno per n° di alloggi (e quindi per superficie) all'interno di tale quota, sono ammesse con le procedure di cui all'art. 15, comma 4° della L.R. 47/78 modificata ed integrata, secondo i dati quantitativi riportati nella tabella che segue:

<b>POTENZIALITA' PRG = 787 alloggi, da cui deriva il 6% = 47 alloggi</b>				<b>a detrarre</b>	<b>rimangono</b>
Ex Produttori Sementi	delib. C.C. n. 22 del 17.05.2001 delib. C.C. n. 64 del 30.08.2001	Zona B 4.12	mq. di SC previsti in più = 1.940 a cui corrispondono 19 alloggi teorici	N° 19	N° 28 ovvero mq 2.800 di SC
Comparto 1a + zona B8	delib. C.C. n. 39 del 15.04.2002	Zona C e B8	mq di SC previsti in più = 1.278 a cui corrispondono 13 alloggi teorici	N° 13	N° 15 ovvero mq 1.522 di SC
Variante sottozona D6.1	delib. C.C. n. 43 del 10.06.2003	Sottozona D6.1	mq di SC previsti in più = 600 a cui corrispondono 6 alloggi teorici	N° 6	N° 9 ovvero mq 922 di SC
Variante 3/2003	Delib. C.C. n. 7 del 24.02.04	Cinquanta	mq di SC previsti in più = 500 a cui corrispondono 5 alloggi teorici	N° 5	N° 4 ovvero mq 400 di SC
Variante 2/2005	Delib. C.C. n. 93 del 3.11.2005	Comparto 7	mq di SC previsti in più = 177 a cui corrispondono 1,5 alloggi teorici	N° 1,5	N° 2,5 ovvero mq 223 di SC
Variante 4/2010	Delib. C.C. n. 33 del 15/06/2011	Zona B9	mq di SC previsti in più = 223	N° 2,5	0 6% esaurito

## PROPOSTA DI VARIANTE

La variante costituisce modifica sia normativa che cartografica; di seguito vengono riportati gli stralci degli artt. 23 e 25, interessati dal presente argomento di variante, e gli stralci cartografici del RUE, con la rappresentazione della situazione vigente e della proposta di variante.

Di seguito si riportano altresì gli stralci cartografici del RUE come modificato dal Piano Urbanistico Attuativo autorizzato con deliberazione consiliare n. 88 del 21/12/2015, ai sensi dell'art. 4 comma 15 della L.R. 16/2012, *“Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012”*,

Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della L.R. 20/2000 e s.m.i. la presente variante sia esclusa dalla procedura di Valsat.



## MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE

-----% % % % % % % % % % % %-----

### MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 23

#### **Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)**

##### **paragrafo 1): Definizione**

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc..

##### **paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- Uf = Ufe (Uf esistente) - C.e. max fissata nel rispettivo P.P.I.P. ex PRG per tutti i lotti
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, REV, D, CD, RI, AM, NC  <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u> :  - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero:  - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: - m.10,00 nel capoluogo, o uguale all'esistente se maggiore; - m.7,50 nei centri frazionali, o uguale all'esistente se maggiore - se il lotto è ricompreso all'interno di un P.P.I.P. deve essere rispettata l'altezza fissata dal P.P.I.P. medesimo  - <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presen-

		<p>te alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>In tutti gli Ambiti AUC-A</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diretta</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo</li> </ul>
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC24, UC25</li> <li>- <u>USI commerciali</u>: UC3, UC4, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo</li> </ul>
Parametri		<p>Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, 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 monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico</li> </ul> </li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li> </ol> </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 e dei comparti disciplinati da Piani particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi):</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. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per</li> </ul>

	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici 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. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;</li> <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>Prescrizioni particolari</p>	<p>=</p> <p>1) <u>Nei lotti liberi residui del Comparto C1.2 ex PRG '88</u>, convenzionato nel 1992, <u>posti in via Irma Bandiera</u> sono previste le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il lotto di via I.Bandiera n. 21, identificato catastalmente al foglio 24, mappale 623, conserva una capacità edificatoria di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 383 di SC</li> </ul> </li> <li>- i due lotti di via I.Bandiera n. 2 e 4, identificati catastalmente al foglio 23, mappale 577 e 578, conservano una capacità edificatoria di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 861 di SC</li> </ul> </li> <li>- H max = 7,50 mq</li> <li>- La SC deve essere calcolata come da ex PRG VG2000.</li> </ul> <p><u>Tali lotti non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>2) <u>All'interno del presente ambito consolidato, è era presente un'area libera, Area n. 1 (Via Irma Bandiera) - ex B9 di PRG - per le quali viene la quale veniva</u> fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento.</p> <p>Tale area è cassata in quanto inclusa nell'ambito di PSC per nuovi insediamenti residenziali ANS_C n. 3, sub ambito 3.1, mediante Piano urbanistico attuativo redatto ai sensi dell'art. 4, comma 15 della L.R. 16/2012, in deroga alle disposizioni della L.R. 20/2000, ed autorizzato alla presentazione dal Comune con deliberazione C.C. n. 88 del 21/12/2015.</p> <p>Una parte dell'edificabilità già prevista per tale area n. 1 (ex B9 di PRG), pari a mq 223 di SC (superficie complessiva), derivante dal residuo del 6% del dimensionamento del vigente PRG, è trasferita nell'ambito AUC_E1</p>

di Gherghenzano (cfr. scheda relativa al successivo art. 26).

~~Nello specifico tale Area è così caratterizzata:~~

~~**Area n. 1 (Via Irma Bandiera)**~~

~~L'area è assoggettata a convenzionamento e ad un contestuale intervento di edificazione residenziale nel lotto a nord di via Irma Bandiera mentre nel lotto di via Panzacchi, sempre individuato con la sigla 1, deve essere realizzato un parcheggio pubblico.~~

~~Nel lotto di via I. Bandiera la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:~~

- ~~▪ SC max = 640,00 mq, suddivisi in 400,00 mq per SU e 240,00 mq per SA~~
- ~~▪ USI = UA1~~
- ~~▪ H max = m. 7,50~~
- ~~▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)~~
- ~~▪ Parcheggi pubblici = da realizzare all'interno dell'area a verde pubblico riportata nella cartografia (vedi Art. 36 del RUE)~~
- ~~▪ Parcheggio pubblico di via Panzacchi = da realizzare e cedere gratuitamente al Comune~~
- ~~▪ Verde pubblico = come definito negli elaborati grafici del RUE (detraendo l'area da destinare a parcheggi pubblici)~~

~~Le opere pubbliche a carico del soggetto attuatore sono:~~

- ~~▪ il parcheggio pubblico posto in via Panzacchi individuato in cartografia da cedere successivamente al Comune~~
- ~~▪ il prolungamento della via don Minzoni in aderenza al lotto come individuato in cartografia~~
- ~~▪ le opere a verde e parcheggi pubblici come individuato in cartografia~~
- ~~▪ oneri compensativi: da quantificare in sede di definizione della Convenzione~~
- ~~▪ la sottoscrizione della convenzione e l'inizio dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria, devono avvenire entro 6 mesi dalla data di approvazione del RUE. Scaduti tali termini il Comune si ritiene libero di procedere con scelte urbanistiche diverse anche variando il RUE.~~

~~Tale area non usufruisce dell'incentivo per il risparmio energetico.~~

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

## MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 26

### **Art. 26 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori (AUC-E)**

#### **paragrafo 1): Definizione**

1. I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati ridotto rispetto ai centri principali.

#### **paragrafo 2): Modalità attuative**

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	Uf = Ufe (Uf esistente) o in alternativa Uf = 0,20 mq/mq di SU se più favorevole
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, D, CD, RI, AM, NC  <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u> :  - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come integrato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011, ovvero:  - + 20% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 35% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 45% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento l'altezza massima è fissata in: - nei centri frazionali m. 7,50 o uguale all'esistente se maggiore  - <u>in tutti gli Ambiti AUC-E</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale intervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra.  - <u>In tutti gli Ambiti AUC-E</u> sono ammessi interventi NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.  - <b><u>Gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero"</u></b> sono soggetti ad intervento REV - vedi punto 1) in APPENDICE - con il mantenimento

		della medesima sagoma planovolumetrica.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diretta</li> <li>- Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo</li> </ul>
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC12/A, UC14, UC18</li> <li>- <u>USI commerciali</u>: UC3 alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo</li> </ul>
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, 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 monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile</li> <li>- P3 da realizzare</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u> dei fronti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- H = m. 7,50 o uguale all'esistente se più favorevole</li> </ul> </li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto</li> <li>b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta</li> </ol> </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 e dei comparti disciplinati da Piani Particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi):</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. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;</li> <li>— <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</li> <li>— <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. 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>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici 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</li> </ul>

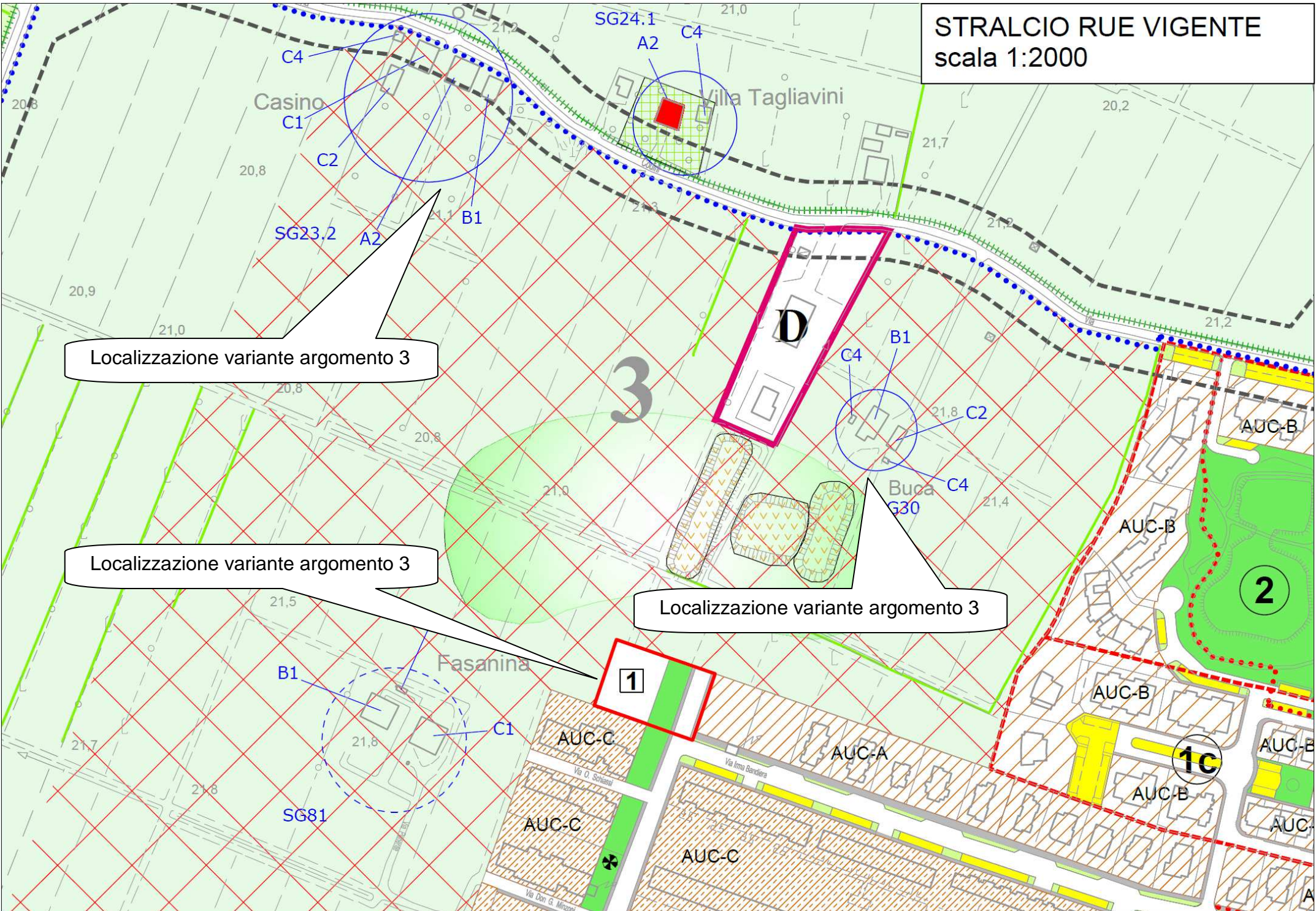
	<p>sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito confermine sia della medesima proprietà;</p> <p>– <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;</p> <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>Prescrizioni Particolari</p>	<p>= All'interno del presente ambito consolidato, sono individuate alcune aree libere per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18.</p> <p><u>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate:</p> <p><b><u>Area n. 4 (Località Ponte Rosso)</u></b></p> <p>L'area è assoggettata a Progetto Unitario (PU) con Convenzione da sottoscrivere contestualmente all'intervento di edificazione residenziale. Nella convenzione dovranno essere fissati impegni perequativi finalizzati a trasferire le risorse attinenti ai costi del parcheggio extrastandard, in altre opere da realizzare nel centro abitato di Gherghenzano. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SF = circa 3.700 mq</li> <li>▪ C.e. max = 600 mq di SU</li> <li>▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E</li> <li>▪ H max = m. 7,50</li> <li>▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>▪ Parcheggi pubblici = da realizzare sul fronte strada (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>▪ Distanza dalla sede stradale = 20 m.</li> <li>▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione</li> </ul> <p>- <b><u>Area n. 5 (Via della Chiesa, località Cinquanta)</u></b></p> <p>L'area è assoggettata Progetto Unitario (PU) di iniziativa pubblica in quanto l'area è di proprietà comunale. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SF = circa 7.300 mq</li> <li>▪ Uf = 0,25 mq/mq</li> <li>▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E</li> <li>▪ H max = m. 7,50</li> <li>▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>▪ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>▪ Verde pubblico da realizzare in continuità con l'area verde esistente</li> <li>▪ Il 20% della capacità edificatoria va destinata ad ERS</li> </ul>

	<p>All'interno del presente Ambito sono stati individuati alcuni lotti edificati che mantengono "condizioni particolari" derivanti dal PRG e cioè:</p> <p>1) <u>Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla <b>AUC-E1, a Gherghenzano</b></u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacità edificatoria complessiva pari a <del>1.087,52</del> <b>1310,52 (+ mq 223 da ex B9 di PRG)</b> mq di SC (Superficie Complessiva) comprensiva dell'edificio ex scuola, che può essere assoggettato anche a demolizione con ricostruzione con diversa tipologia edilizia</li> <li>- USI = quelli dell'ambito AUC-E</li> <li>- Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>- Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)</li> <li>- H = m. 7,50 per le nuove costruzioni</li> <li>- L'intervento è assoggettato ad una specifica prescrizione del Consorzio della Bonifica Renana, ovvero i soggetti attuatori nella realizzazione dell'intervento edilizio dovranno prevedere di recuperare 125 metri cubi di laminazione prevedendo una vasca o in alternativa dovranno sovradimensionare la nuova rete fognaria.</li> <li>- nella Convenzione si dovrà concertare la scelta della viabilità necessaria all'intervento edilizio residenziale, con le esigenze del Comune di poter accedere agevolmente all'area già destinata a verde pubblico e attrezzature.</li> <li>- <b>L'utilizzo dei 223 mq di SC aggiuntivi rispetto ai 1.087,52 mq originari e convenzionati, sarà disciplinato da un apposito atto integrativo alla convenzione stipulata, avente ad oggetto la quantificazione di un onere compensativo da concordare con l'Amministrazione comunale.</b></li> </ul> <p>2) <u>Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla <b>AUC-E2, in Via Stiatico 1</b></u>, individuati catastalmente al foglio 34, mappali 445 e 446, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in tale Ambito è ammesso un incremento "una tantum" di Superficie complessiva pari a 400 mq (con riferimento alla Concessione edilizia n. 2477 del 10.06.1991); l'intervento sarà soggetto a convenzione per fissare l'impegno dei soggetti attuatori ad utilizzare tale superficie solamente ad uso familiare. Se entro tre anni dall'approvazione del RUE l'incremento "una tantum" concesso non viene attuato, gli eventuali residui di capacità edificatoria vengono cassati.</li> </ul>
--	--

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche ove esistenti.



STRALCIO RUE VIGENTE  
scala 1:2000



Localizzazione variante argomento 3

Localizzazione variante argomento 3

Localizzazione variante argomento 3

3

2

1

1c

Casino

Villa Tagliavini

Fasanina

Buca G30

SG24.1

SG23.2

SG81

AUC-C

AUC-A

AUC-B

AUC-B

AUC-B

AUC-B

A

C4

C1

C2

A2

B1

A2

C4

C4

B1

C2

C4

B1

C1

B1

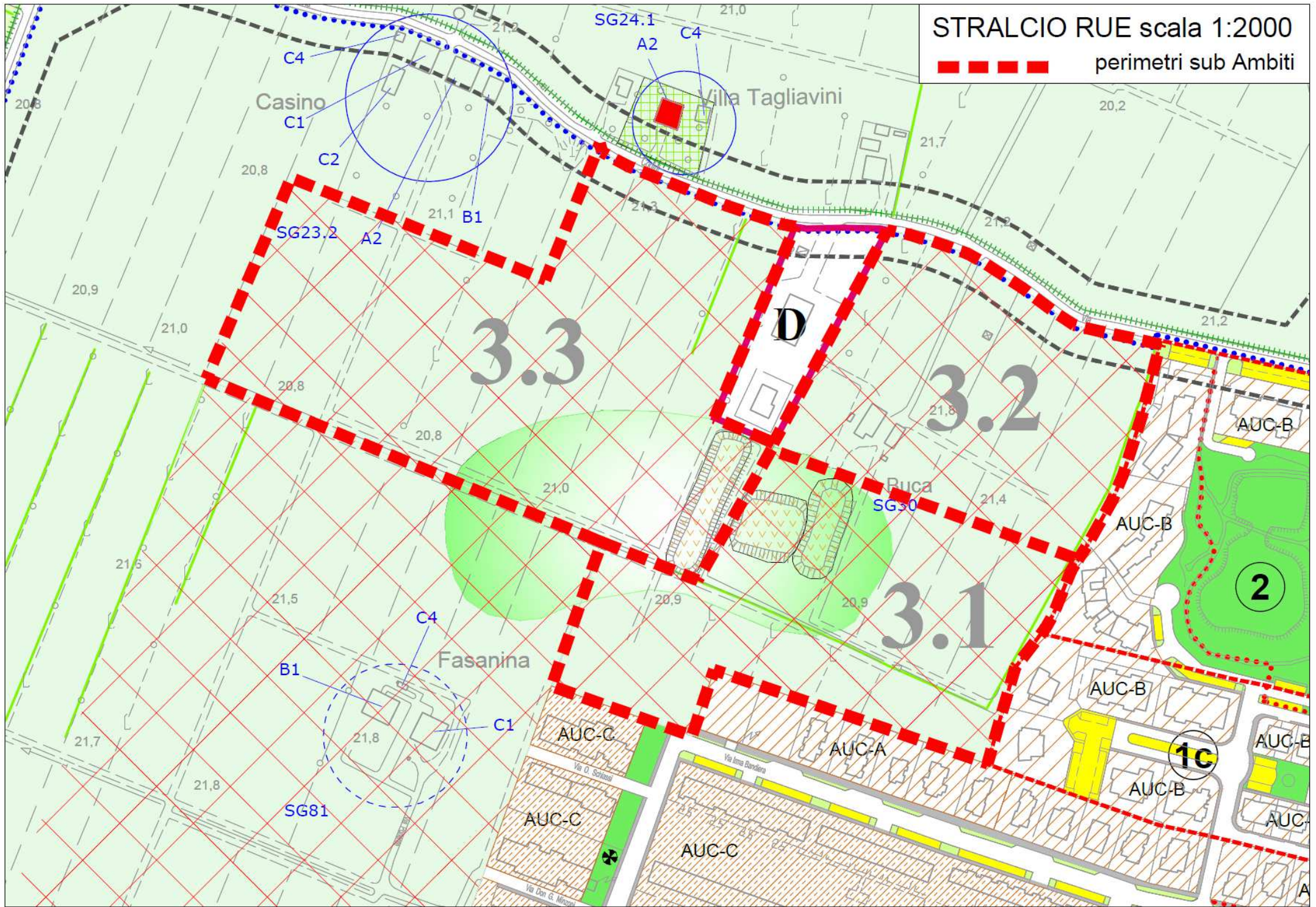
C1

D

1c

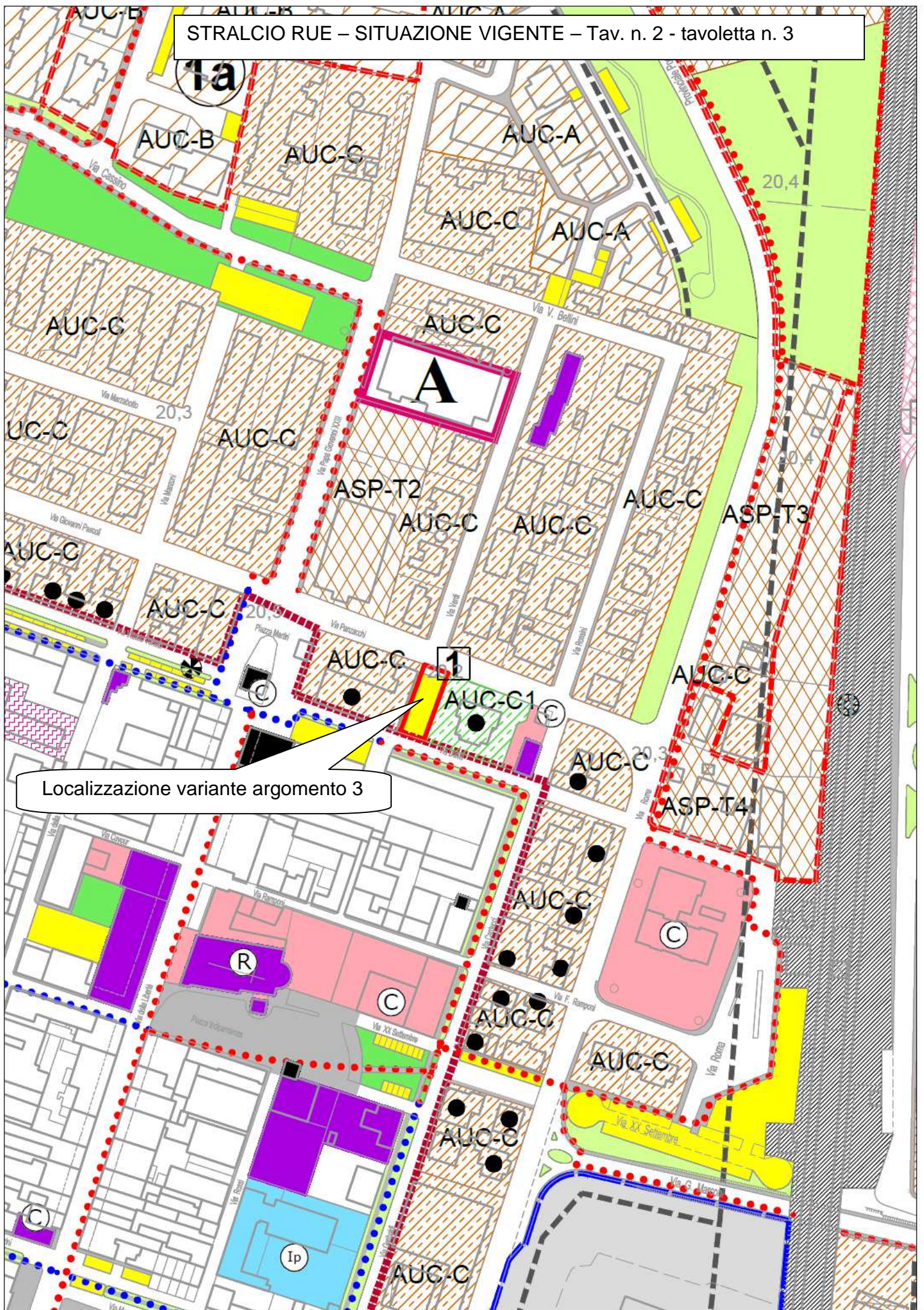
STRALCIO RUE scala 1:2000

perimetri sub Ambiti



STRALCIO RUE – SITUAZIONE VIGENTE – Tav. n. 2 - tavoletta n. 3

1a



Localizzazione variante argomento 3



## **ARGOMENTO 4**

### **DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Si riferisce ad una integrazione normativa riguardante l'ambito ASP-T3 "Ambito per funzioni di deposito di materiali a cielo aperto, sita in via Beretta n. 3". nel Capoluogo, per la quale è stata richiesta un inserimento, fra le funzioni ammissibili dell'uso UC14 (*Attività produttive integrabili nell'ambito consolidato – Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli*) e dell'uso UC 16 (*Attività produttive integrabili nell'ambito consolidato – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio*)

Le caratteristiche delle funzioni sprarichiamate, si ritengono compatibili con l'ambito in questione, in quanto ritenute comunque funzionali e complementari al contesto residenziale in genere.

### **PROPOSTA DI VARIANTE**

Costituisce integrazione normativa all'articolo 30 punto c) delle norme di RUE, alla scheda che disciplina l'ambito ASP-T3 "Ambito per funzioni di deposito di materiali a cielo aperto, sita in via Beretta n. 3", con l'inserimento, dei due nuovi usi ammessi UC14 e UC16 come sopradescritti.

Di seguito vengono riportate le modifiche normative relative al presente argomento di variante.

## MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE

N.B. Le parti normative cassate sono rappresentate con ~~doppia barratura orizzontale~~, mentre le parti aggiunte con **carattere rosso**.

### Art. 30 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali (ASP-T)

#### paragrafo 1): *Descrizione dell'Ambito*

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di San Giorgio di Piano da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

#### paragrafo 2): *Modalità di intervento, indici ed usi*

... **OMISSIS**...

c) ASP-T3 Ambito per funzioni di deposito di materiali a cielo aperto, Via G.Berretta nc. 3		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, RI, AM, NC, CD
Capacità edificatoria C. e. max	=	- UF max = 0,03 mq/mq
Usi	=	- <b>UC14, UC16</b>  - UP7 (limitatamente alle attività di deposito di materiali per l'edilizia, mostre materiali vari per l'arredo dei giardini pubblici e privati)  - UC3 limitatamente ai prodotti esposti  Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da realizzare - P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente o m. 3,50 se risulta più favorevole - <u>distanze dai confini di proprietà</u> : m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; - <u>distanza dalle strade</u> : non inferiore a quella dei manufatti esistenti.

... **OMISSIS**...

## **VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**

A seguito della presente variante sono aggiornate le quantità di dotazione territoriali ed i relativi standard, considerando la popolazione alla data del 29 febbraio 2016 ed i residui di PRG riguardanti gli ambiti residenziali AUC-B ancora in corso di attuazione; le tabelle che seguono evidenziamo i nuovi valori.

Da tale verifica si può riscontrare che a livello comunale lo standard complessivo per dotazioni territoriali è pari a 39,21 mq/abitante, superiore a quanto richiesto dalla normativa, pari a 30,00 mq/abitante.

In particolare è rispettato anche lo standard per parcheggi pubblici (6,26 mq/ab contro 5 mq/ab richiesti dalla normativa) e per il verde pubblico (23,60 mq/ab contro 18 mq/ab richiesti dalla normativa).

SETTORI URBANI ED EXTRAURBANI		abitanti residenti febbraio 2016	abitanti previsti nei comparti residui (da PRG)	Totale abitanti da PRG	Dotazioni esistenti						standard stato di fatto					
					Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
					Ab	Ab	Ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	Centro Storico	1.070	0	1.070	2.510	4.754	2.694	1.337	3.682	14.976	2,35	4,44	2,52	1,25	3,44	14,00
2	Consolidato nord	2.798	53	2.851	0	4.246	0	57.634	16.283	78.164	0,00	1,49	0,00	20,22	5,71	27,42
3	Consolidato sud	1.818	533	2.351	44.767	16.677	0	99.156	23.757	184.357	19,05	7,10	0,00	42,19	10,11	78,43
4	Consolidato Est ferrovia	342	80	422	0	0	0	17.365	2.770	20.135	0,00	0,00	0,00	41,15	6,56	47,71
8.a	Produttivo consolidato capoluogo	9	0	9	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale 1</b>	<b>Totale Capoluogo</b>	<b>6.037</b>	<b>665</b>	<b>6.702</b>	<b>47.277</b>	<b>25.677</b>	<b>2.694</b>	<b>175.492</b>	<b>46.493</b>	<b>297.632</b>	<b>7,05</b>	<b>3,83</b>	<b>0,40</b>	<b>26,19</b>	<b>6,94</b>	<b>44,41</b>
5	Gherghenzano	238	0	238	0	0	3.822	15.980	3.114	22.915	0,00	0,00	16,06	67,14	13,08	96,28
6	Cinquanta	220	0	220	0	0	3.083	15.183	3.191	21.457	0,00	0,00	14,01	69,01	14,50	97,53
7	Stiatico	502	0	502	0	243	3.142	10.479	4.834	18.698	0,00	0,48	6,26	20,87	9,63	37,25
8.b	Produttivo consolidato Stiatico	133	0	133	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale 2</b>	<b>Totale Frazioni</b>	<b>1.093</b>	<b>0</b>	<b>1.093</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>10.047</b>	<b>41.642</b>	<b>11.139</b>	<b>63.070</b>	<b>0,00</b>	<b>0,22</b>	<b>9,19</b>	<b>38,10</b>	<b>10,19</b>	<b>57,70</b>
<b>Totale 3</b>	<b>Totale Ambito Agricolo</b>	<b>1.405</b>	<b>0</b>	<b>1.405</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE 4</b>	<b>Totale comunale</b>	<b>8.535</b>	<b>665</b>	<b>9.200</b>	<b>47.277</b>	<b>25.919</b>	<b>12.740</b>	<b>217.134</b>	<b>57.631</b>	<b>360.702</b>	<b>5,14</b>	<b>2,82</b>	<b>1,38</b>	<b>23,60</b>	<b>6,26</b>	<b>39,21</b>



**SAN GIORGIO DI PIANO - TOTALE COMUNALE****9.200 (abitanti residenti e di PRG a FEBBRAIO 2016)**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	27.600	47.277	5,14
Attrezzature civili	2,80	25.760	25.919	2,82
Attrezzature religiose	1,20	11.040	12.740	1,38
Verde pubblico	18,00	165.600	217.134	23,60
Parcheggi pubblici	5,00	46.000	57.631	6,26
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>276.000</b>	<b>360.702</b>	<b>39,21</b>

**SAN GIORGIO CAPOLUOGO****6.702**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	20.106	47.277	7,05
Attrezzature civili	2,80	18.766	25.677	3,83
Attrezzature religiose	1,20	8.042	2.694	0,40
Verde pubblico	18,00	120.636	175.492	26,19
Parcheggi pubblici	5,00	33.510	46.493	6,94
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>201.060</b>	<b>297.632</b>	<b>44,41</b>

**CENTRI FRAZIONALI E TERR. EXTRAURBANO****2.498**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		DOTAZIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	7.494	-	0,00
Attrezzature civili	2,80	6.994	243	0,10
Attrezzature religiose	1,20	2.998	10.047	4,02
Verde pubblico	18,00	44.964	41.642	16,67
Parcheggi pubblici	5,00	12.490	11.139	4,46
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>74.940</b>	<b>63.070</b>	<b>25,25</b>

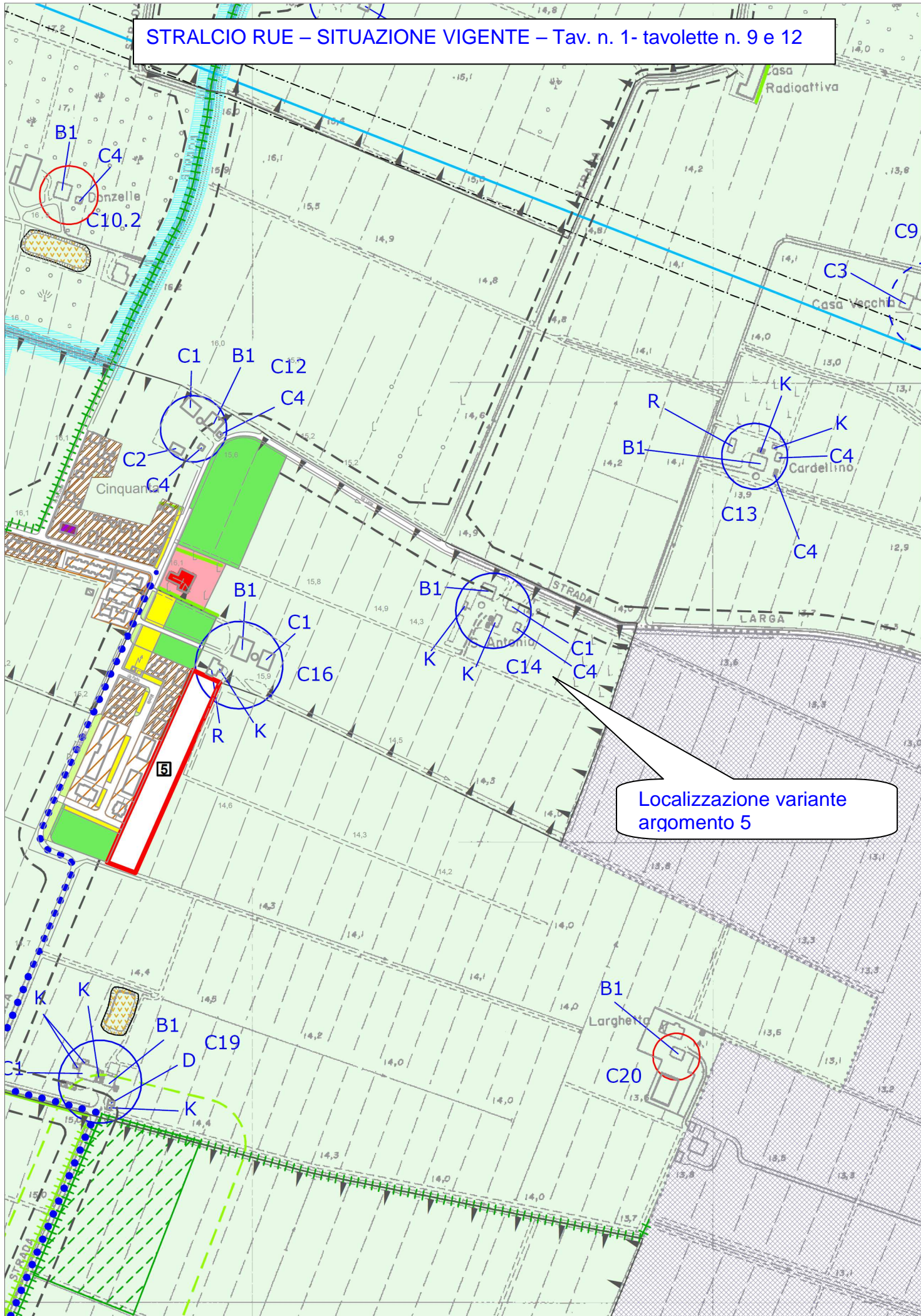
## ARGOMENTO DI VARIANTE N. 5

### **INSERITO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE**

A seguito di accoglimento di un'osservazione formulata dall'Ufficio tecnico comunale (*cf. elaborato di controdeduzioni*), avendo rilevato una erronea ed una mancata classificazione tipologica rispettivamente di due immobili presenti in una corte ex rurale ubicata in via Larga, frazione Cinquanta, viene inserita una variante cartografica con riclassificazione da tipologia C4 "*Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos ecc.*" a tipologia C2 "*Caselle*" di un edificio riconducibile propriamente a tale ultima tipologia, e con classificazione tipologica C4 "*Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos ecc.*" di un pozzo presente nella stessa corte precedentemente non classificato.

Di seguito vengono riportati gli stralci cartografici della situazione vigente e della proposta di variante in accoglimento della citata osservazione.

STRALCIO RUE – SITUAZIONE VIGENTE – Tav. n. 1- tavolette n. 9 e 12



Localizzazione variante argomento 5

STRALCIO RUE – PROPOSTA DI VARIANTE – Tav. n. 1- tavolette n. 9 e 12

