



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## VARIANTE N. 7/2020

(ai sensi dell'art. 33 com. 4 bis della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

---

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORMATIVA (stralci) ELABORATI CARTOGRAFICI (stralci)

Elab. 1

**Sindaco**  
Stefano Zanni

**Segretario Comunale**  
Dott. Fausto Mazza

**Servizio Urbanistica**  
Ing. Antonio Peritore

**Adozione:** delib. C.C. n. .... del .....

**Approvazione:** delib. C.C. n. .... del .....

**Gruppo di lavoro**

**Unione Reno Galliera**

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

Arch. Matteo Asioli

Arch. Elena Lazzari

Geom. Sabrina Guizzardi

**Per il Comune di Galliera**

Geom. Annamaria Pironi

## **Premessa**

Il Comune di Galliera è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 35 del 27.06.2011 e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27.06.2011.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio è stato oggetto di sei successive varianti concernenti in particolare:

- Variante n. 1/2011 adottata con delibera consiliare n. 56 del 08.11.2012;
- Variante n. 2/2013 approvata con delibera consiliare n. 21 del 10.04.2014;
- Variante mediante Piano della Ricostruzione approvato con delibera consiliare n. 11 del 18.03.2014;
- Variante mediante Piano della Ricostruzione – 2° stralcio - approvato con delibera consiliare n. 30 del 27.04.2015;
- Variante n. 3/2015 approvata con delibera consiliare n. 16 del 27.03.2018;
- Variante n. 4/2016 approvata con delibera consiliare n. 97 del 15.12.2016;
- Approvazione Tavola di corrispondenza Regolamento Edilizio tipo secondo la DGR n. 922/2017, approvato con delibera consiliare n. 14 del 27.03.2018;
- Variante n. 5/2018 approvata con delibera consiliare n. 57 del 24.09.2018;
- Variante n. 6/2020 adottata con delibera consiliare n. 08 del 14.04.2020;

La presente variante n. 7/2020 riguarda modifiche e/o integrazioni di carattere normativo e grafico della disciplina particolareggiata del RUE, che vengono proposte dall'amministrazione tramite l'ufficio tecnico comunale, con lo scopo di aggiornare le schede d'intervento relative all'ambito consolidato AUC-C (art. 25) e in particolare la scheda n.7 di cui all'allegato 4 del RUE. Tali modifiche non incidono sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti, trattandosi di correzioni/aggiornamenti o minimi adeguamenti della perimetrazione dell'ambito così come descritto successivamente.

## **Descrizione del procedimento**

La Variante rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, per la quale viene previsto il procedimento all'art. 33 comma 4 bis. della legge regionale previgente, n. 20/2000 e s.m. e i., che consiste in:

- adozione in Consiglio Comunale della presente variante al RUE;
- deposito per 60 giorni presso la sede comunale, (previa pubblicazione dei documenti sul BUR, all'albo pretorio e sul sito web del Comune),
- contestuale invio degli atti alla 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, nonché alla Città Metropolitana per la formulazione di eventuali riserve ai sensi dell'art. 34 comma 6 della citata L.R. 20/2000;
- entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;

- approvazione della variante con delibera consiliare, previa controdeduzione alle eventuali osservazioni, ai pareri degli enti, ed alle riserve della Città Metropolitana;
- copia integrale della variante approvata, nella forma di testo normativo coordinato, vengono trasmesse alla Regione e alla Città Metropolitana;
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante viene pubblicato dalla Regione sul BUR e dal Comune sul proprio sito web e all'albo pretorio;
- la Variante al RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR;

La presente variante ai sensi dell'art. 5 comma 5 della legge regionale previgente, n. 20/2000 e s.m.e.i non comporta la redazione della Valsat – Rapporto ambientale.

### **Elaborati costituenti la variante al RUE**

La presente variante n. 7/2020 al RUE del Comune di Galliera è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa – Normativa (stralci) – Elaborati Grafici (stralci)
- Elab. 2 – Tavola dei vincoli e Scheda dei vincoli (stralci)

### **Contenuti e descrizione sintetica della Variante al RUE**

Le modifiche apportate alla normativa sono indicate, negli stralci sottostanti, con carattere **rosso** per le parti aggiunte e con ~~barratura orizzontale~~ le parti cassate.

Sinteticamente, l'unico argomento trattato in questa variante n. 7/2020 è il seguente:

- ARGOMENTO N.1: Modifica art.25 – Ambiti urbani consolidati assoggettati a Programma di Recupero Urbano (AUC-C), ridefinizione dell'assetto urbanistico e della disciplina d'intervento dell'area dismessa denominata "Ex Frigo" a San.Venanzio di Galliera – SCHEDA D'INTERVENTO N.7;

## ARGOMENTO N. 1

### **Premessa, inquadramento normativo e ricognizione storica dello strumento**

La variante riguarda un'area attualmente dismessa ed in stato di abbandono, denominata Ex Frigo sita in via A. Maccaferri 13 a San Venanzio di Galliera, e collocata nella parte centrale dell'abitato a margine del Centro Storico. Tale area è disciplinata dal RUE all'art. 25 come "Ambito urbano consolidato assoggettato a Programma di Recupero Urbano (AUC-C)" e dalla Scheda d'Intervento n.7.

Come descritto in norma, tale Programma di Recupero Urbano già presente nel previgente PRG è *"molto articolato, si esplica attraverso sub-ambiti di attuazione organizzati in modo da sostituire in alcuni casi tessuti urbani degradati o da riqualificare tramite nuove dotazioni, viabilità, infrastrutture ciclo pedonali."*

Il PRU fu approvato con variante parziale al previgente PRG n.1/2005, tramite Delibera di Giunta Provinciale n. 435 del 12.12.2006 (I.P. 5483/2006) e depositato presso il Comune l' 11.01.2007. All'atto dell'approvazione, nelle premesse alle controdeduzioni, si chiariva che *"Il programma di recupero del Centro costituisce un intervento unitario finalizzato all'integrazione delle parti costituenti il tessuto urbano, intervento questo che è articolato in più parti (schede di'intervento) ove l'Amministrazione comunale si costituisce soggetto promotore: Il Comune delinea per ogni scheda gli usi e le modalità d'intervento, attivando con i soggetti proprietari gli accordi negoziali e convenzionali ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 che, consentendone l'attuazione, ricostituiscono il disegno urbanistico unitario."*

Si precisa che i Piani di Recupero Urbano venivano disciplinati dalla LR 19 del 03 luglio 1998, attualmente abrogata dall'art.79 comma 1 lettera a) dell'attuale LR 24/2017, eccetto per quanto disciplinato al comma 2 e al comma 3<sup>1</sup>.

Il RUE ha recepito questo Programma attraverso l'art. 25 e l'allegato 4, con l'inserimento delle 10 schede d'intervento, una per ogni sub ambito, dove sono state riportate le condizioni d'attuazione per ogni area. Nel corso degli anni solamente per alcune di queste schede si sono attuati i relativi interventi, mentre per le restanti non si è dato corso all'attuazione prevista. Si è inoltre accertato che non vi è mai stata un'attività negoziale con soggetti attuatori, né la sottoscrizione di convenzioni o accordi ex art. 18 ai sensi della LR 20/2000, riferiti all'area oggetto della presente variante, né il PRU è mai stato coinvolto da finanziamenti diretti come la LR 19 del 1998 consentiva.

Pertanto, valutato quanto premesso, il recepimento del PRU da parte del RUE e le condizioni successivamente descritte, non si può considerare il suddetto Piano di Recupero come strumento attualmente in corso di attuazione, pur considerando che nelle norme del Piano stesso non sono stati puntualmente precisati termini di validità dello stesso.

Pertanto si ritiene che la presente variante al RUE, redatta ai sensi dell'art. 33 comma 4 bis. della previgente L.R. n. 20/2000 e s.m. e i., rappresenti il percorso di modifica più corretto.

---

<sup>1</sup> comma 2: *"procedimenti di spessa in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e a quelli avviati ai sensi dell'art.4, comma 4, lettera d) della presente legge, continuano ad applicarsi, fino alla loro conclusione, le disposizioni delle leggi regionali previgenti, ancorché abrogate"*.

comma 3: *"i programmi di riqualificazione urbana in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono ultimati secondo quanto previsto dalla legge regionale n.19 del 1998"*.

### **Motivazione e descrizione dell'argomento di variante**

L'area oggetto di variante sopra individuata, viene appunto descritta con la scheda 7, nella quale, sempre in sede di contrededuzioni al procedimento di approvazione del PRU nel 2006, si specificava che: *"Al fine di rimuovere il degrado urbano rappresentato dalle strutture dell'attività industriale ora dismessa, si consente il riuso a fini prevalentemente abitativi, opportunamente integrati dagli usi compatibili"*.

Tale degrado sussiste tutt'ora dopo molti anni, ed è maggiormente evidenziato dalla vicinanza sia del Centro Storico che dalle altre zone della frazione a destinazione residenziale. A questa condizione si è aggiunta la procedura fallimentare della proprietà, nel corso della quale l'area è stata ripetutamente ma inutilmente messa all'asta.

Premettendo che l'amministrazione conferma di voler perseguire e di favorire l'attuazione del recupero dell'area Ex Frigo, tramite intervento diretto convenzionato, la richiesta è però di creare delle condizioni maggiormente sostenibili al fine del raggiungimento dello scopo prefissato, precisando e rettificando alcuni elementi ed obblighi che non sono più integrabili con gli obiettivi e strategie nelle attuali condizioni. Ad esempio: le dotazioni pubbliche a verde previste, già realizzate nella parte nord orientale e legate al Piano particolareggiato di Via Roma (AUC-B), oppure la previsione di localizzare parcheggi e dotazioni ecologiche lungo la via San Tommaso, parte afferente ad altra proprietà e comunque in una zona in cui si vuole evitare nuovo consumo di suolo ineditato.

Con la presente variante si vuole anche correggere e rafforzare un'interpretazione normativa dell'art. 25 come sotto illustrato.

### **Proposta di variante**

L'art. 25 parte 1) comma 4 del RUE che disciplina gli Ambiti Urbani consolidati assoggettati a Piano di Recupero Urbano (AUC-C) prescrive che:

*"E' possibile modificare gli indici ed i parametri sopradetti se, in accordo con l'Amministrazione Comunale, viene sottoscritto un art. 18 l.r. 20/2000 e l'attuazione avviene tramite l'inserimento in POC. La modifica degli indici ed i parametri può riguardare solamente i seguenti dati:*

- la capacità edificatoria residenziale non può essere incrementata se non tramite variante al PSC; può essere invece totalmente o parzialmente trasferita in Ambiti per nuovi insediamenti, al fine di ottenere benefici pubblici nell'area di origine;*
- le dotazioni urbanistiche (standard) fissate nelle schede non possono essere diminuite, ma solo incrementate;*
- il perimetro delle schede di intervento può essere modificato solamente all'interno dell'area classificata come Ambito AUC-C, ma non sul margine a confine con gli altri Ambiti consolidati."*

Si ritiene che tale norma vada interpretata come una garanzia presente nel RUE atta ad impedire la modifica "incrementale" dell'edificabilità prevista dal PRU, senza un corretto ritorno dell'interesse pubblico, come la realizzazione di nuove dotazioni, e al di fuori di accordi con l'Amministrazione che appunto, come sopra

ricordato in premessa, riveste il ruolo di “soggetto promotore” del piano.

Pertanto per chiarire tale interpretazione si corregge il termine “E’ possibile modificare” con “E’ possibile incrementare”. Si conferma così di non voler diminuire le dotazioni territoriali se non conseguentemente ad una proporzionale diminuzione dell’edificabilità massima (vedi stralcio norme).

Si approfitta della variante anche per correggere un refuso nel riferimento agli usi commerciali contenuti nel presente articolo.

La seconda modifica riguarda la parte grafica e normativa della Scheda 7 dell’allegato 4 che disciplina l’area Ex Frigo. L’area attualmente ha una Superficie Fondiaria di **7.903 mq** censita catastalmente al Fg.40 Map. 263, 264, 266, 670 e 676, una quota di Superficie Utile ammessa di **3.951,50 mq** ed una perimetrazione che coinvolge parte di ambito in corso di attuazione (AUC-B) a nord-est e già completamente realizzato, al cui interno è già presente una quota di dotazioni pubbliche a verde di circa **1.185 mq**, verde ecologico per circa **280 mq** e parcheggi per circa **138 mq**, che il Comune ha già acquisito al proprio patrimonio. Ovviamente l’Amministrazione non ha alcuna intenzione di eliminare o convertire tale quota di dotazioni, già a servizio delle abitazioni del Piano particolareggiato realizzato ma, nel confermarla, ritiene che debba essere stralciata dalla perimetrazione della scheda 7, al fine di ritrovare una maggiore coerenza tra scheda d’intervento e contesto. Pertanto, solamente in questo punto, la perimetrazione della scheda subisce una riduzione.

Nella parte a sud-est, il perimetro del piano si allarga lungo via Maccaferri per circa 50 m senza prevedere alcuna particolare azione di recupero e pertanto si decide di stralciarlo e allinearli al centro abitato e comunque sul confine di proprietà.

Nella parte nord-ovest, lungo la via San.Tommaso il PRU prevedeva la realizzazione di dotazioni a parcheggi e verde ecologico. La considerazione che i nuovi parcheggi, per una quota di circa **516 mq** e di verde ecologico di circa **403 mq**, verrebbero realizzati in una zona lontana dal centro abitato e comunque afferente ad una diversa proprietà rispetto allo stabile dismesso, ha spinto l’amministrazione a prevedere tale quota all’interno dell’area dell’Ex Frigo, legando maggiormente la realizzazione dei parcheggi all’intervento di riqualificazione, mantenendo così l’obbligo perequativo, il quale tuttavia viene ridotto in misura proporzionale alla riduzione della Superficie Fondiaria e della edificabilità massima realizzabile.

Rimane tuttavia la necessità dell’Amministrazione di intervenire con la riqualificazione dei sottoservizi, illuminazione e manto stradale del tratto di via San Tommaso già inserito nel PRU. Pertanto il perimetro individuato nella scheda si riduce togliendo solamente la parte dedicata ai parcheggi e al verde ecologico, che verrà trasferito all’interno dell’Ex Frigo, con la possibilità di accesso dalla via Maccaferri e/o da via San Tommaso.

Conseguentemente alla modifica del perimetro, confermando per la nuova scheda un indice fondiario di  $U_f=0,5$  mq/mq ed una conseguente Superficie Fondiaria privata di **6.673 mq** data dalle particelle catastali Fg.40 Map. 263, 264, 265, 266, si ammette una Superficie Utile massima di **3.336,5 mq**. Si introduce anche la possibilità, già prevista nell’art. 25 parte 1 comma 4 del RUE, di attuare la riqualificazione tramite intervento diretto (Pdc convenzionato) prevedendo nella convenzione la possibilità di precisare l’edificazione sfruttata rispetto alla massima consentita. L’eventuale edificabilità non utilizzata, potrà essere sfruttata in

altro lotto da concordare con l'Amministrazione Comunale ed in conformità con la pianificazione urbanistica vigente.

Di conseguenza il parcheggio e il verde prima previsti lungo la via San Tommaso, saranno da realizzare all'interno del nuovo perimetro dell'area, per una quota proporzionalmente ridotta di: verde ecologico pari a circa **340 mq** e di parcheggi pari a circa **436 mq** con la possibilità di accesso dalla via Maccaferri e/o da via San Tommaso.

Nella scheda vengono anche aggiornati gli oneri e i parametri progettuali, andando ad eliminare quelle richieste non più coerenti con gli obiettivi della variante, tra le quali:

- Intervento tramite progetto unitario, superato dalla possibilità di attuare con Permesso di Costruire Convenzionato;
- Realizzazione di sistemi porticati privati di uso pubblico lungo i fronti strade ed i percorsi pedonali, in quanto opere di difficile gestione perché implicherebbero un coinvolgimento dei futuri proprietari degli immobili realizzati rispetto alle servitù pubbliche generate;
- La possibilità di realizzare quota di parcheggi privati in porzione interrata dello stabile, non più possibile in relazione ai problemi di natura idrogeologica del territorio;
- Realizzazione con risorse private di lavori di arredo urbano limitatamente a parcheggi, marciapiedi e viabilità all'interno dell'area e di altri standard di dotazione territoriale, in quanto prevedibili solo a seguito di confronto con l'amministrazione e secondo il disegno del nuovo PdC convenzionato;
- La realizzazione del parcheggio e verde ecologico individuato lungo la via San Tommaso, in quanto come sopra descritto saranno previsti all'interno dell'area dell'Ex Frigo, con accesso da via Maccaferri e da via San Tommaso;

Verrà invece introdotto tra gli oneri a carico del soggetto attuatore la riqualificazione di via San Tommaso, per la parte inclusa all'interno del nuovo perimetro, consistente nel rifacimento dell'illuminazione pubblica, del manto stradale, e della segnaletica orizzontale e verticale, nell'adeguamento di fognatura e sotto-servizi, e nella creazione di un secondo accesso ciclo-pedonale in via Risorgimento.

Nella scheda progettuale, l'amministrazione valuta opportuno ridefinire alcuni usi ammessi lasciando, per maggior chiarezza, alla sola scheda la possibilità di disciplinare tali usi, eliminando il riferimento all'art. 25 e stabilendo una quota di Verde permeabile al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento.

## **STRALCIO NORME**

### **Art. 25 – Ambiti urbani consolidati assoggettati a Programma di Recupero Urbano (AUC-C)**

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

1. Si tratta di un Ambito individuato sulla base di un “programma di Recupero urbano” già presente nell'ex PRG ed ancora in fase di attuazione. Tale Programma, molto articolato, si esplica attraverso sub ambiti di attuazione organizzate in modo da sostituire in alcuni casi tessuti urbani degradati o da riqualificare tramite nuove dotazioni, viabilità, infrastrutture ciclo pedonali.
2. Il Programma è articolato in 10 schede, una per ogni Sub Ambito, riportate al presente RUE in *Allegato 4*, sulla base delle quali è possibile procedere con “Intervento edilizio convenzionato” secondo gli indici ed i parametri espressi nelle schede medesime.
3. Due di tali schede – la n. 5 e la 10b – sono ricomprese nel perimetro del Centro Storico e quindi richiamate all'Art. 22 precedente.
4. E' possibile ~~modificare~~ **incrementare** gli indici ed i parametri sopradetti se, in accordo con l'Amministrazione Comunale, viene sottoscritto un art. 18 l.r. 20/2000 e l'attuazione avviene tramite l'inserimento in POC. La modifica degli indici ed i parametri può riguardare solamente i seguenti dati:
  - la capacità edificatoria residenziale non può essere incrementata se non tramite variante al PSC; può essere invece totalmente o parzialmente trasferita in Ambiti per nuovi insediamenti, al fine di ottenere benefici pubblici nell'area di origine;
  - le dotazioni urbanistiche (standard) fissate nelle schede non possono essere diminuite, ma solo incrementate;
  - il perimetro delle schede di intervento può essere modificato solamente all'interno dell'area classificata come Ambito AUC-C, ma non sul margine a confine con gli altri Ambiti consolidati.

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

1. Le modalità attuative e l'individuazione degli interventi sono riportate nelle schede specifiche di cui all'*Allegato n. 4* al presente RUE

#### **paragrafo 3): USI**

1. Per gli Ambiti AUC-C, oltre agli USI riportati specificatamente per ogni Scheda di intervento che sono fatti salvi, si ritengono compatibili i seguenti Usi:
  - UA1, UA2
  - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC22/A, UC23, UC24, UC25
  - USI commerciali: UC3, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. ~~34~~ **35** successivo

#### **paragrafo 4): Parametri**

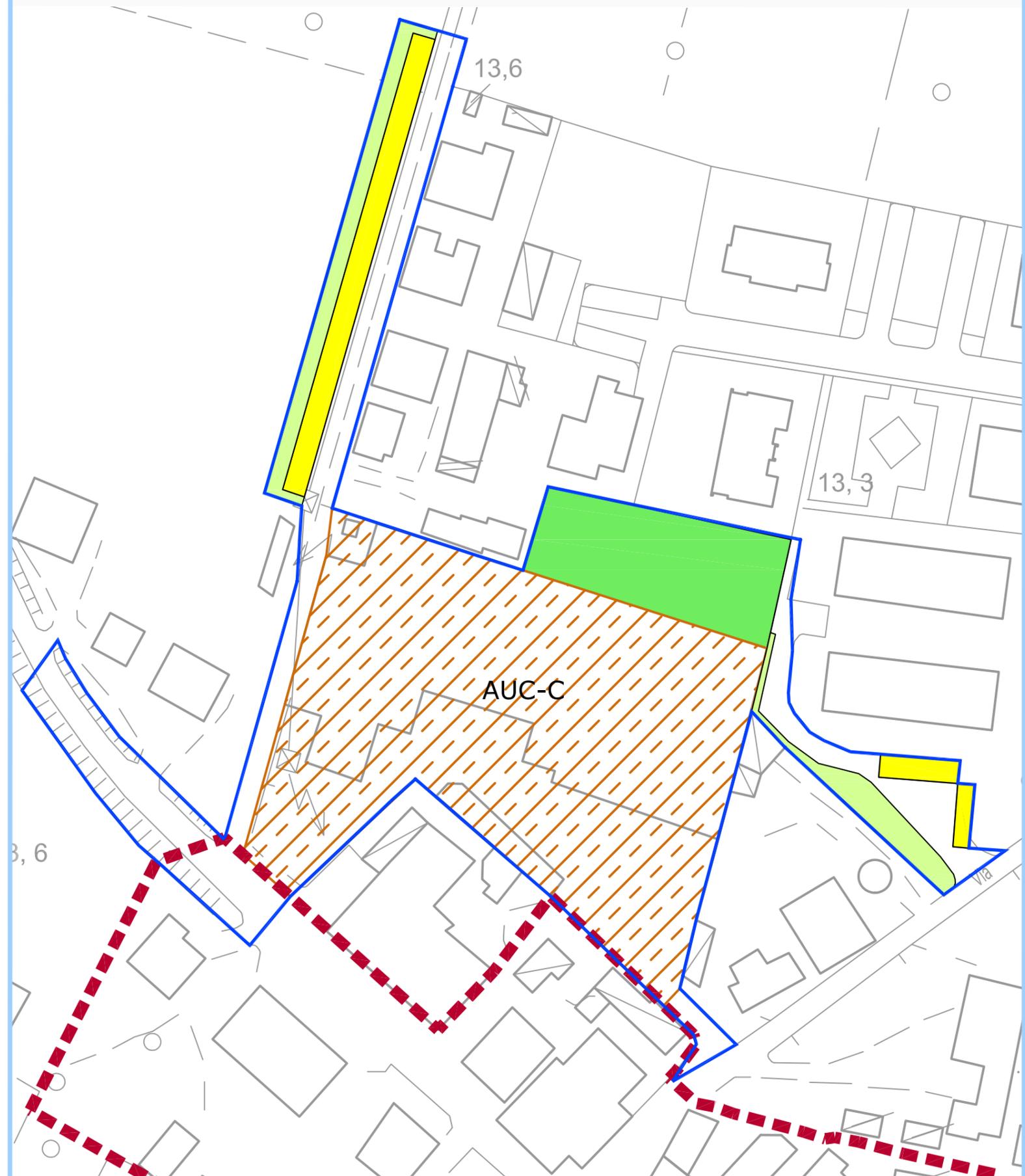
1. Tutti i parametri necessari ad una corretta attuazione degli interventi (USI, modalità di attuazione, parametri edilizi ed urbanistici, ecc.) sono riportati nelle schede specifiche di cui all'*Allegato n. 4* al presente RUE.





Programma di Recupero Urbano	Scheda d'intervento di PRG Zona B3.15	Riqualificazione urbana: riassetto della viabilità e riuso contenitori ad industriale dismessi Ex Frigo
<b>Scheda n° 7</b>	<b>Nel RUE: Ambito AUC-C e dotazioni urbanistiche</b>	
Località	S. Venanzio	
Superficie Fondiaria	7.903 mq (Foglio 40, Mapp. 263, 264, 266, 670 e 676)	
Via	Via Maccaferri, Via San Tommaso e Via Risorgimento	
Usi ammessi	UA1, UA2, UC1, UC3, UC12, UC18, UC19, UC22, UC24, oltre a quelli definiti all'Art. 25	
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,50 mq/mq	
Superficie Utile ammessa	3.951,50 mq	
Numero di piani	Piano terra + 2	
Dotazioni urbanistiche	P1 = vedi art. 33 in relazione alle funzioni previste P3 = vedi art. 33 in relazione alle funzioni previste V = verde pubblico: - per le funzioni residenziali 15 mq/28 mq di SU - per le funzioni terz/direzionali 60 mq/100 mq di SU	
Verde permeabile	Vedi indicazioni preliminari in Tav. E del RUE approvato	
Modalità d'intervento	NC Nuova Costruzione D Demolizione RI Ricostruzione	
Oneri e parametri progettuali	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione di piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al sottosuolo e la falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo IV D.Lgs 3.04.2006, n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo;</li> <li>Intervento diretto previa elaborazione di un Progetto Unitario (art. 17.1 del RUE) con sottoscrizione di Convenzione urbanistica.</li> <li>Realizzazione di sistemi porticati privati di uso pubblico lungo i fronti strada ed i percorsi pedonali (vedi indicazioni preliminari in Tav. E del PRU approvato);</li> <li>Realizzazione della quota di parcheggi privati previsti in porzione interrata del complesso nel caso di DR;</li> <li>Realizzazione con risorse private di lavori di arredo urbano limitatamente a parcheggi, marciapiedi e viabilità all'interno dell'area individuata (vedi indicazioni preliminari in Tav. E del PRU approvato);</li> <li>Realizzazione di standard di dotazione territoriale come indicato nelle indicazioni preliminari in Tav. E del PRU approvato.</li> <li>Nel caso in cui il Programma di riqualificazione previsto nella presente scheda venga attuato prima dell'inserimento in POC dell'Ambito 2, rimane a carico del presente intervento, l'acquisizione e la realizzazione del parcheggio individuato lungo la via San Tommaso.</li> </ul>	

## STRALCIO SCHEDA 7 ALL.4 DEL RUE - STATO VIGENTE



Programma di Recupero Urbano	Scheda d'intervento di PRG Zona B3.15	Riqualificazione urbana: riassetto della viabilità e riuso contenitori ad industriale dismessi Ex Frigo
Scheda n° 7	Nel RUE: Ambito AUC-C e dotazioni urbanistiche	
Località	S. Venanzio	
Superficie Fondiaria	7.903 <del>6.673</del> mq (Foglio 40, Mapp. 263, 264, 265, 266, 670 e 676)	
Via	Via Maccaferri, Via San Tommaso e Via Risorgimento	
Usi ammessi	UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B, UC24, <del>oltre a quelli definiti all'Art. 25</del>	
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,50 mq/mq Modalità di attuazione: intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato. Nella convenzione potrà essere precisata l'edificabilità sfruttata rispetto alla massima consentita. L'eventuale edificabilità non utilizzata, potrà essere sfruttata in altro lotto da concordare con l'amministrazione Comunale, ed in conformità alla pianificazione urbanistica vigente.	
Superficie Utile ammessa	3.365,50 mq	
Numero di piani	Piano terra + 2	
Dotazioni urbanistiche	P1 = vedi art. 33 34 in relazione alle funzioni previste P3 = vedi art. 33 34 in relazione alle funzioni previste V1 = verde pubblico: - per le funzioni residenziali 15 mq/28 mq di SU - per le funzioni terz/direzionali 60 mq/100 mq di SU Per il verde V1 è possibile la monetizzazione	
Verde permeabile	Vedi indicazioni preliminari in Tav. E del RUE approvato 10% della Sf	
Modalità d'intervento	NC Nuova Costruzione D Demolizione <del>RI Ricostruzione</del> RU ristrutturazione urbanistica RE ristrutturazione edilizia CD cambio d'uso	
Oneri e parametri progettuali	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione di piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al sottosuolo e la falda, secondo le disposizioni contenute nel Titolo IV D.Lgs 3.04.2006, n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo;</li> <li>Realizzazione all'interno dell'area fondiaria di una quota di verde ecologico pari a circa 340 mq e di parcheggi pubblici di circa 436 mq. Il parcheggio dovrà essere accessibile da via Maccaferri e/o da via San Tommaso, in accordo con l'amministrazione;</li> <li>Riqualificazione di via San Tommaso (per la parte perimetrata in blu), consistente in rifacimento illuminazione, rifacimento manto stradale, adeguamento fognatura e sotto-servizi, segnaletica orizzontale e verticale;</li> <li>Riqualificazione dell'ingresso su via Risorgimento in accordo con l'Amministrazione;</li> <li>Intervento diretto previa elaborazione di un Progetto Unitario (art. 17.1 del RUE) con sottoscrizione di Convenzione urbanistica.</li> <li>Realizzazione di sistemi porticati privati di uso pubblico lungo i fronti strada ed i percorsi pedonali (vedi indicazioni preliminari in Tav. E del PRU approvato);</li> <li>Realizzazione della quota di parcheggi privati previsti in porzione interrata del complesso nel caso di DR;</li> <li>Realizzazione con risorse private di lavori di arredo urbano limitatamente a parcheggi, marciapiedi e viabilità all'interno dell'area individuata (vedi indicazioni preliminari in Tav. E del PRU approvato);</li> <li>Realizzazione di standard di dotazione territoriale come indicato nelle indicazioni preliminari in Tav. E del PRU approvato.</li> <li>Nel caso in cui il Programma di riqualificazione previsto nella presente scheda venga attuato prima dell'inserimento in POC dell'Ambito 2, rimane a carico del presente intervento, l'acquisizione e la realizzazione del parcheggio individuato lungo la via San Tommaso.</li> </ul>	

## STRALCIO SCHEDA 7 ALL. 4 DEL RUE - VARIANTE

