



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 6/2016 (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: delibera C.C. n. del
Approvazione: delibera C.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

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

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, 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;
- variante n. 5/2014: adottata con delibera consiliare n. 23 del 30/03/2016;

La presente variante n. 6/2016, riguarda tre argomenti e, ricadendo nella fattispecie di cui all'art. 33, comma 4bis della L.R. 20/2000, viene approvata con le procedure di cui all'art. 34 della legge regionale stessa, secondo il seguente iter procedurale:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- avviso di deposito sul sito web, e all'albo pretorio del comune, e sul BUR;
- deposito presso la sede comunale degli elaborati di variante e relativa Valsat, per 60 giorni dalla pubblicazione, sul BUR, dell'avviso della relativa adozione;
- invio degli elaborati di variante alla Città Metropolitana per l'espressione delle eventuali riserve sulla variante ed il parere motivato sulla Valsat
- invio degli elaborati di variante, e della relativa Valsat, agli Enti ambientali per il parere sul Rapporto Ambientale;
- controdeduzioni, con delibera del Consiglio Comunale, alle eventuali osservazioni, ai pareri ed alle riserve della Città Metropolitana sulla variante e relativa Valsat, ed approvazione della Variante stessa;
- trasmissione alla Città metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme, e della cartografia);
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante sul sito web ed all'albo pretorio, del Comune, e sul BUR da parte della Regione.

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Contenuti e descrizione Sintetica della Variante

La presente Variante Specifica al RUE n. 6/2015, del Comune di San Giorgio di Piano, riguarda due argomenti che di seguito si riepilogano

- ARGOMENTO N. 1: riclassificazione di un'area (ex bowling capoluogo) a seguito della risoluzione di un Accordo di programma che prevedeva la sua attuazione per attività terziarie, direzionali e commerciali.
- ARGOMENTO N. 2: Modifica normativa riguardante un'area, sita nel Capoluogo, identificata dal RUE con apposita scheda normativa, per ridefinirne le modalità attuative.
- ARGOMENTO N. 3 Rimozione incongruenza fra la norma e la cartografia dell'ambito AUC-A (ex comparto C4 di PRG), nel Capoluogo, contornato con perimetro rosso e contraddistinto nel RUE come comparto n. 4 e riportato erroneamente come ambito AUC-B in corso d'attuazione, ma in realtà già completato.

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci cartografici del RUE (situazione vigente e proposta di variante), e gli stralci normativi con l'individuazione della parti cassate ~~con doppia~~ ~~barratura orizzontale~~ e le parti aggiunte **in colore rosso**.

Si ritiene che ai sensi dell'articolo 5, comma 5 della L.R. 20/2000, sia richiesta la Valsat esclusivamente per l'argomento di variante n. 1.

ARGOMENTO DI VARIANTE N. 1

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante n. 6/2016 del Comune di San Giorgio di Piano, riguarda l'area individuata nel RUE come **ASP-T5 “Ambito misto direzionale-commerciale-terziario – Area ex bowling – via IV Novembre”** e si rende necessaria a seguito della risoluzione di un Accordo di programma sottoscritto ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 tra il Comune di San Giorgio di Piano, la Provincia di Bologna e la Società Immobiliare Kamarpathos S.r.l.

Tale accordo riguardava, oltre all'ambito citato, anche gli ambiti ex comparto 9 ed ex comparto 10 del previgente PRG, ambiti già oggetto di piani particolareggiati esecutivi dell'Accordo di Programma stesso.

A causa del fallimento della società citata, non si sono concretizzate le condizioni per la sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche afferenti i Piani particolareggiati degli ambiti interessati e pertanto, con delibera consiliare n. 22 del 30/03/2016 il Comune di San Giorgio di Piano ha preso atto della risoluzione di diritto dell'Accordo di Programma rimandando al Consiglio stesso, al termine delle opportune procedure, il nuovo assetto territoriale e urbanistico delle aree interessate, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 30, tabella e) del RUE, e dall'art. 23, paragrafo 1, comma 5, lettera e) delle norme di PSC.

L'art. 30, paragrafo 2, tabella e) del RUE, con particolare riferimento all'ambito ASP.T5, stabilisce che, in caso di mancata attuazione dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, *“...le aree saranno diversamente classificate tramite variante al RUE, secondo quanto fissato dal PSC all'art. 23, paragrafo 1), lettera e) ...”* citati.

Quindi, rispetto all'elaborazione della variante al PSC per la riclassificazione dei citati ambiti ex comparti 9 e 10 di PRG, già oggetto del menzionato accordo, viene proposta in via anticipata la presente variante al RUE, riguardante esclusivamente l'ambito ASP-T5 (ex bowling) per funzioni terziarie-direzionali e commerciali, che sarà successivamente recepita nella citata variante al PSC.

La presente variante al RUE, ricadendo nella fattispecie di cui all'art. 33, comma 4bis della L.R. 20/2000, viene approvata con le procedure di cui all'art. 34 della legge regionale stessa; con successiva variante al PSC recepirà quindi la presente modifica del RUE.

Con la presente variante, si modifica la specifica scheda di RUE riportata all'art. 30, e vengono aggiornate e riproposte le potenzialità edificatorie e gli usi già ammessi dal PRG al momento della sottoscrizione dell'Accordo di programma, (8.000 mq di superficie utile, di cui mq 4.000 per usi terziari/direzionali e mq 4.000 per usi commerciali), individuando altresì modalità attuative, oneri compensativi e di sostenibilità ambientale e territoriale, come riportati nella normativa e

nell'apposito elaborato di Valsat.

Relativamente alla quota commerciale, la precedente norma di PRG prevedeva una superficie complessiva ammessa di mq 4.000, senza specificazioni delle tipologie di esercizi; con la presente variante, viene confermata la capacità edificatoria massima ammessa di mq 8.000, senza distinzione fra terziario/direzionale e commerciale, con specificazione degli usi consentiti e prevedendo, per gli usi commerciali, esclusivamente insediamenti di rilevanza comunale, alimentari e non alimentari, quali esercizi di vicinato, medio-piccole e medio grandi strutture di vendita, con eventuale aggregazione, fino a mq 2.500 di superficie di vendita totale (*cfr. art. 37 del RUE, paragrafo 2, comma 1, lettera c), tipo 22*) e ferma restando la capacità edificatoria massima citata di 8.000 mq di superficie utile, considerando tutti gli usi ammessi.

Considerando la particolare ubicazione dell'ambito, le quantità edificatorie previste e le funzioni ammesse, in aggiunta alla realizzazione/monetizzazione delle dotazioni territoriali, come specificato dalla scheda normativa, viene posto in carico al soggetto attuatore dell'ambito l'obbligo di razionalizzazione dell'incrocio fra la S.P. 4 Galliera e la via Marconi.

PROPOSTA DI VARIANTE

Costituisce modifica normativa della scheda di RUE relativa all'area oggetto di variante, riportata all'art. 30, paragrafo 2, tabella e), con modifica cartografica della tavola n. 2 del RUE (Disciplina del territorio urbano), tavoletta n. 7.

Di seguito vengono riportati gli stralci normativi e cartografici con l'evidenziazione della modifiche apportate.

MODIFICHE NORMATIVE E CARTOGRAFICHE

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

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 30

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 ...

a) ASP-T1 Ambito misto commerciale-terziario-direzionale - Via Dell'Artigiano nc. 1		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC, CD
Capacità edificatoria C.e. max	=	- UF max; è concesso un incremento di mq. 1.070 di SUL da realizzare sul lato sud del fabbricato esistente
Usi	=	- UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC22, UC24 Per quanto riguarda gli <u>usi commerciali</u> si rimanda all'Art. 37
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi ed alle rispettive funzioni vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati</u> P3 e P4 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - P3 per tutti gli USI esclusi UC4 e UC5: - da realizzare nella quantità di 30 mq/100 mq di SC - P4 per gli USI UC4 e UC5 rispettivamente: - da realizzare nella quantità di 139 mq/100 mq di SV per l'uso UC4 + UC5 quando i due Usi sono presenti nella stessa struttura medio-piccola - da realizzare nella quantità di 100 mq/100 mq di SV per l'uso UC5 quando l'Uso è singolo - <u>parcheggi pubblici</u> P1 nella misura di cui all'Art. 36 successivo e più precisamente: - per tutti gli USI: - da realizzare nella quantità di 40 mq/100 mq di SC e/o SUL (la SUL si utilizza nel caso degli Usi commerciali) - <u>altezza massima dei fronti</u> : uguale all'esistente con esclusione dei volumi

		tecnic, ecc., - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; - <u>distanza dalle strade</u>: 5 m. Il titolo abilitativo per l'utilizzo dell'incremento di SUL sopra definito, viene definito sulla base dei contenuti di un Accordo Art. 18 l.r. 20/2000 comprendente: - la stima degli oneri compensativi - la cessione al comune in permuta della SUL assegnata, di un immobile esistente di mq 328 ad uso uffici - i patti e le condizioni riassunti in una stima complessiva
Prescrizioni Specifiche Ambientali e Attuative	=	<u>Modalità di intervento</u> L'intervento è diretto convenzionato; nella convenzione, oltre agli obblighi di legge, dovranno essere definite le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, della viabilità di distribuzione funzionale alla nuova sistemazione dei parcheggi e degli accessi di entrata e di uscita dal complesso edilizio. Va inoltre previsto l'impegno della proprietà, dopo l'apertura della struttura commerciale, di effettuare un monitoraggio che valuti gli incrementi di traffico e l'impatto acustico, con riferimento agli studi redatti in sede di previsione. <u>Invarianza idraulica</u> In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica di "invarianza idraulica" dell'insediamento complessivo, come previsto all'Art. 20, comma 4 del PSAI. Nel caso in cui si rendesse necessario provvedere alla laminazione, si richiamano gli esempi contenuti nelle "linee guida" approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno. Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il "parere idraulico" al Consorzio della Bonifica Renana. <u>Criticità viabilistica</u> In sede di progettazione si dovrà produrre uno studio di valutazione sull'incremento di traffico indotto dalla nuova struttura commerciale, prevedendo una razionale distribuzione dei movimenti degli utenti, delle merci e dei collegamenti con la viabilità comunale. Una volta che l'insediamento commerciale sarà operativo, la proprietà dovrà predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale. <u>Criticità acustica</u> In sede di progettazione si dovrà predisporre uno studio previsionale di impatto acustico, in particolare riferito all'incremento del traffico, nei confronti degli edifici residenziali esistenti all'intorno. Una volta che l'insediamento commerciale sarà operativo, la proprietà dovrà predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale. <u>Rischio sismico</u> Nella progettazione degli interventi edilizi si dovrà tenere conto di quanto contenuto nell'APPENDICE 5 al RUE, "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale".

... OMISSIS ...

e) ASP-T5 Ambito misto direzionale-commerciale-terziari – Area ex bowling - via IV Novembre

~~Prescrizioni particolari per questo Ambito: rimane valido fino alla sua conclusione l'Accordo di Programma con allegata Variante al PRG n. 1/2007 approvato con delibera Consiglio Comunale n. 70 del 13.12.2008 e~~

~~successive convenzioni sottoscritte, l'Accordo di Programma comprende anche i comparti n. 9 e 10 di espansione residenziale.~~

~~Nel caso in cui tale Accordo di programma non venga attuato, le aree saranno diversamente classificate tramite Variante al RUE secondo quanto fissato dal PSC all'Art. 23, paragrafo 1), lettera e). Tali Ambiti vengono individuati negli elaborati grafici del RUE con una perimetrazione di colore nero tratteggiata.~~

Superficie minima di intervento	=	- Area definita nelle Tavole del RUE - ST = Superficie territoriale finalizzata ai calcoli urbanistici Ha 1,6390						
Modalità d'attuazione	=	- Progetto unitario convenzionato, previa sottoscrizione di accordo ai sensi dell'articolo 18 L.R. 20/2000, od ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990						
Interventi ammessi		- MO, MS, D, NC						
Funzioni ammesse		- Direzionali e terziarie (UC2, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC23, UC24, UC28, UL1, UL2); - Commerciali (UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC12/A, UC12/B).						
Capacità edificatoria C.e. max	=	<table border="1"> <tr> <td>- Totale edificabilità</td><td>8.000</td><td>mq di Su</td></tr> <tr> <td>di cui, per usi commerciali, una superficie di vendita totale massima di</td><td>2.500</td><td>mq di Sv</td></tr> </table>	- Totale edificabilità	8.000	mq di Su	di cui, per usi commerciali, una superficie di vendita totale massima di	2.500	mq di Sv
- Totale edificabilità	8.000	mq di Su						
di cui, per usi commerciali, una superficie di vendita totale massima di	2.500	mq di Sv						
Parametri	=	Standard funzioni direzionali, terziarie e commerciali: - verde pubblico: 60 mq/100 mq di Su, da realizzare o monetizzare - parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di Su, da realizzare N.B. lo standard di verde pubblico deve essere individuato come prescritto all'art. 10.5, comma 5 della normativa del PTCP. - <u>altezza massima</u>: m. 18,00 - <u>distanza fra costruzioni all'interno della stessa proprietà</u>: fra pareti cieche o finestrate di costruzioni (tettoie e pensiline comprese se di altezza superiore a m. 2,50) non può essere inferiore a m. 10. Sono ammesse distanze diverse ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. 2.4.68 n. 1444. - <u>distanza fra costruzioni tra lotti contigui</u>: la distanza fra pareti cieche o finestrate di costruzioni non può essere inferiore a m. 10 (non fanno distanza le tettoie e pensiline di altezza superiore a m. 2,50 da realizzare esclusivamente sul confine di proprietà previa sottoscrizione per accettazione - sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato - della proprietà confinante). - <u>distanza delle costruzioni dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per le costruzioni produttive e a m. 1,50 per le costruzioni accessorie alla attività produttiva (autorimesse, parcheggi coperti, depositi, centrali tecnologiche, tettoie e pensiline) qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa la realizzazione esclusivamente sul confine di proprietà di qualsiasi costruzione previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. - <u>distanza delle costruzioni dai confini di zona</u>: tra la zona ASP-T5 e le altre zone omogenee è consentito realizzare costruzioni accessorie alla attività principali (autorimesse, parcheggi coperti, depositi, centrali tecnologiche, tettoie e pensiline) qualora non superino l'altezza di m. 2,50, ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di zona o esclusivamente sul confine di zona stesso previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di concessione edilizia che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00 anche nel caso che la zona contermini sia della medesima proprietà.						

		- <u>distanza dalle strade</u>: distanza minima dalle strade m. 10 o distanze diverse riportate negli elaborati di RUE (nel caso specifico per la sottozona ASP-T5 la distanza dalla Strada Provinciale Galliera sarà pari alla distanza di 11,00 metri dal ciglio stradale) - in generale balconi, bowindow, pensiline, tettoie e sporti fanno distanza solo se di profondità superiore a m. 1,20; - <u>contributo di costruzione</u>: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.
Prescrizioni particolari		<u>Progetto unitario</u>: - la progettazione degli interventi dovrà considerare l'esistente sovrappasso pedonale ai fini di rendere funzionale il collegamento dell'ambito con il centro urbano. <u>Criticità viabilistica</u>: - la convenzione urbanistica dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore e previo accordo con la Città Metropolitana, la rifunzionalizzazione dell'incrocio fra la S.P.4 Galliera e via Marconi compresa la cessione delle eventuali aree necessarie, nonché la viabilità di distribuzione funzionale al sistema dei parcheggi e degli accessi di entrata ed uscita dall'insediamento. <u>Invarianza idraulica</u> - In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica di "invarianza idraulica dell'insediamento complessivo, come previsto dall'art. 20, comma 4 del PSAI. Nel caso si rendesse necessario provvedere alla laminazione, si richiamano gli esempi contenuti delle "Linee guida del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino". - Prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere acquisito il "parere idraulico" al Consorzio di Bonifica Renana. <u>Criticità acustica</u> - In sede di progettazione si dovrà produrre uno studio previsionale di clima acustico, in particolare in riferimento all'incremento di traffico ed agli usi previsti. <u>Rischio sismico</u> - In sede di Progetto unitario convenzionato si dovranno effettuare le indagini di carattere sismico, tenendo conto che nella progettazione degli interventi edilizi dovrà farsi riferimento a quanto contenuto nell'Appendice 5 al RUE "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale" e che non è comunque consentita la stima della risposta sismica locale tramite l'approccio semplificato previsto al paragrafo 3.2.2 del DM 14/01/2008, "Norme tecniche per le Costruzioni". -

f) ASP-T6 Ambito per funzioni commerciali terziarie direzionali - via Pirotti nc. 2-20

Prescrizioni particolari per questo Ambito: per quanto non riportato nelle presenti norme rimane valida fino alla sua completa attuazione la Variante al PRG n. 3/2006 approvata con delibera Consiglio Comunale n. 29 del 29.03.2007 e successive convenzioni sottoscritte.

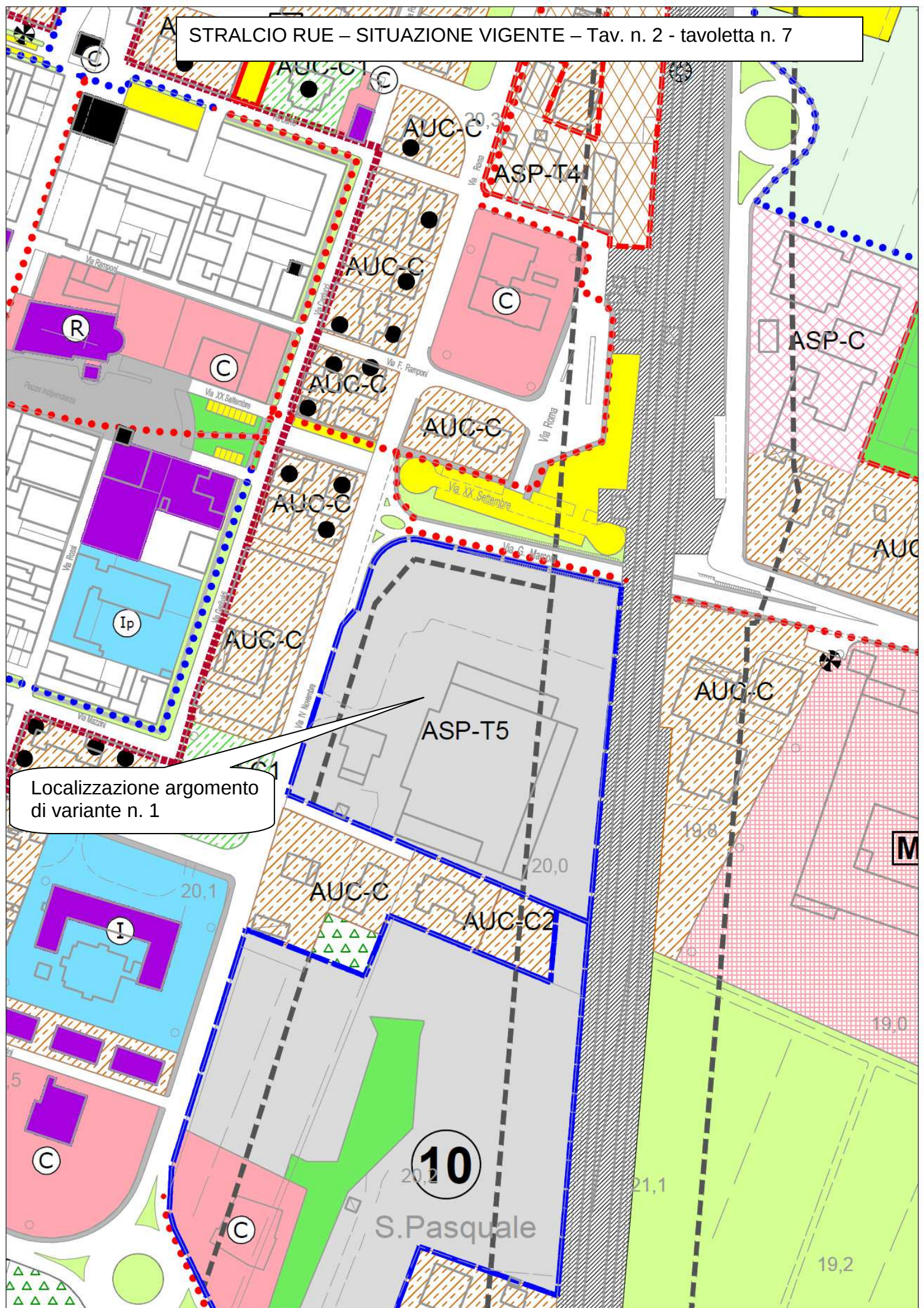
Superficie minima di intervento	=	- Area definita nelle Tavole del RUE
Interventi ammessi		- MO, MS, NC
Capacità edificatoria C. e. max	=	1) <u>nuova costruzione</u> fino al raggiungimento del seguente indice: - SC massima = 3.100 mq. (tale Superficie complessiva comprende la Superficie di vendita delle strutture commerciali e dei relativi locali di servizio e di magazzino, la superficie delle attività paracommerciali e direzionali, la

		superficie dei pubblici esercizi)
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parking privati e parking pubblici</u> nella misura definita nel Piano particolareggiato C8 ex PRG; - <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 9,50 salvo particolari e dimostrate esigenze per elementi tecnologici, - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10; - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile;

... OMISSIS ...

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.

STRALCIO RUE – SITUAZIONE VIGENTE – Tav. n. 2 - tavoletta n. 7



STRALCIO RUE – PROPOSTA DI VARIANTE – Tav. n. 2 - tavoletta n. 7

The map illustrates the proposed variant 2 for Stralcio Rue. It shows a network of streets including Via Roma, Via F. Ramponi, Via XX Settembre, Via IV Novembre, Via C. Galvani, and Via Mazzini. Various urban blocks are identified with labels such as AUC-C, ASP-T4, ASP-C, ASP-T5, and AUC-C2. The map uses different colors and patterns to delineate various urban zones and structures. A large grey area at the bottom is labeled '10'. The map also shows a green area at the bottom right, possibly a park or undeveloped land, and a blue area at the bottom left, possibly a water body or another type of land use. The map is a detailed technical drawing used in urban planning.

ARGOMENTO DI VARIANTE N. 2

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il RUE individua un'area nel Capoluogo, via Cesari, in ambito AUC-C, contraddistinta con il numero 3 nella Tav. n. 2, tavoletta n. 8; tale area è disciplinata normativamente dall'art. 25 del RUE stesso che ne prevede, fra l'altro, l'attuazione mediante progetto unitario convenzionato.

Essendo l'area catastalmente suddivisa fra tre proprietà individuali, dei quali uno non risulta disponibile alla redazione del progetto unitario per dare completa attuazione all'area, le altre due proprietà hanno richiesto una modifica normativa per consentire comunque l'attuazione dell'area anche per stralci separati.

L'Amministrazione comunale, ravvisando l'interesse generale a dare prioritariamente attuazione alle aree libere in ambiti consolidati, propone quindi il presente argomento di variante.

Ai fini sopra esposti, viene inserita, nella scheda normativa, la possibilità di attuazione dell'area direttamente da parte di ciascun proprietario, mediante permesso di costruire convenzionato, quale titolo abilitativo previsto dall'art. 38-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, come nel caso in specie.

Ai fini di prefigurare comunque, una sistemazione urbanistica complessiva dell'intera area n. 3 in oggetto, viene previsto l'obbligo, al momento della richiesta del primo permesso di costruire, di presentare un inquadramento urbanistico dell'intera area.

Ad ultimo, si rettifica l'indice edificatorio previsto per la residenza (0,25 mq/mq) e per gli usi terziari/commerciali (0,05 mq/mq), proponendo di unificare l'indice complessivo U_f pari a 0,30 mq/mq, di cui lo 0,05 mq/mq può essere destinato per usi terziari/commerciali, senza incremento, quindi, delle quantità complessive già previste.

In sede di convenzione, come già previsto dalla norma vigente, saranno definiti gli oneri compensativi afferenti alle possibilità insediative previste.

PROPOSTA DI VARIANTE

Trattasi esclusivamente di variante normativa, con modifica dell'articolo 25, paragrafo 2, "Prescrizioni particolari", Area n. 3 (Via Marconi), ed ammettendo le modalità attuative anche per singoli proprietari mediante permesso di costruire convenzionato ed inquadramento urbanistico per l'intera area al momento della richiesta del primo permesso di costruire ed unificando l'indice edificatorio pari a 0,30 mq/mq di cui massimo 0,05 mq/mq per usi terziari/commerciali.

Di seguito vengono riportati gli stralci normativi e cartografici con l'evidenziazione della modifiche apportate con la variante di cui trattasi.

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 25

Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

paragrafo 1): Definizione

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) - $U_f = 0,22$ mq/mq di SU per i lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico $U_f = 0,40$ mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,22$ mq/mq
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, REV, D, CD, RI, AM, NC <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti 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: - nel capoluogo m.10,00 o uguale all'esistente se maggiore

		- nei centri frazionali m. 7,50 o uguale all'esistente se maggiore - <u>in tutti gli Ambiti AUC-C</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-C</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. - <u>Gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero"</u> sono soggetti ad intervento REV - vedi punto 1) in APPENDICE - con il mantenimento della medesima sagoma planovolumetrica.
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC24, UC25 - <u>USI commerciali</u>: UC3, UC4, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV) alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con ampliamento 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: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u> dei fronti: - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico ▪ m. 7,50 nei lotti liberi - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta 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): - <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; – <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; – <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; – <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 contermini sia della medesima proprietà; – <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; – <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) 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.
Prescrizioni Particolari	=	All'interno del presente ambito consolidato, sono presenti alcune aree libere o da riqualificare, per le quali viene fissato un intervento diretto soggetto a convenzionamento o Art. 18. <u>Tali aree non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u> Nello specifico tali Aree vengono così caratterizzate: - <u>Area n. 2 (Via Poggio Renatico)</u> L'area è assoggettata ad intervento diretto tramite PU (Progetto Unitario) con sottoscrizione di una Convenzione contestualmente all'intervento di edificazione residenziale nell'Area individuata e previo

	espletamento delle opere di bonifica nell'area dell'ex distributore di carburanti; al progetto deve essere allegato uno studio di compatibilità acustica. Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SF = circa 3.100 mq ▪ $U_f = 0,35$ mq/mq ▪ USI = quelli dell'ambito AUC-C ▪ H max = m. 12,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Distanza dalla viabilità provinciale = 30 m. ▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione - Area n. 3 (Via Marconi) L'area è assoggettata ad intervento tramite PU (Progetto Unitario) a permesso di costruire convenzionato anche per singole proprietà, con Convenzione da sottoscrivere contestualmente all'intervento di edificazione residenziale e/o terziaria nell'Area individuata; la convenzione dovrà definire le modalità per la realizzazione e cessione al comune delle dotazioni urbanistiche (verde pubblico e parcheggi pubblici) Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: ▪ SF = circa 6.960 mq ▪ $U_f = 0,25$ 0,30 mq/mq per Uso UA1, di cui una quota massima, pari a 0,05 mq/mq, può essere destinata ad usi UC3, UC12/A, UC14, UC18 ▪ $U_f = 0,05$ mq/mq per Usi UC3, UC12/A, UC14, UC18 ▪ H max = m. 12,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare e cedere (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Verde pubblico da monetizzare o da realizzare e cedere 1.000 mq da posizionare in sede progettuale, al di fuori della fascia di rispetto stradale ▪ Distanza dalla viabilità comunale = 20 m. ▪ Oneri compensativi = da definire e quantificare in sede di definizione della Convenzione ▪ Contestualmente alla prima richiesta del permesso di costruire convenzionato, dovrà essere presentato un elaborato di inquadramento urbanistico edilizio (masterplan) relativo a tutta l'area n. 3. All'interno del presente Ambito sono stati individuati inoltre alcuni lotti edificati per i quali vengono previste condizioni specifiche o derivanti dalla precedente pianificazione di PRG o che riguardano nuove situazioni: 1) <u>Nell'Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-C1, in via Pasolini 3-11, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:</u> - $U_f = 0,12044$ mq/mq, da applicare all'Ambito così come definito nella Concessione edilizia n. 3382 rilasciata in data 21.02.2003 e sue eventuali varianti (la sottozona è interessata dalla Variante n. 1/2007 – Accordo di programma area bowling e aree residenziali di nuova previsione) - Gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero" sono soggetti ad in-
--	--

	tervento REV con il mantenimento della medesima sagoma planovolumetrica. 2) <u>Negli Ambiti contrassegnati dalla sigla AUC-C1, posti in via Matteotti 11-13, via Garibaldi 12-14, via Panzacchi 3</u> si interviene con le seguenti prescrizioni particolari: - gli edifici contrassegnati dal simbolo "pallino nero" sono soggetti ad intervento REV con il mantenimento della medesima sagoma planovolumetrica - sono ammessi CD finalizzati all'ampliamento della SU esistente con lo sfruttamento degli incentivi per il risparmio energetico, nella misura in cui l'intervento proposto sia compatibile con la tipologia del fabbricato e che venga rispettato l'apparato vegetazionale di pregio esistente, in caso di nuova costruzione di manufatti di servizio alla residenza di cui al punto successivo - sono ammessi interventi di 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 - H = all'esistente salvo interventi finalizzati al risparmio energetico (pacchetti di copertura di spessore maggiore, elementi tecnologici posizionati sul coperto, ecc.) 3) <u>Nell'Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-C2, in via IV Novembre 24</u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari: - $U_f = 0,19$ mq/mq, da applicare al lotto individuato con la sigla AUC-C2 - USI = UA1 - Altezza massima: m. 9,50 4) <u>Negli Ambiti contrassegnati dalla sigla AUC-C3</u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari: - $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) - USI = esistenti oltre a quelli previsti al precedente paragrafo degli USI - Altezza massima: non superiore all'esistente - Sono inoltre ammissibili inoltre tutti gli interventi di cui al precedente paragrafo "interventi ammessi" - è ammesso il CD in uso UA1, delle superfici di servizio (magazzini, cantine, autorimesse, ecc.) esistenti, purchè complessivamente ogni unità abitativa presente o prevista sia dotata di una SA non inferiore a 30 mq - sono ammessi interventi NC 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. - In questi Ambiti AUC-C3 non sono ammessi frazionamenti finalizzati alla individuazione di un lotto libero. 5) <u>Nell'Ambito contrassegnato dalla sigla AUC-C4, in via Matteotti 28</u>, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari: - è concesso un incremento "una tantum" di 50 mq di SU da destinare alla realizzazione di uno spazio esterno coperto al servizio dell'attività insediata - è richiesto una progettazione complessiva di tutto il lotto sottoscritto da tutte le proprietà facenti parte del condomio - deve essere lasciata la piena funzionalità al pubblico marciapiede - il progetto sarà valutato in Commissione qualità 6) <u>Nell'Ambito AUC-C localizzato tra la Via Unità d'Italia e la Via Marconi n. 9</u>, sono ammessi i seguenti interventi: - incrementare la SC di 114,61 mq quale residuo ex PRG (vedi con-
--	---

		cessione edilizia 3370/2002) nel rispetto delle norme del presente articolo - sottoscrivere con il Comune una convenzione, atto unilaterale d'obbligo o Art. 18, al fine di definire oneri compensativi aggiuntivi, anche in permuta di porzioni di terreno. Per quanto riguarda l'Ambito AUC-C individuato tra la Via Centese e l'Ambito n. 7 per nuovi insediamenti, in località "Malvezza", l'attuazione delle possibilità edificatorie previste in base alle norme del presente articolo è subordinata alla presentazione del progetto urbanistico dell'Ambito 7 con l'esatta individuazione della Variante alla S.P. Centese e relativa rotatoria; ciò ai fini di una più concreta verifica delle problematiche acustiche che la nuova viabilità potrà ingenerare sulle nuove costruzioni residenziali.
--	--	--

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.

ARGOMENTO DI VARIANTE N. 3

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Concerne la rimozione di una incongruenza fra la cartografia e la normativa riguardo un ambito individuato in cartografia come *“AUC-A - Ambiti urbani di consolidati di qualità”* contornato con perimetro tratteggiato rosso e contraddistinto come comparto n. 4 nel Capoluogo, riportato erroneamente nella norma come ambito *“AUC-B – Ambiti urbani consolidati in corso d'attuazione in corso d'attuazione”* ma in realtà già completato.

PROPOSTA DI VARIANTE

Viene rimosso dalla cartografia il perimetro tratteggiato rosso di individuazione dell'ambito in corso d'attuazione, e la rimozione del citato ambito dall'elenco riportato all'art. 24 *“AUC-B – Ambiti urbani consolidati in corso d'attuazione in corso d'attuazione”*.

Di seguito vengono riportati gli stralci normativi e cartografici con l'evidenziazione della modifiche apportate con la variante in oggetto.

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 24

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa a tratteggio all'interno della quale è riportato il numero del comparto ex PRG.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati. Per quanto riguarda gli usi commerciali sono ammessi, nel rispetto di quanto definito all'Art. 37 successivo.

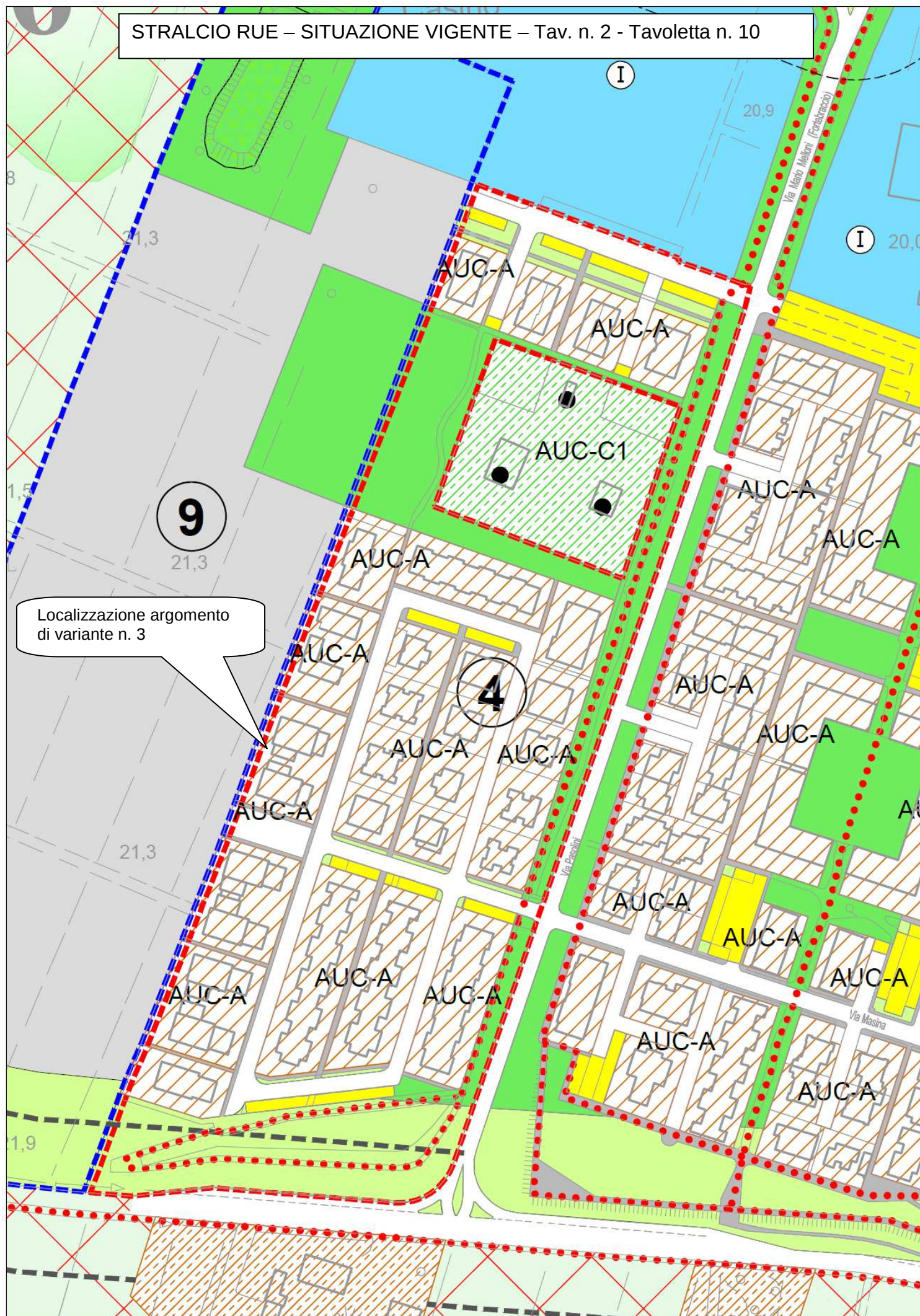
paragrafo 3): Interventi ammessi

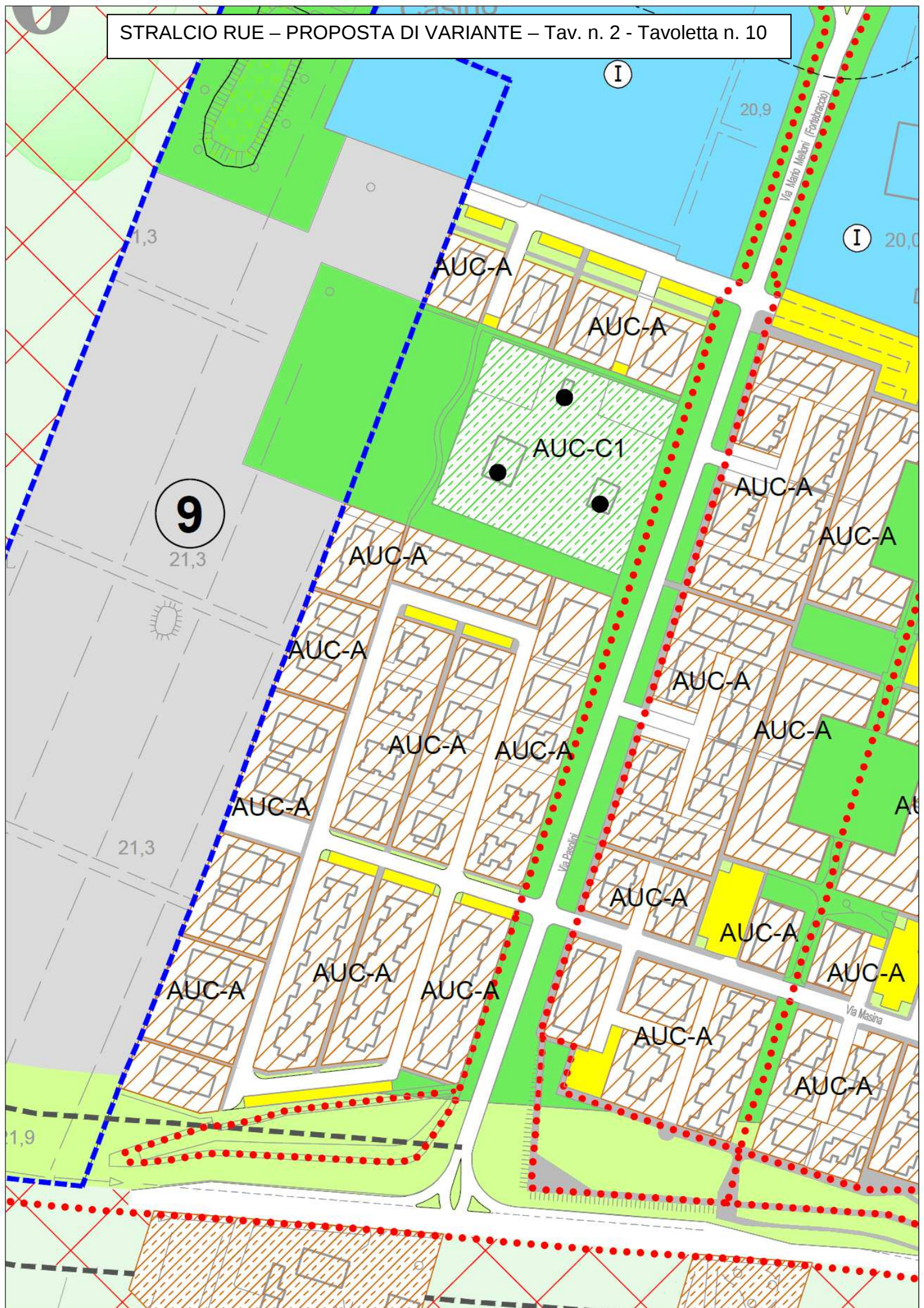
1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate. Successivamente tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
2. Tali interventi non possono usufruire dell'incentivo per il risparmio energetico fissato dal presente RUE; rimangono valide in generale le norme incentivanti fissate dalla normativa sovraordinata.
3. Nel Comune di San Giorgio di Piano questo tessuto viene riconosciuto:
 - a. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 1a, 1b, 1c (Capoluogo)
 - b. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 2 (Capoluogo)
 - c. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 3 (Capoluogo)
 - ~~d. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 4 (Capoluogo)~~
 - e. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 5 (Capoluogo)
 - f. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.1a, 6.1b (Capoluogo)
 - g. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.2 (Capoluogo)
 - h. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 7 (Capoluogo)
 - i. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 8 (Capoluogo)
 - j. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 9 (Capoluogo)
 - k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 10 (Capoluogo)
4. In particolare i P.P.I.P. n. 9 e 10 sono assoggettati ad Accordo di Programma approvato, di concerto con l'Ambito ASP- T5. Nel caso in cui tale Accordo di programma non venga attuato, le aree saranno diversamente classificate tramite Variante al RUE in ottemperanza a quanto fissato dal PSC all'Art. 23, paragrafo 1), lettera e). Tali Ambiti vengono individuati negli elaborati grafici del RUE con una perimetrazione di colore blu tratteggiata.

paragrafo 4): Parametri

1. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed Snr pre-Vigenti.

3. Per tali Ambiti rimangono valide le convenzioni sottoscritte e approvate, fino alla loro scadenza naturale; ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante agli strumenti urbanistici di competenza (PSC, POC e RUE); in assenza del POC si potrà procedere nei limiti della normativa urbanistica previgente.
4. 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.





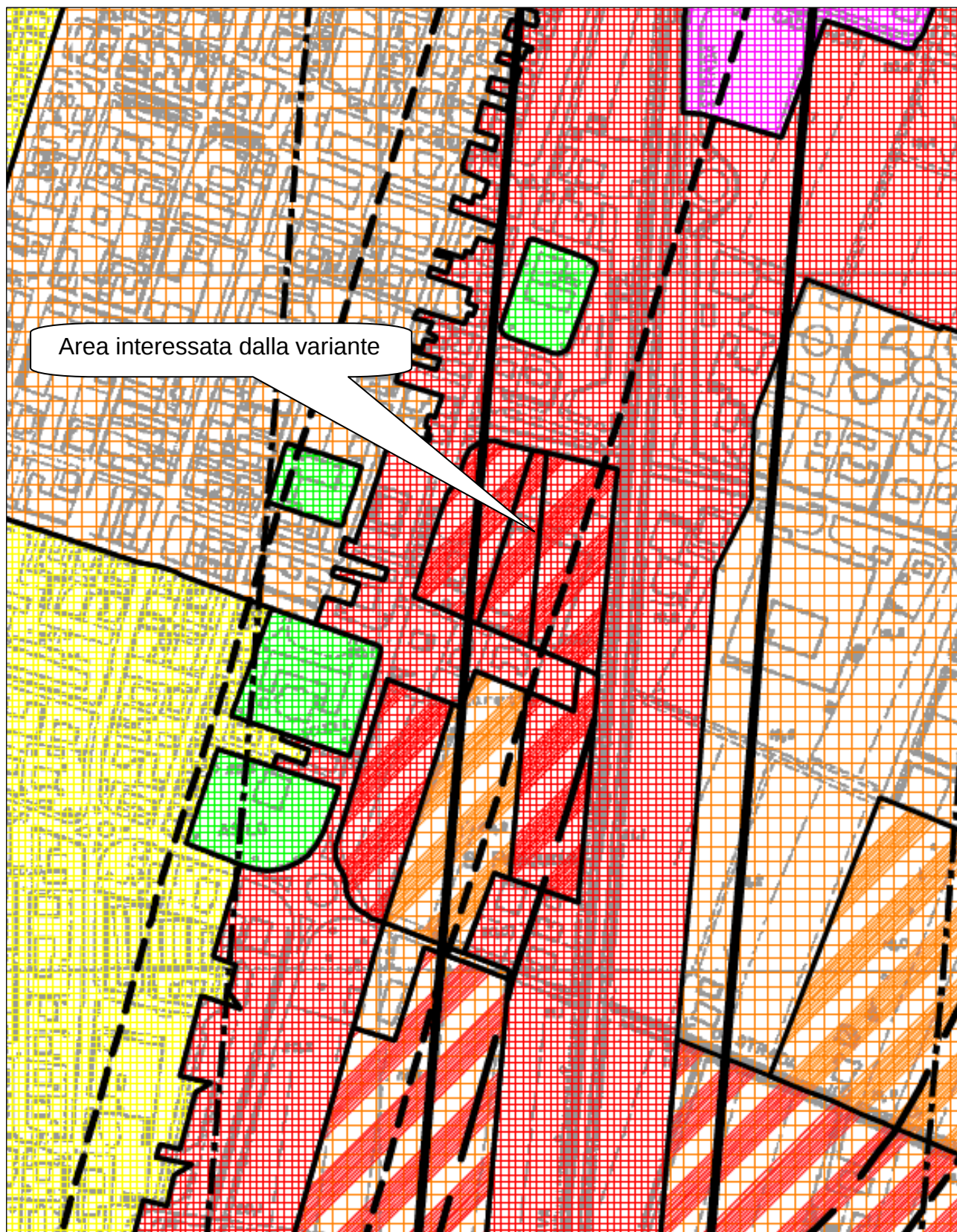
CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Con la presente variante non viene a modificarsi la Classificazione acustica del territorio comunale.

L'area interessata dall'argomento di variante n. 1, è individuata in classe IV, "Aree di intensa attività umana" ed è ritenuta la più rispondente sia alla situazione vigente che di previsione in rapporto sia alle nuove funzioni previste all'ambito oggetto di variante, che alla presenza di infrastrutture ferroviarie e stradali che determinano le fasce pertinenziali di classe IV secondo la configurazione vigente.

Al solo scopo di completezza documentale, comunque, si riporta di seguito uno stralcio planimetrico della classificazione acustica comunale vigente e confermata.

STRALCIO PLANIMETRICO



LEGENDA

..... confine comunale

STATO DI FATTO



Classe I



Classe II



Classe III



Classe IV



Classe V



Classe VI

Fasce territoriali di pertinenza acustica
delle infrastrutture ferroviarie



Fascia A



Fascia B

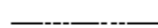
Fasce territoriali di pertinenza acustica
delle infrastrutture stradali



Fascia A



Fascia B



Fascia di progetto

STATO DI PROGETTO



Classe I



Classe II



Classe III



Classe IV



Classe V



Classe VI