



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 8/2017

(ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000 e s.m. e i.)
in adeguamento alla variante al PSC n. 2/2017

Relazione illustrativa Normativa Elaborati grafici (stralci)

Elab. 1

Sindaco

Paolo Crescimbeni

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
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli
- Arch- Elena Gentilini

Per il Comune di San Giorgio di Piano

- Arch. Elena Chiarelli
- Geom. Valerio Bernardini

Premessa

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

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

- variante in materia di riduzione del rischio sismico, in forma di co-pianificazione con la Provincia di Bologna (deliberazione del Consiglio Provinciale n. 57 del 28 ottobre 2013);
- variante n. 1/2014 relativa ad alcune modifiche sia cartografiche che normative afferenti ad ambiti produttivi e residenziali, approvata con delibera di C.C. n. 42 del 14 maggio 2015.
- con delibera di consiglio comunale n. del è stata inoltre adottata variante al PSC n. 2/2017, riguardante modifiche cartografiche e normative aventi incidenza sulla presente variante al RUE.

Pertanto la presente variante al RUE costituisce recepimento ed adeguamento sia cartografico che normativo alla citata variante al PSC.

Premessa e descrizione del procedimento

La presente variante al RUE 8/2017 è soggetta al procedimento di approvazione previsto dall'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i., di seguito descritto:

- adozione in consiglio comunale successivamente alla adozione della variante al PSC 2/2017;
- deposito per 60 giorni presso la sede comunale, (previa pubblicazione dei documenti sul BUR, all'albo pretorio e sul sito web del Comune), con contestuale invio degli atti alla Città Metropolitana, all'Arpae ed all'Ausl.
- alla scadenza del deposito e successivamente all'approvazione della variante al PSC n. 2/2017, e il Comune, formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni e pareri presentati ed alle riserve formulate dalla Città Metropolitana, ed approva la variante;
- copia integrale della variante approvata, nella forma di testo normativo e tavole grafiche coordinate, 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 non comporta la redazione della Valsat – Rapporto ambientale, per la quale è fatto riferimento alla corrispondente variante al PSC n. 2/2017.

Elaborati costituenti il documento preliminare di Variante al PSC

La presente variante n. 8/2017 al RUE del Comune di San Giorgio di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

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

Contenuti e descrizione sintetica della Variante al RUE

Per i contenuti e la descrizione completa dei singoli argomenti di variante è fatto riferimento alla variante al PSC n. 2/2017 di cui la presente variante al RUE costituisce recepimento ed adeguamento.

Le modifiche apportate alla normativa sono indicate con **carattere rosso** le parti aggiunte e con ~~barra orizzontale~~ le parti cassate; per la parte cartografica vengono rappresentati i relativi stralci della situazione vigente e della proposta di variante.

Sinteticamente, comunque, gli argomenti trattati sono i seguenti:

- **ARGOMENTO N. 1:** Ridistribuzione di edificabilità fra aree di proprietà comunale nella frazione di Cinquanta ed in parte nel Capoluogo, mediante previsione di un nuovo ambito AUC-E e per dotazioni territoriali a margine di un'area per attrezzature religiose.
- **ARGOMENTO N. 2:** Rettifica del limite di un'area destinata a verde pubblico nel Capoluogo, sita a margine di un ambito consolidato in corso di attuazione, con trasformazione, nel RUE, in verde privato inedificabile.
- **ARGOMENTO N. 3:** Riclassificazione di alcuni ambiti attualmente classificati AUC-B (Ambiti consolidati in corso d'attuazione) in AUC-A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa), alla luce del loro sostanziale completamento.
- **ARGOMENTO N. 4:** Riclassificazione di due ambiti per insediamenti residenziali e terziari siti nel Capoluogo, a seguito di risoluzione di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra l'Amministrazione comunale e la società Kamarpathos s.r.l. (*Riferimento all'argomento n. 6 di variante al PSC 2/2017*).
- **ARGOMENTO N. 5:** Recepimento del tracciato del nuovo metanodotto Poggiorenatico-Cremona (*Riferimento all'argomento n. 7 di variante al PSC 2/2017*).
- **ARGOMENTO N. 6:** Recepimento del tracciato del nuovo metanodotto San Giorgio di Piano - Argelato (*Riferimento all'argomento n. 8 di variante al PSC 2/2017*).
- **ARGOMENTO N. 7:** Modifica di una fascia di rispetto stradale in un tratto di strada ubicato in un ambito in corso di attuazione che ha attualmente un ruolo esclusivamente di quartiere

a diretto servizio degli insediamenti (*Riferimento all'argomento n. 9 di variante al PSC 2/2017*).

La presente variante al RUE, in riferimento particolare agli argomenti n. 1 e 4, (*corrispondenti agli argomenti di variante al PSC 2/2017 n. 1 e 6*), tiene già conto dei pareri, suggerimenti e contributi espressi dagli enti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione per l'esame del Documento Preliminare relativo alla citata variante al PSC.

ARGOMENTO N. 1

Ridistribuzione di edificabilità fra aree di proprietà comunale nella frazione di Cinquanta ed in parte nel Capoluogo, mediante previsione di un nuovo ambito AUC-E e per dotazioni territoriali a margine di un'area per attrezzature religiose.

(Riferimento all'argomento n. 1 della variante al PSC n. 2/2017)

STRALCIO NORMATIVO RUE - Modifica articoli n. 23 e 26

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 presente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i parametri minimi per le altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme; tale in-

		<p>tervento non prevede gli incentivi percentuali di cui sopra.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - 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		<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"> - <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"> - 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 - <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"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <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"> - <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;

	<ul style="list-style-type: none"> - <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 contermina 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) <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 AP-PENDICE.</p>
Prescrizioni particolari	<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"> - 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"> - mq 383 di SC - 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"> - mq 861 di SC - H max = 7,50 mq - La SC deve essere calcolata come da ex PRG VG2000. <p><u>Tali lotti non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>2) <u>All'interno del presente ambito consolidato</u>, era presente un'area libera, Area n. 1 (Via Irma Bandiera) - ex B9 di PRG - per la quale veniva 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 previgente PRG, è trasferita nell'ambito AUC_E1 di Gherghenzano (cfr. scheda relativa al successivo art. 26).</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Area AUC-A1 – Cinquanta</u> L'area è assoggettata a convenzionamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'area e per la realizzazione del verde pubblico ubicato a nord dell'area secondo l'individuazione cartografica del RUE. La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SU max = 400,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su) - <u>Area AUC-A2 – Capoluogo</u> La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SU max = 200,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su)
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

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.

		- Gli edifici contrassegnati dal simbolo “pallino nero” 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 - <u>Usi commerciali</u> : UC3 alle condizioni fissate all' Art. 37 successivo
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"> - <u>parceggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - 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 dei fronti</u>: <ul style="list-style-type: none"> - H = m. 7,50 o uguale all'esistente se più favorevole - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <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"> — <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

	<p>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"> - <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 contermine 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; <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><u>Area n. 4 (Località Ponte Rosso)</u></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"> ▪ SF = circa 3.700 mq ▪ C.e. max = 600 mq di SU ▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare sul fronte strada (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Distanza dalla sede stradale = 20 m. ▪ Oneri compensativi = da quantificare in sede di definizione della Convenzione <p><u>Area n. 5 (Via della Chiesa, località Cinquanta)</u></p> <p>L'area è assoggettata Progetto Unitario (PU) di iniziativa pubblica in</p>

~~quanto l'area è di proprietà comunale.~~

~~Nel lotto la capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti:~~

- ~~▪ SF = circa 7.300 mq~~
- ~~▪ Uf = 0,25 mq/mq~~
- ~~▪ USI = quelli dell'ambito AUC-E~~
- ~~▪ H max = m. 7,50~~
- ~~▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)~~
- ~~▪ Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)~~
- ~~▪ Verde pubblico da realizzare in continuità con l'area verde esistente~~
- ~~▪ Il 20% della capacità edificatoria va destinata ad ERS~~

All'interno del presente Ambito sono stati individuati alcuni lotti edificati che mantengono "condizioni particolari" derivanti dal PRG e cioè:

1) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla **AUC-E1, a Gherghenzano**, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:

- Capacità edificatoria complessiva pari a 1310,52 mq di SC (Superficie Complessiva) comprensiva dell'edificio ex scuola, che può essere assoggettato anche a demolizione con ricostruzione con diversa tipologia edilizia
- USI = quelli dell'ambito AUC-E
- Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)
- Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE)
- H = m. 7,50 per le nuove costruzioni
- 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.
- 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.
- 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.

2) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla **AUC-E2, in Via Stiatico 1**, individuati catastalmente al foglio 34, mappali 445 e 446, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri particolari:

- 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.

3) Nell' Ambito contrassegnato dalla sigla **AUC-E3, località Cinquanta**, si interviene con le seguenti prescrizioni e parametri:

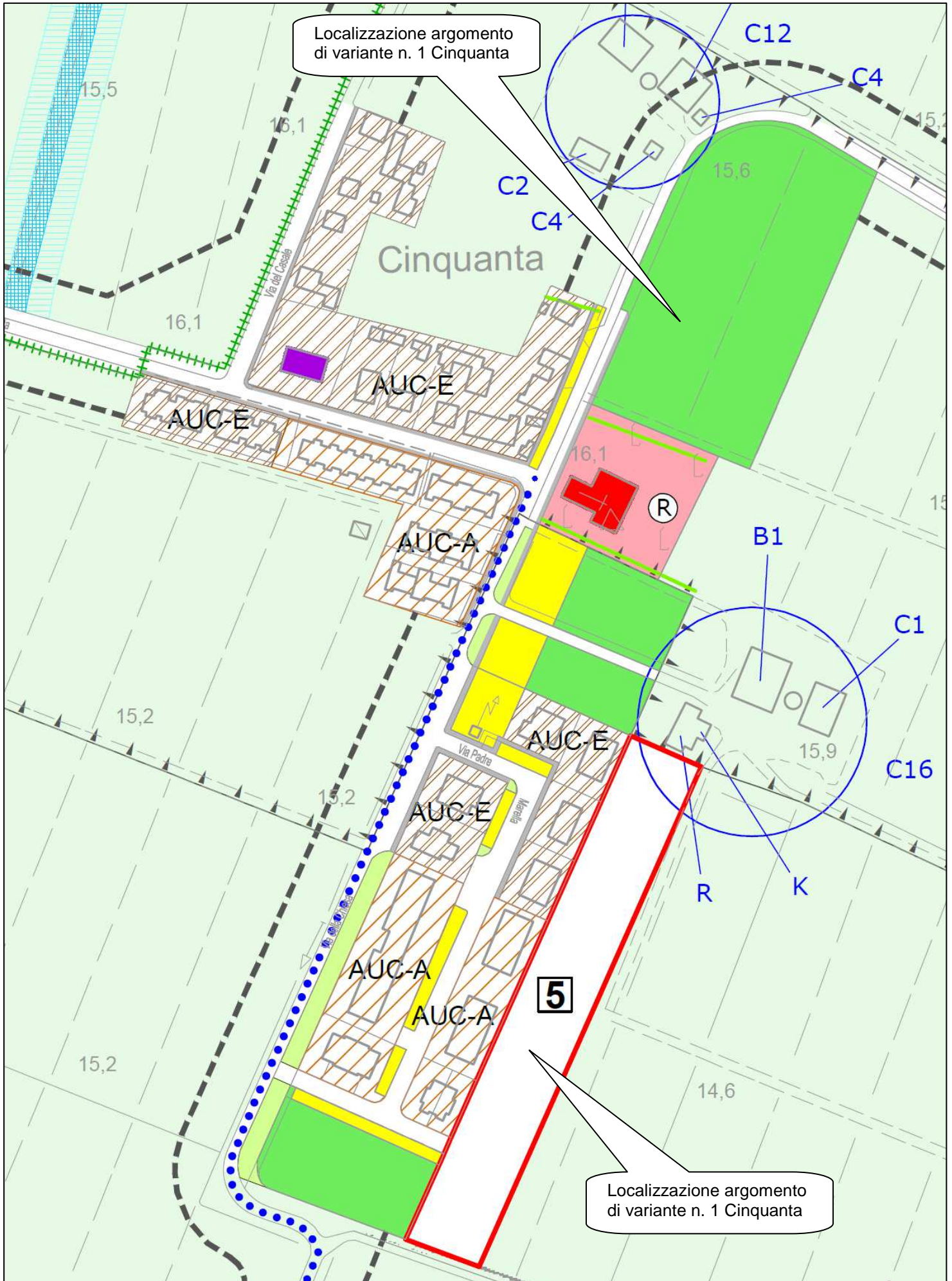
L'intervento è assoggettato a Progetto unitario convenzionato

- Capacità edificatoria complessiva pari a mq 1.225 di Su

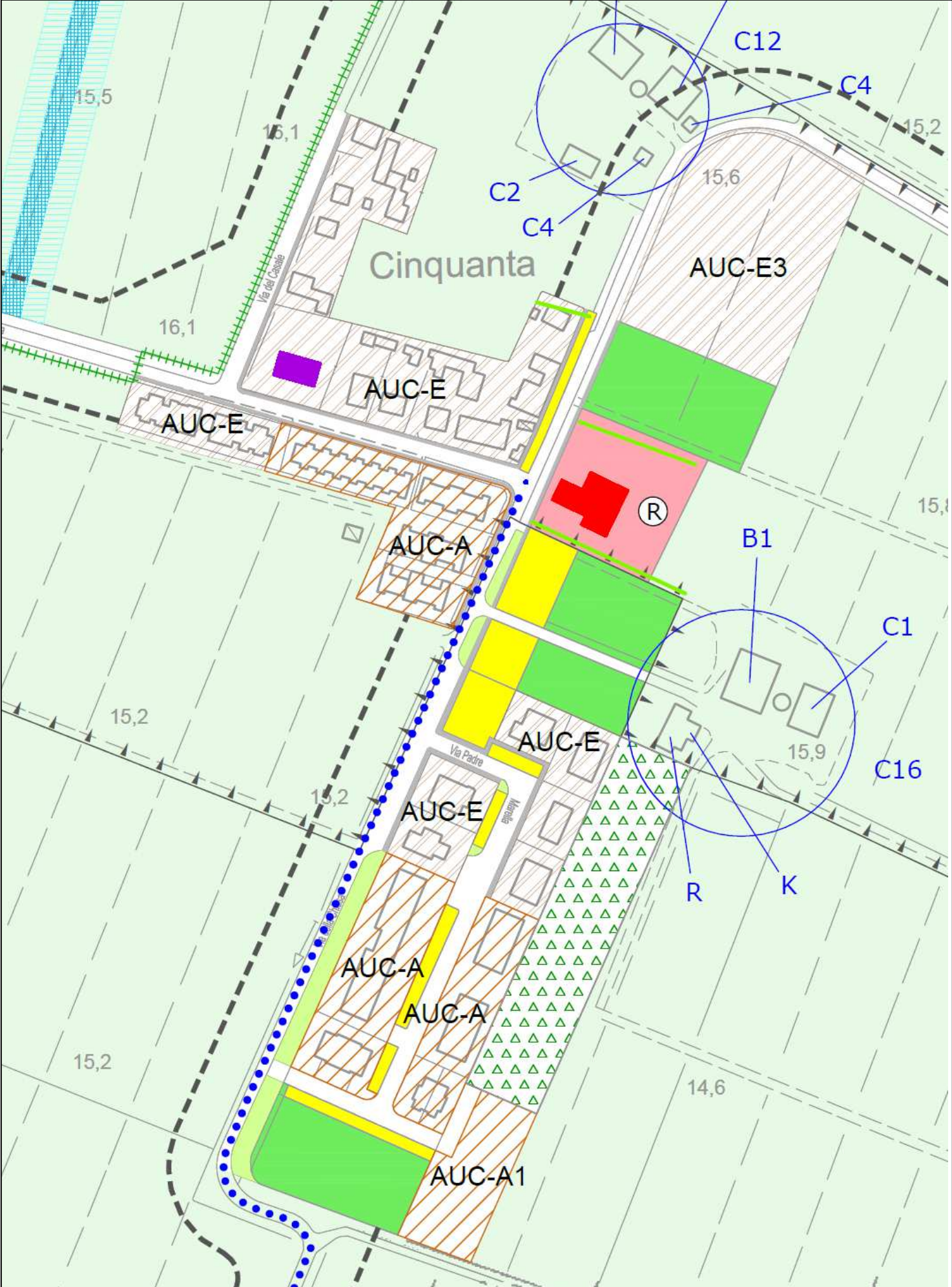
	<ul style="list-style-type: none"> - USI = quelli dell'ambito AUC-E - Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) - Parcheggi pubblici = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) - Verde pubblico = da realizzare il verde pubblico indicato nelle tavole del RUE a sud dell'area, - H = m. 10,50 per le nuove costruzioni - Il 20% della capacità edificatoria va destinata ad ERS - La convenzione dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con ampliamento della viabilità e relativo marciapiede prospicienti l'area edificabile ed il verde pubblico, secondo quanto indicato nella cartografia del RUE. - L'intervento, in sede di progetto unitario dovrà essere assoggettato ad approfondimenti sismici di III livello. - Per questo ambito dovranno essere comunque perseguiti gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'art. 24.3, paragrafo 5 delle norme del PSC.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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.

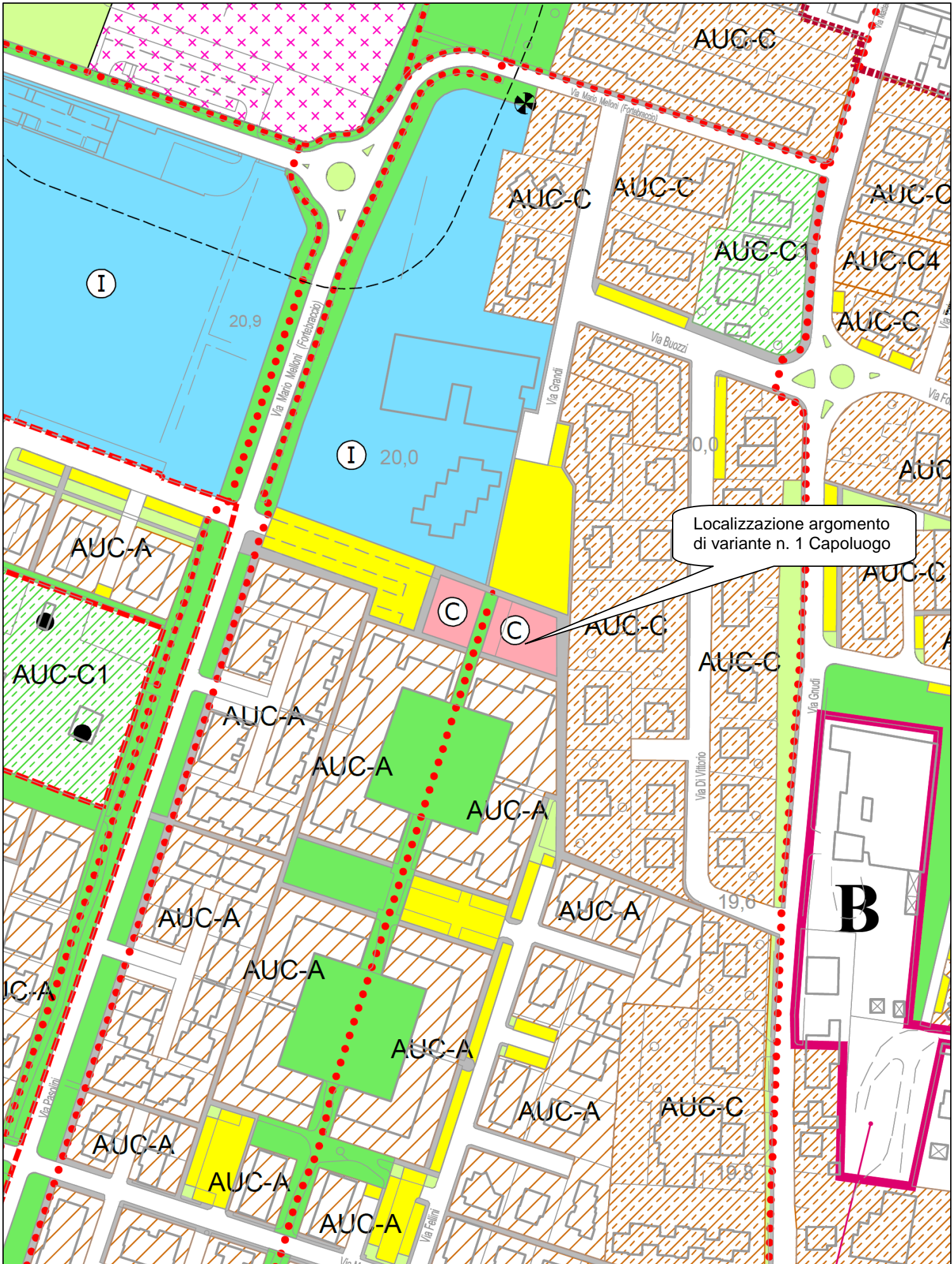
STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – TAV 2 – SITUAZIONE VIGENTE



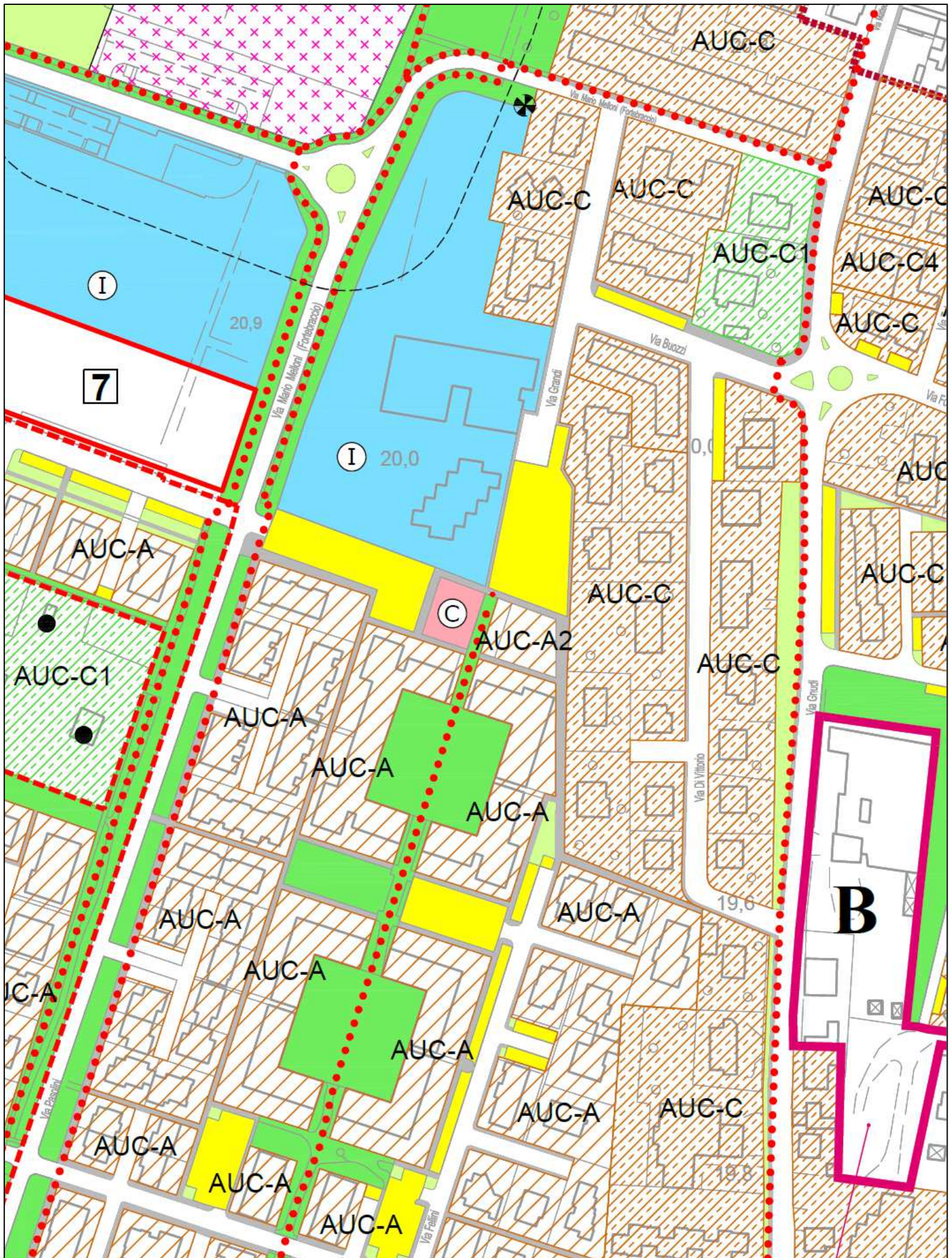
STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – TAV 2 - PROPOSTA DI VARIANTE



STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – TAV 2 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – TAV 2 – PROPOSTA DI VARIANTE

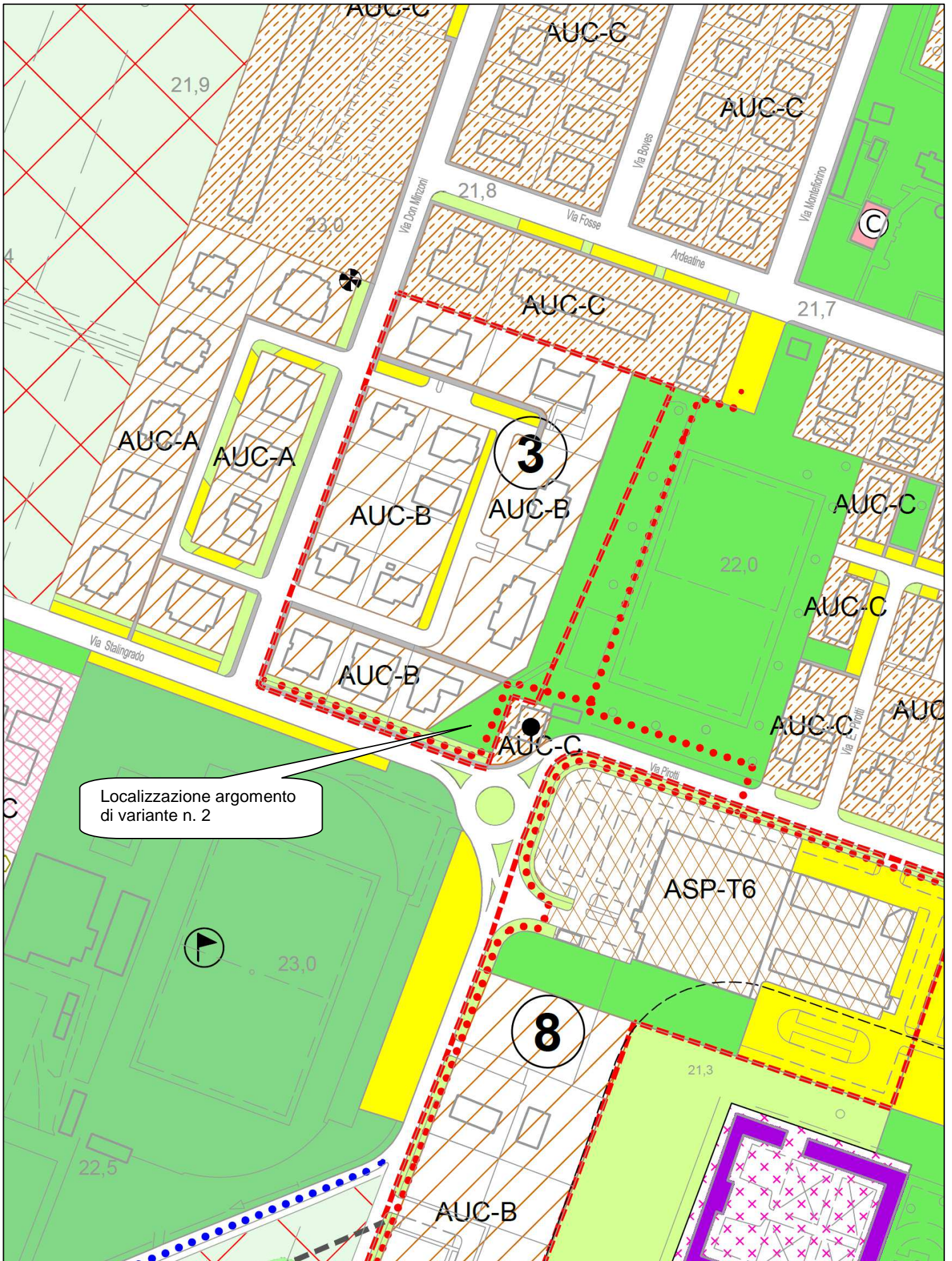


ARGOMENTO N. 2

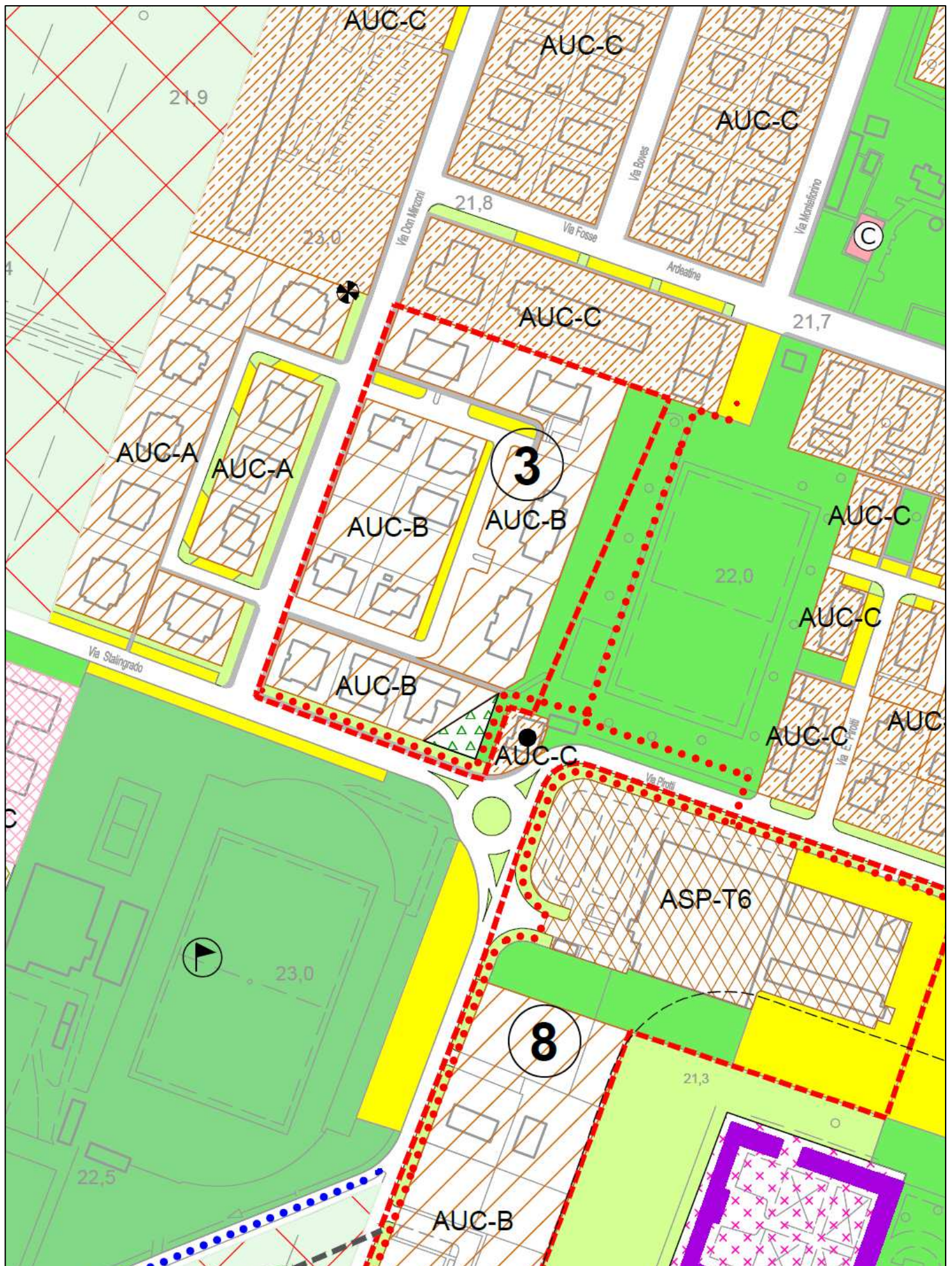
Rettifica del limite di un'area destinata a verde pubblico nel Capoluogo, sita a margine di un ambito consolidato in corso di attuazione, con trasformazione, nel RUE, in verde privato inedificabile.

(Riferimento all'argomento n. 2 della variante al PSC n. 2/2017)

STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – TAV 2 – SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – TAV 2 – PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO N. 3

Riclassificazione di alcuni ambiti attualmente classificati AUC-B (Ambiti consolidati in corso d'attuazione) in AUC-A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa), alla luce del loro sostanziale completamento

In particolare l'aggiornamento della classificazione riguarda i seguenti ambiti:

- ex comparto 1a e 1c (Capoluogo)
- ex comparto 5 (Capoluogo)
- ex comparto 6.2 (Capoluogo).

(Riferimento all'argomento n. 3 della variante al PSC n. 2/2017)

STRALCIO NORMATIVO RUE - Modifica articolo 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

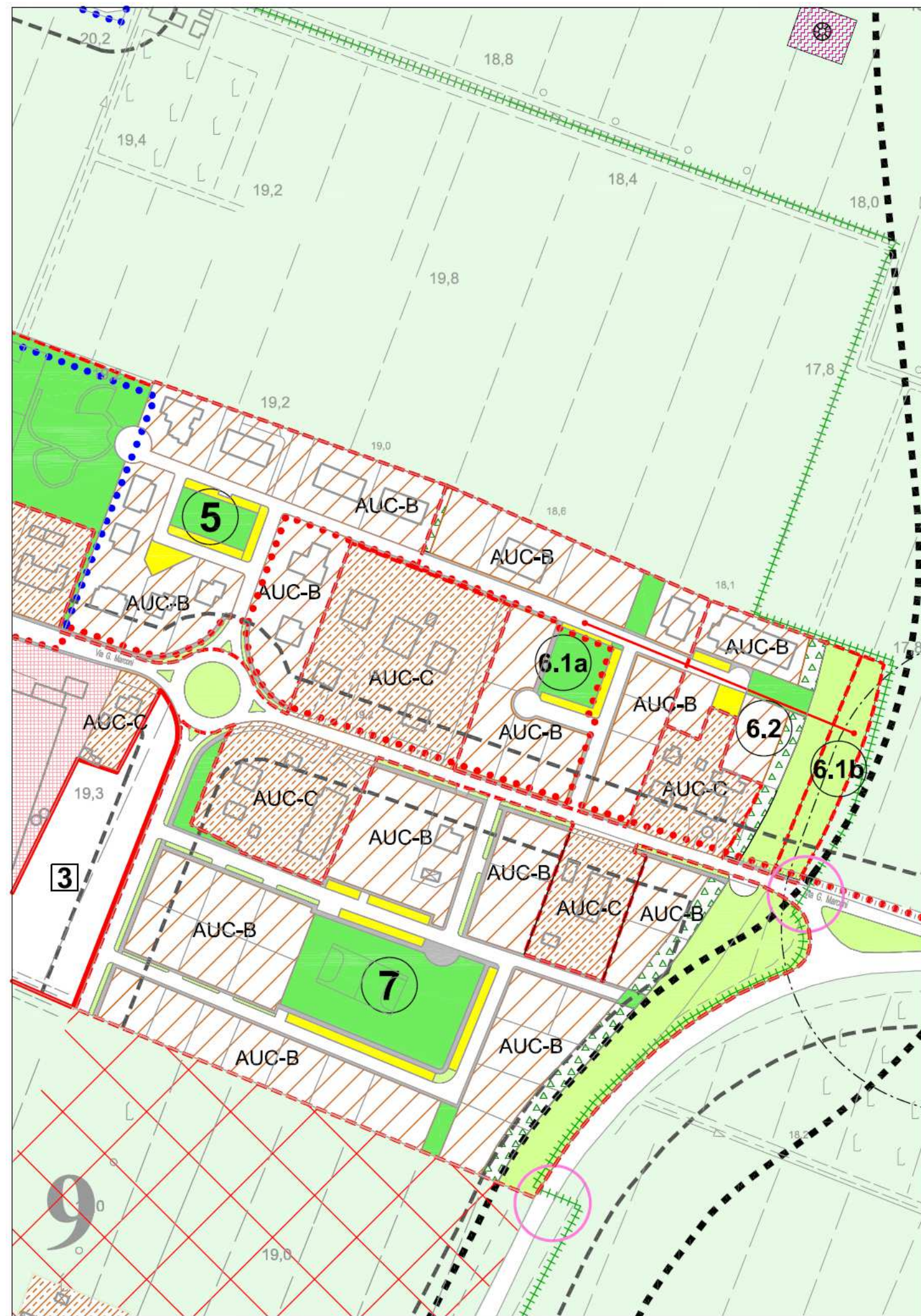
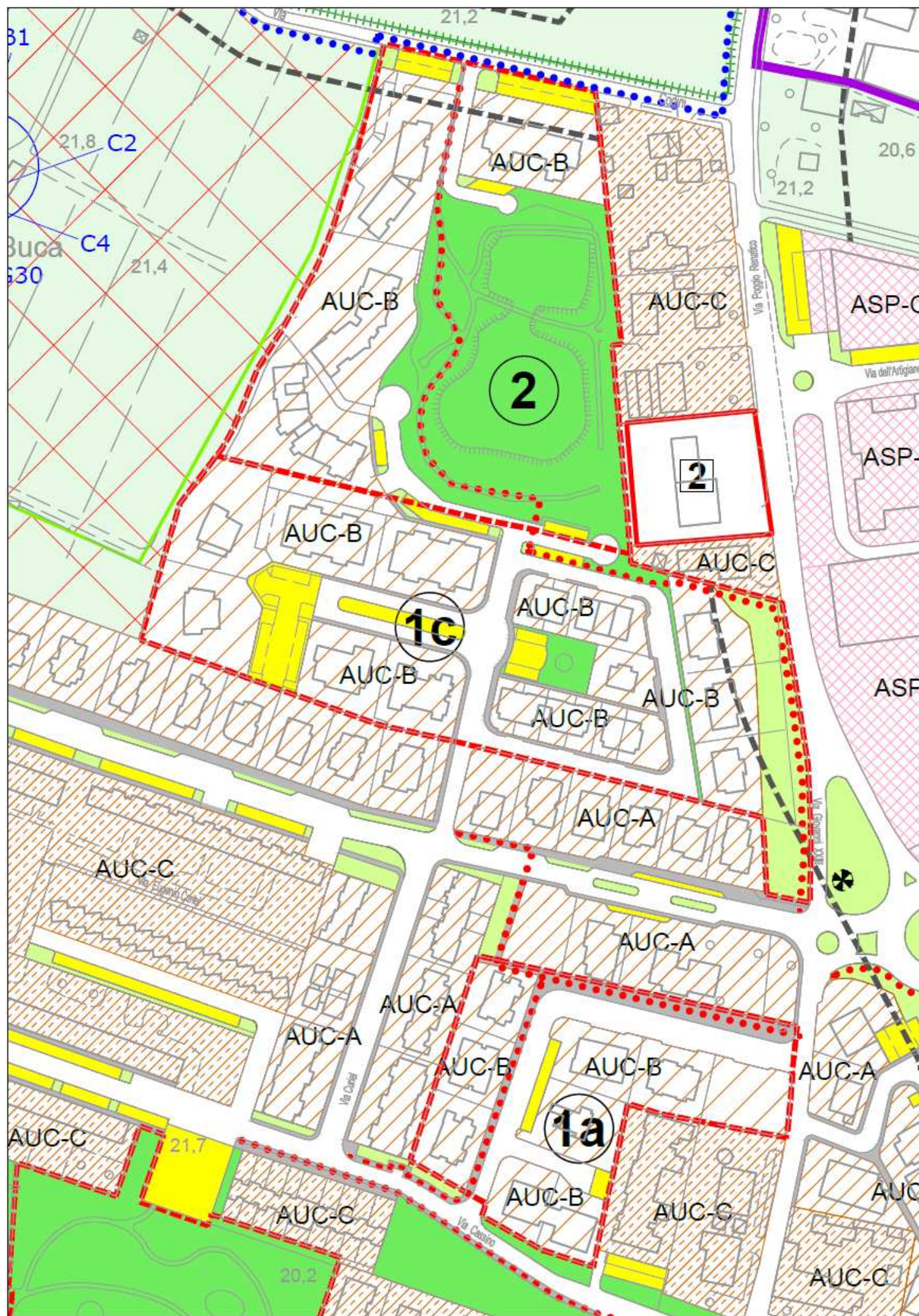
1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle 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 ~~4a~~, 1b, ~~4e~~ (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.

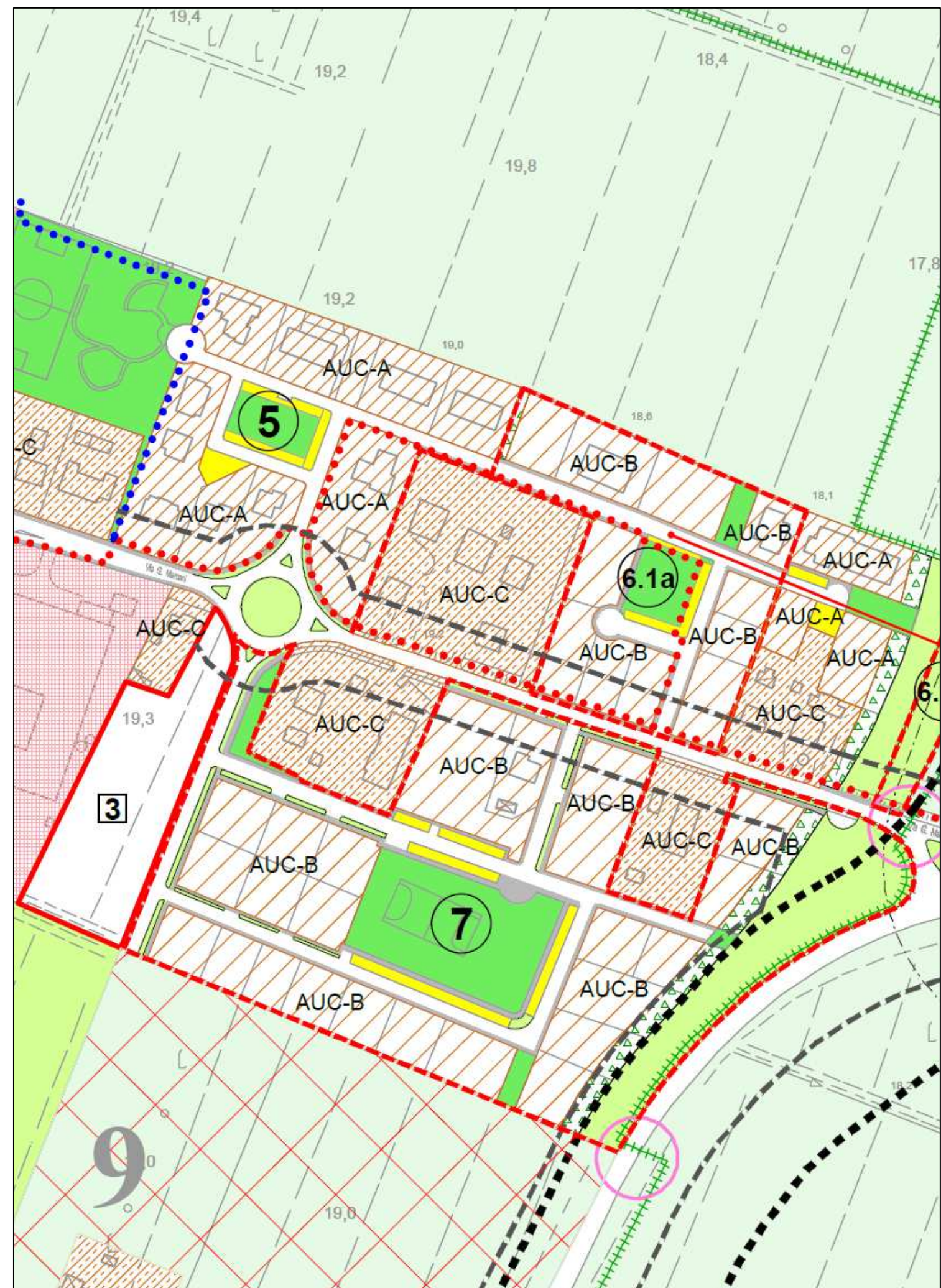
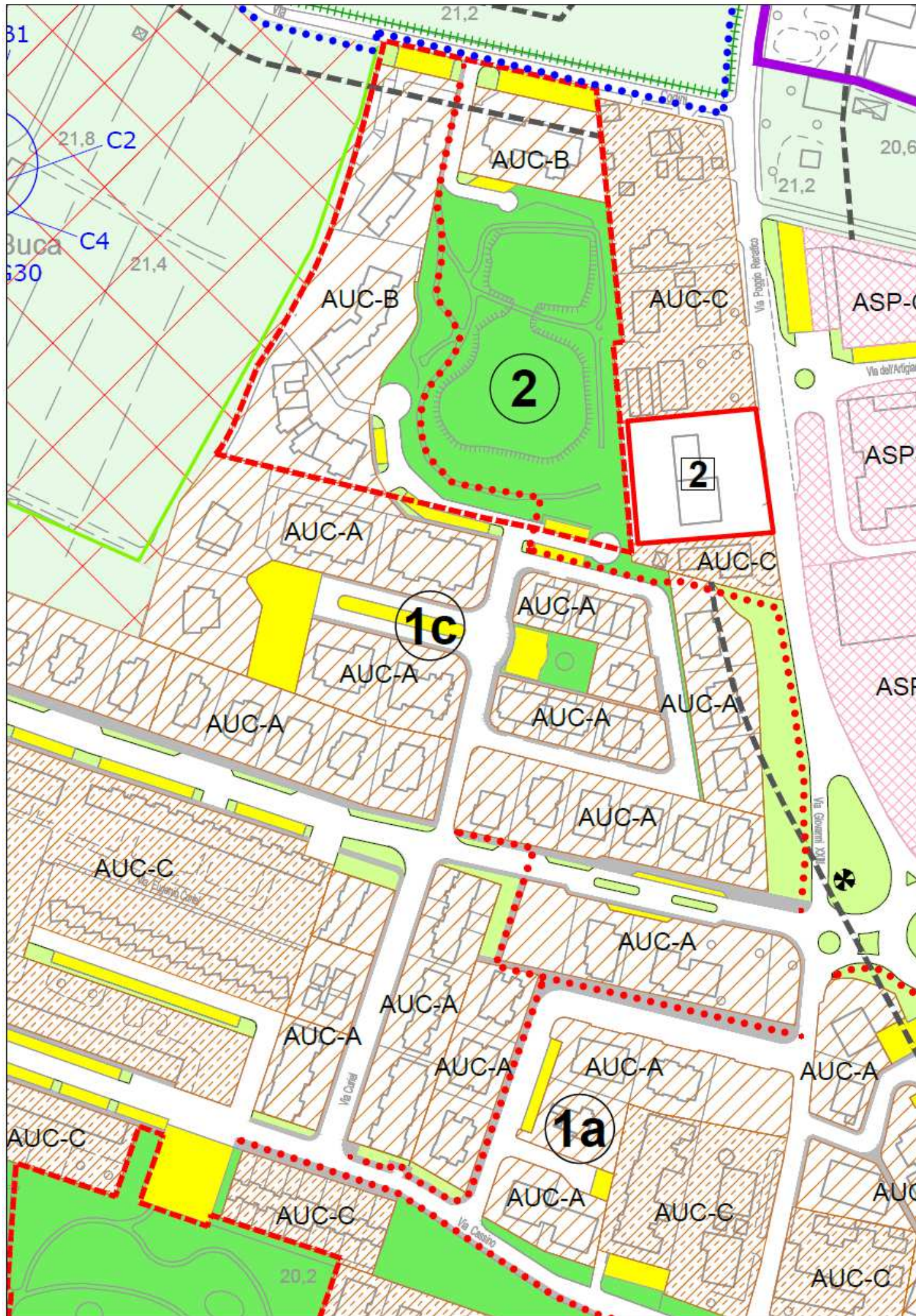
paragrafo 4): Parametri

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.





ARGOMENTO N. 4

- ARGOMENTO N. 4: Riclassificazione di due ambiti per insediamenti residenziali e terziari siti nel Capoluogo, a seguito di risoluzione di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 fra l'Amministrazione comunale e la società Kamarpathos s.r.l.

Il presente argomento tratta quattro sottoargomenti, così riassumibili:

- Argomento 4.1: cambio di destinazione urbanistica dell'ambito ex comparto C9 di PRG, già soggetto ad Accordo di programma risolto, in "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera - ANS-C10*";
- Argomento 4.2: cambio di destinazione urbanistica dell'ambito ex comparto C10 di PRG, già soggetto ad Accordo di programma risolto, in "*Ambiti per nuovi insediamenti su area libera - ANS-C11*";
- Argomento 4.3: cambio di destinazione urbanistica di un'area già destinata ad Ambiti per attrezzature di maggiore rilevanza (Attrezzature scolastiche) in "*Ambito consolidato di maggiore qualità insediativa - AUC-A*";

(Riferimento all'argomento n. 6 della variante al PSC 2/2017)

STRALCIO NORMATIVO RUE - Modifica articolo 23

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

paragrafo 1): Definizione

2. 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

3. 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 (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: - 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 presente alla data di adozione del RUE , rispettando comunque i parametri mi-

		<p>nimi 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"> - <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.
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 37 successivo
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - 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		<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"> - <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"> - 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 - <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"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta <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"> - <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

	<p>cati per servizi del lotto contiguo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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 contermine 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) <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>= 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"> - 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"> - mq 383 di SC - 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"> - mq 861 di SC - H max = 7,50 mq - La SC deve essere calcolata come da ex PRG VG2000. <p><u>Tali lotti non usufruiscono dell'incentivo per il risparmio energetico.</u></p> <p>2) <u>All'interno del presente ambito consolidato</u>, era presente un'area libera, Area n. 1 (Via Irma Bandiera) - ex B9 di PRG - per la quale veniva fissato</p>

	<p>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 previgente PRG, è trasferita nell'ambito AUC_E1 di Gherghenzano (cfr. scheda relativa al successivo art. 26).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area AUC-A1 – Cinquanta (Argomento di variante N. 1) L'area è assoggettata a convenzionamento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'area e per la realizzazione del verde pubblico ubicato a nord dell'area secondo l'individuazione cartografica del RUE. La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SU max = 400,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su) - Area AUC-A2– Capoluogo (Argomento di variante n. 1) La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SU max = 200,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m. 7,50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da monetizzare (6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su) - Area n. 7 (Via Montale) (Argomento di variante n. 4) L'area è assoggettata a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'area. La capacità edificatoria e le prescrizioni tecniche sono le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ SU max = 1.600,00 mq ▪ USI = UA1 ▪ H max = m. 12.50 ▪ Parcheggi privati = da realizzare (vedi Art. 36 del RUE) ▪ Parcheggi pubblici = da realizzare ((6 mq /29 mq di Su) ▪ Verde pubblico = da monetizzare (18 mq /29 mq di Su)
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. 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.

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

paragrafo 1): Definizione

2. 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

2. 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.

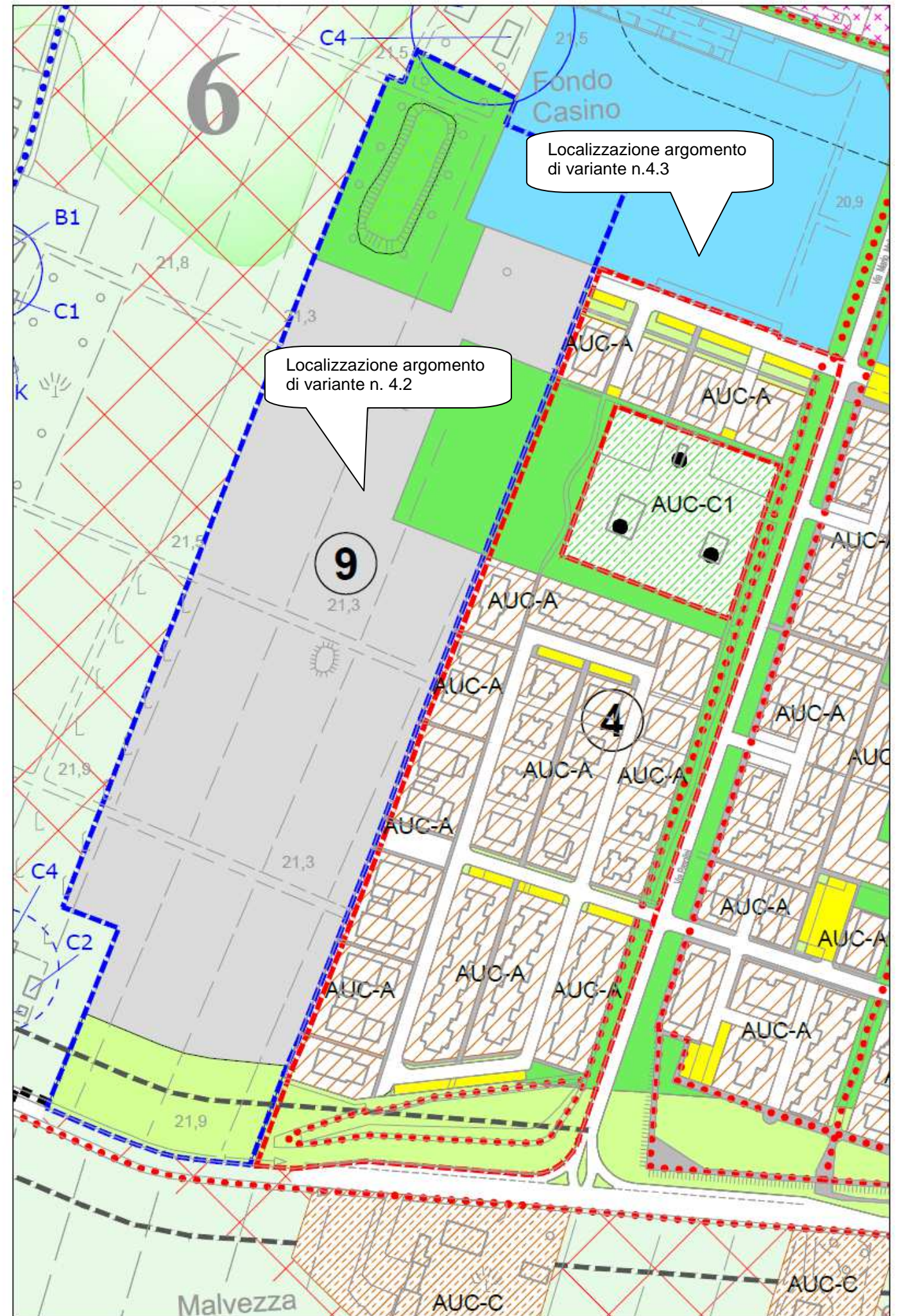
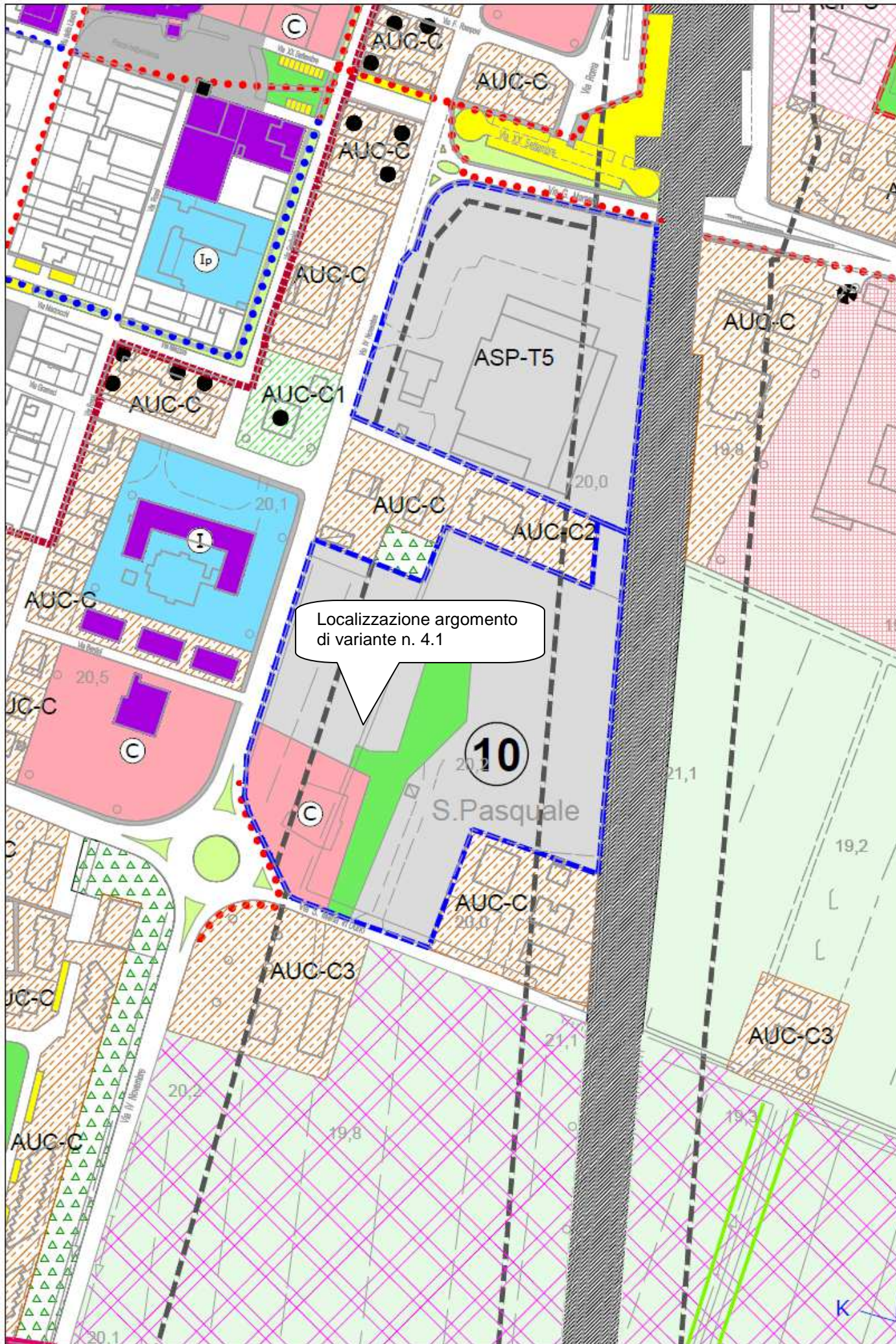
paragrafo 3): Interventi ammessi

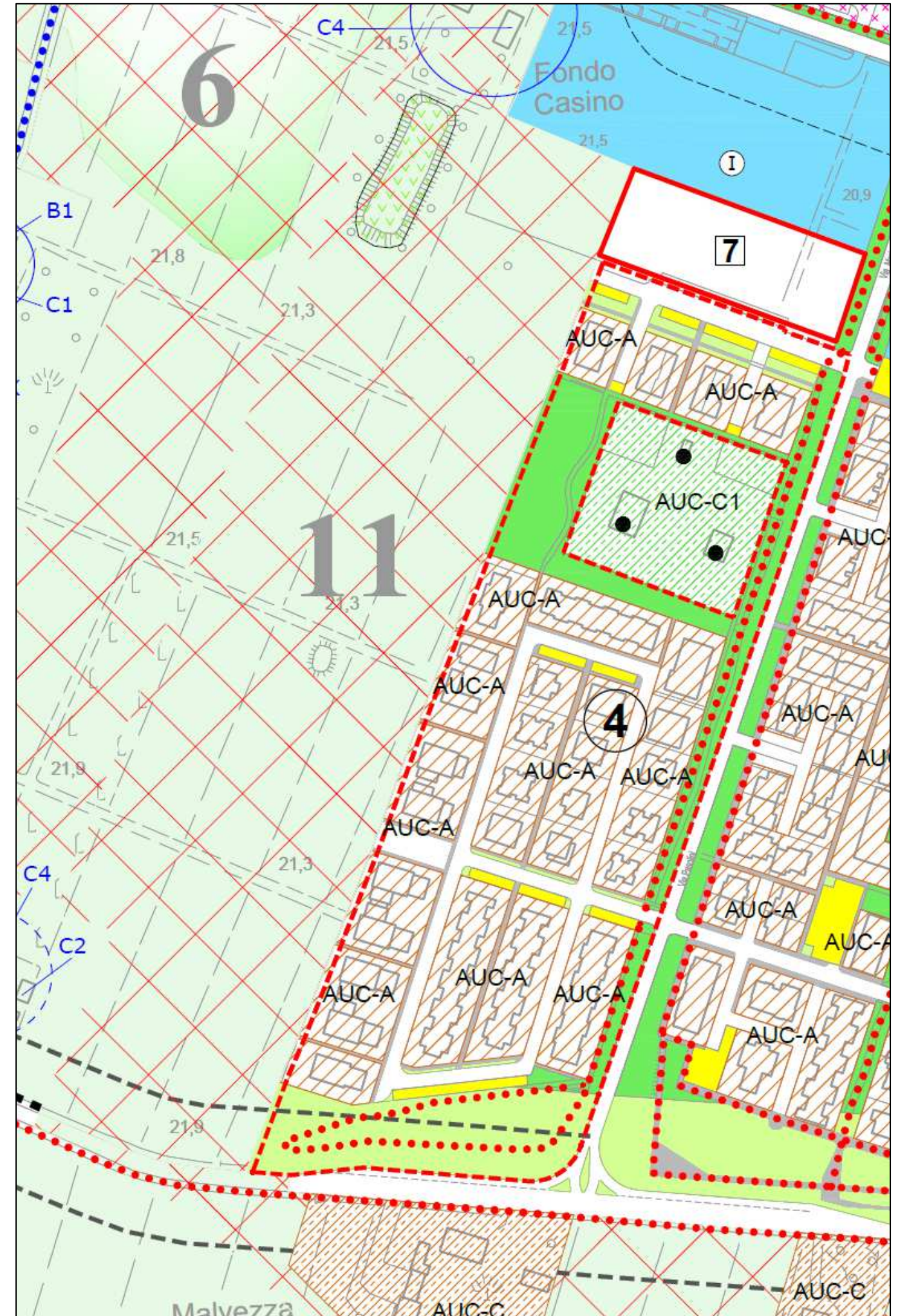
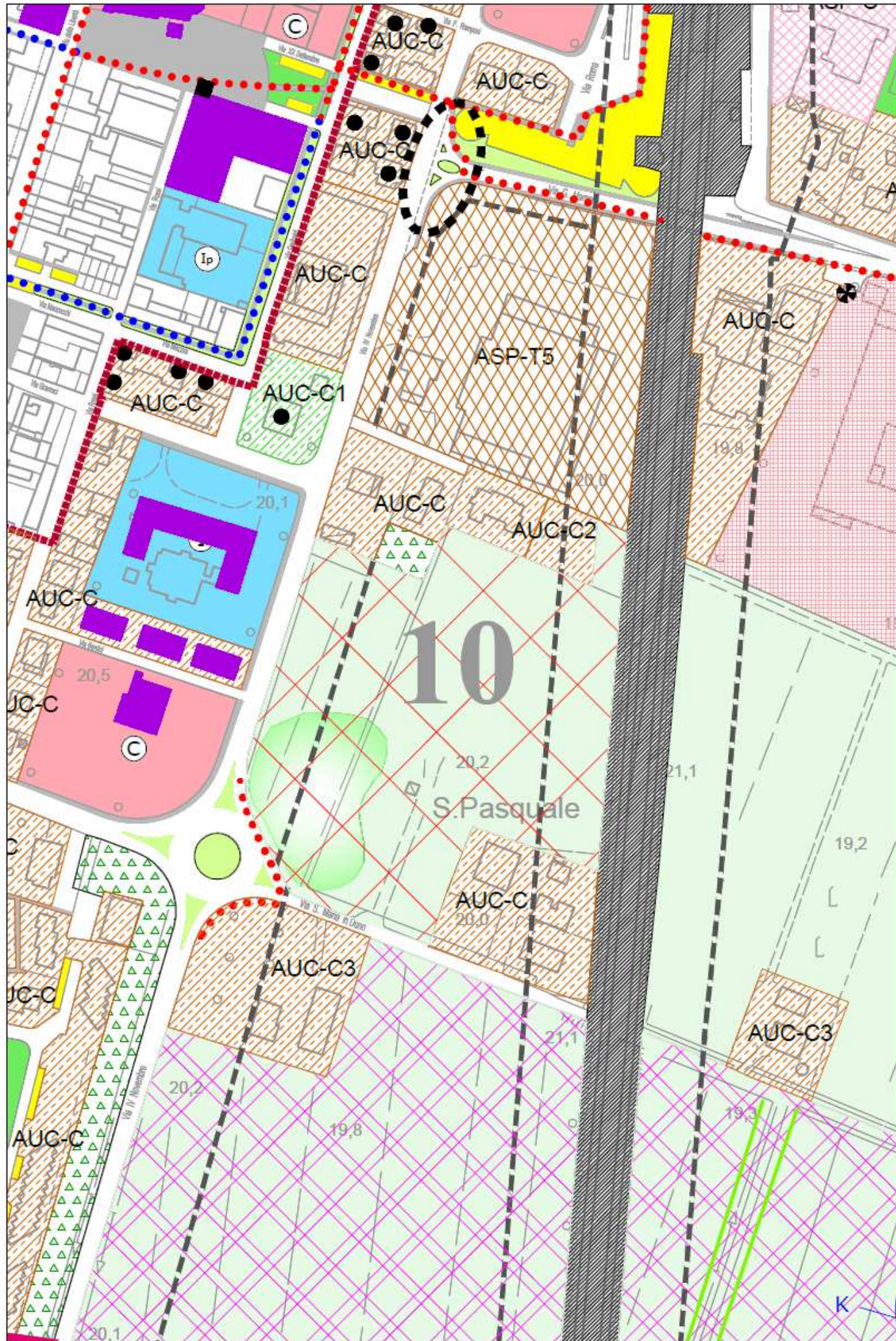
5. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate. Successivamente tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
6. 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.
7. Nel Comune di San Giorgio di Piano questo tessuto viene riconosciuto:
 - a. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto ~~4a~~, 1b, ~~4e~~ (Capoluogo) (cfr. *Argomento di variante n. 3*)
 - 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) (cfr. *Argomento di variante n. 3*)~~
 - f. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.1a, 6.1b (Capoluogo)
 - ~~g. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 6.2 (Capoluogo) (cfr. *Argomento di variante n. 3*)~~
 - 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) (*Argomento di variante n. 4*)~~
 - ~~k. Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto 10 (Capoluogo) (*Argomento di variante n. 4*)~~
8. 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

5. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
6. 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.

7. 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.
8. 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.



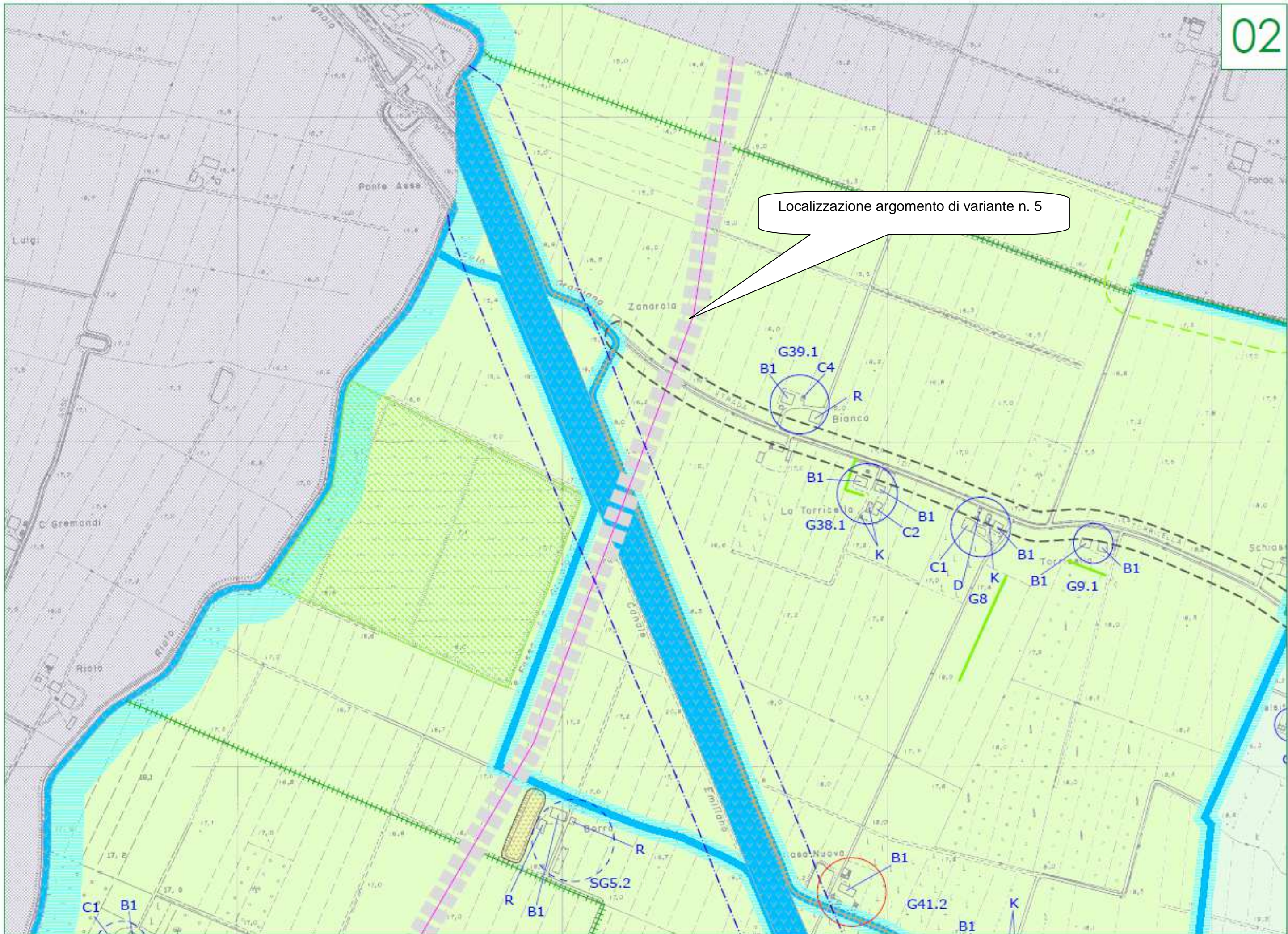


ARGOMENTO N. 5

Recepimento del tracciato del nuovo metanodotto Poggiorenatico-Cremona.

Costituisce esclusivamente aggiornamento cartografico.

(Riferimento all'argomento n. 7 della variante al PSC 2/2017)



Localizzazione argomento di variante n. 5

G39.1

B1

C4

R

Bianco

B1

G38.1

B1

C2

K

C1

D

K

G8

B1

B1

G9.1

B1

C1

B1

R

B1

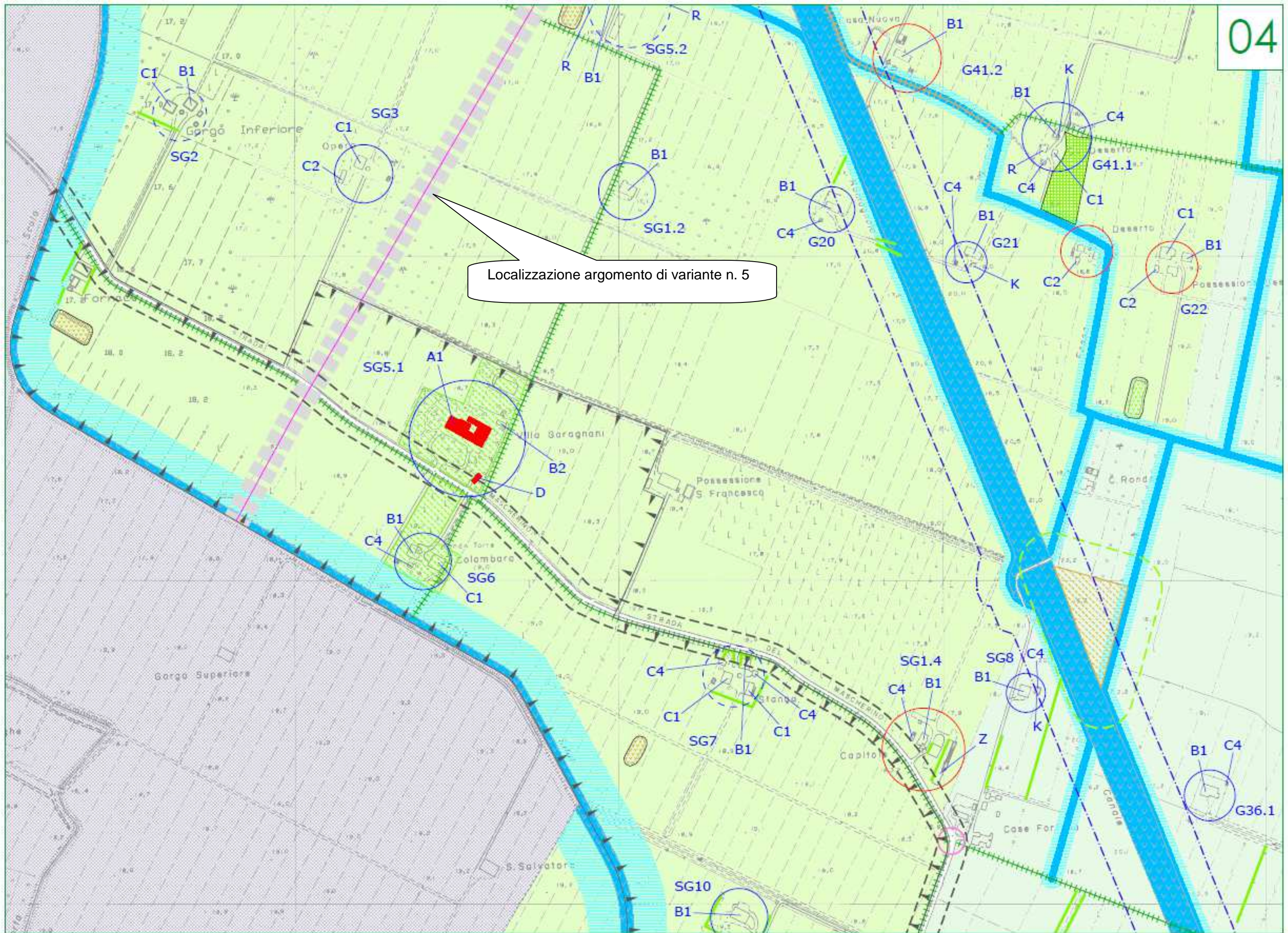
SG5.2

B1

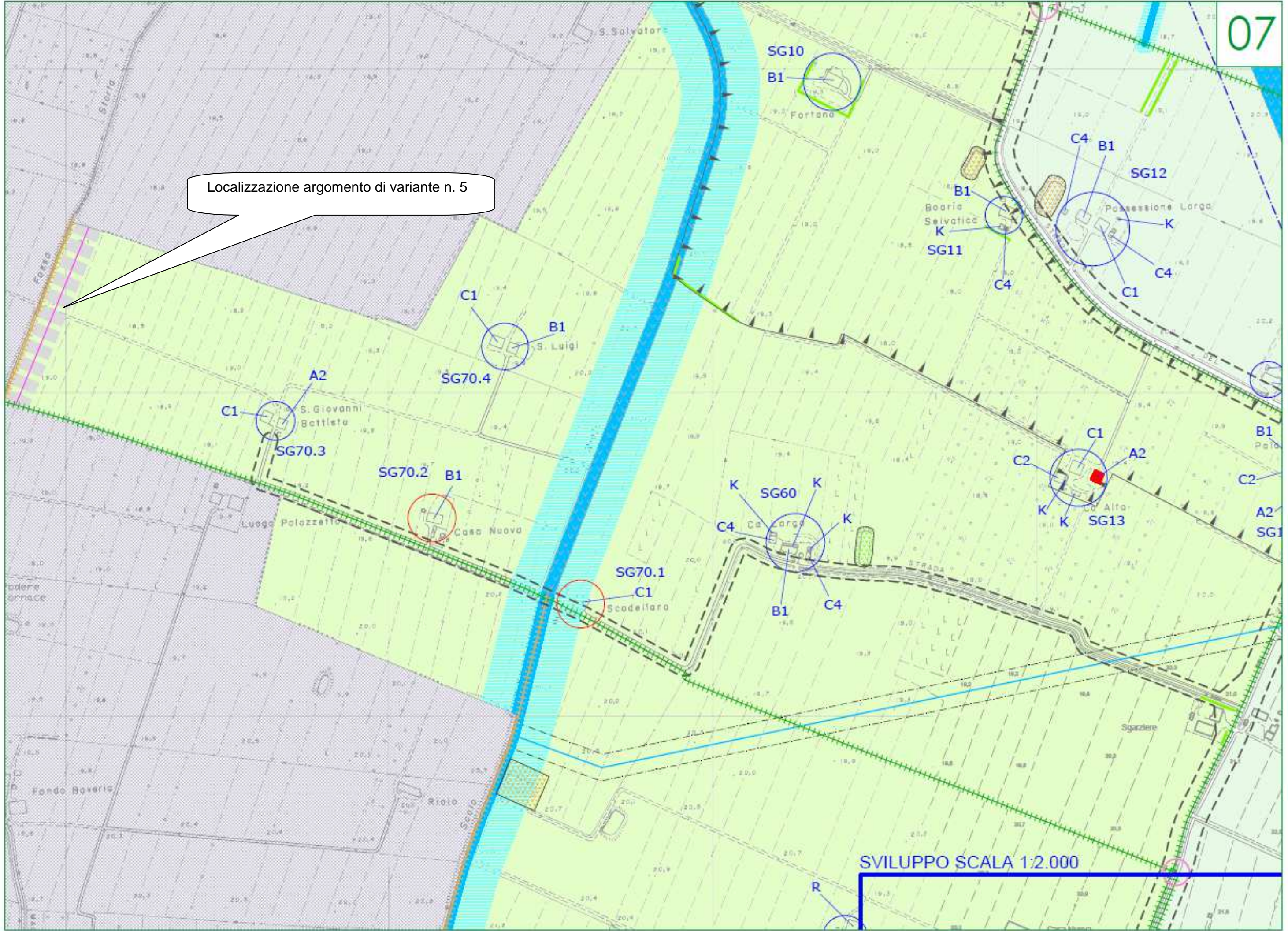
G41.2

B1

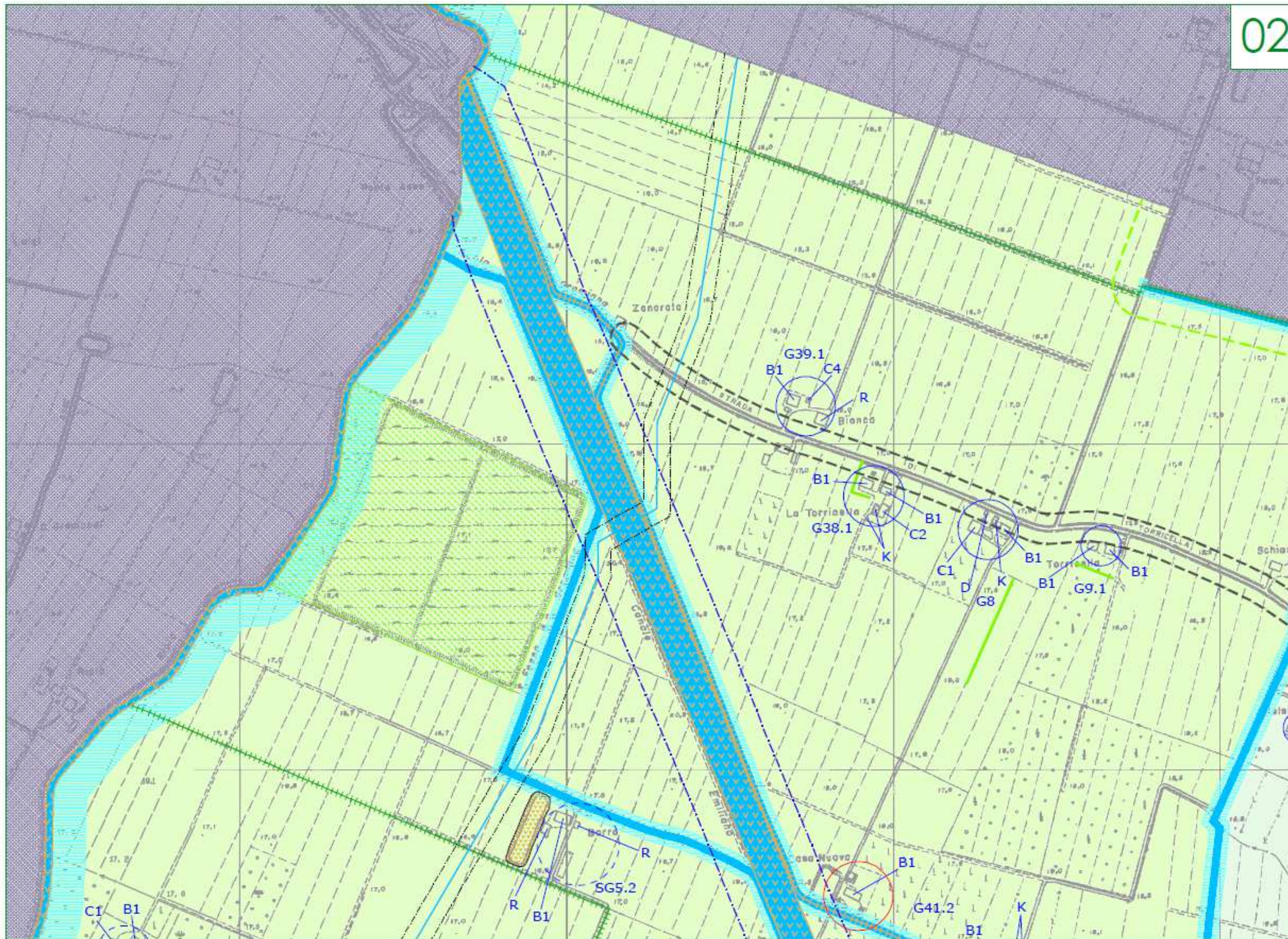
K

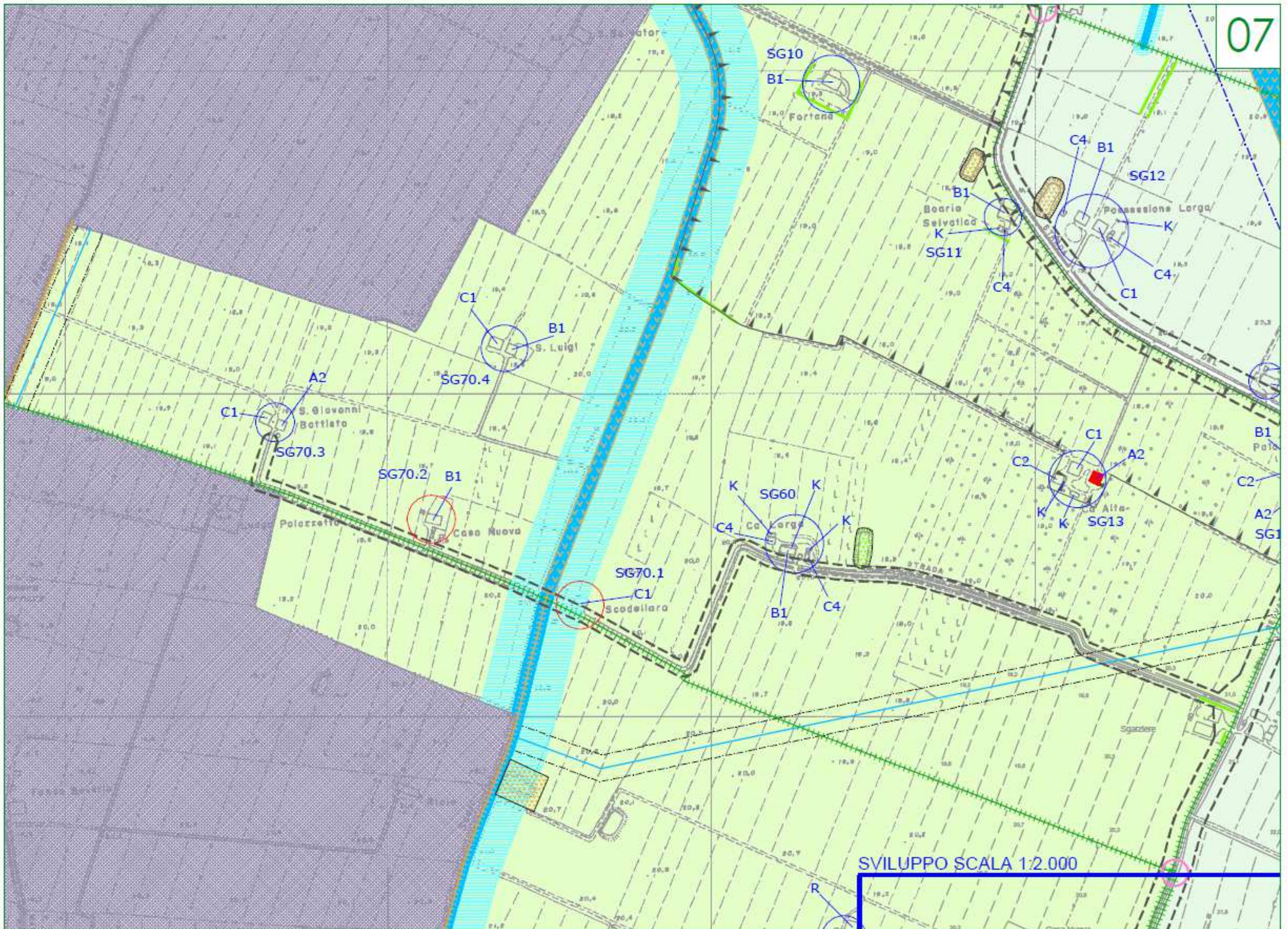


Localizzazione argomento di variante n. 5



SVILUPPO SCALA 1:2.000





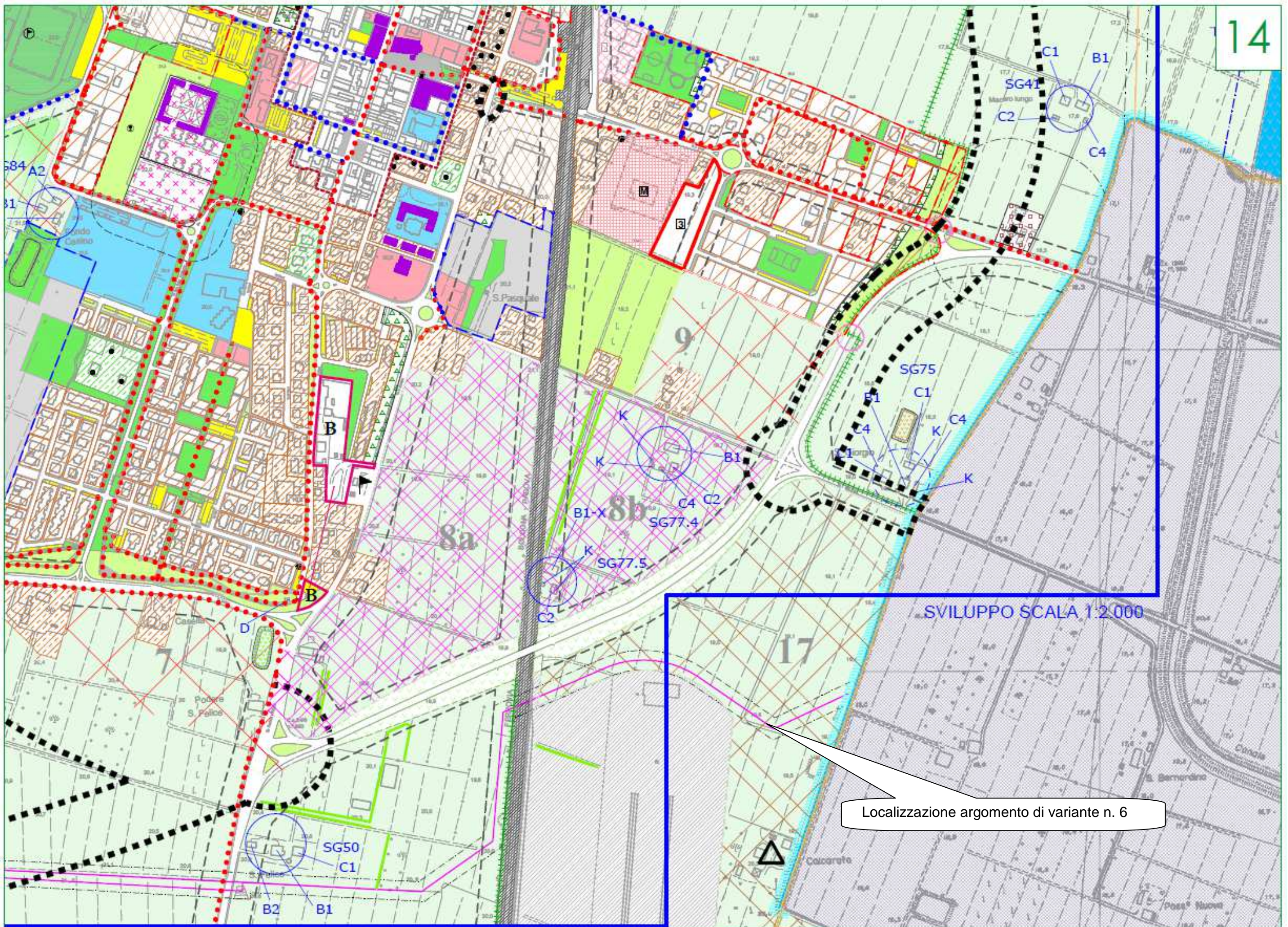
SVILUPPO SCALA 1:2.000

ARGOMENTO N. 6

Recepimento del tracciato del nuovo metanodotto San Giorgio di Piano - Argelato.

Costituisce esclusivamente aggiornamento cartografico.

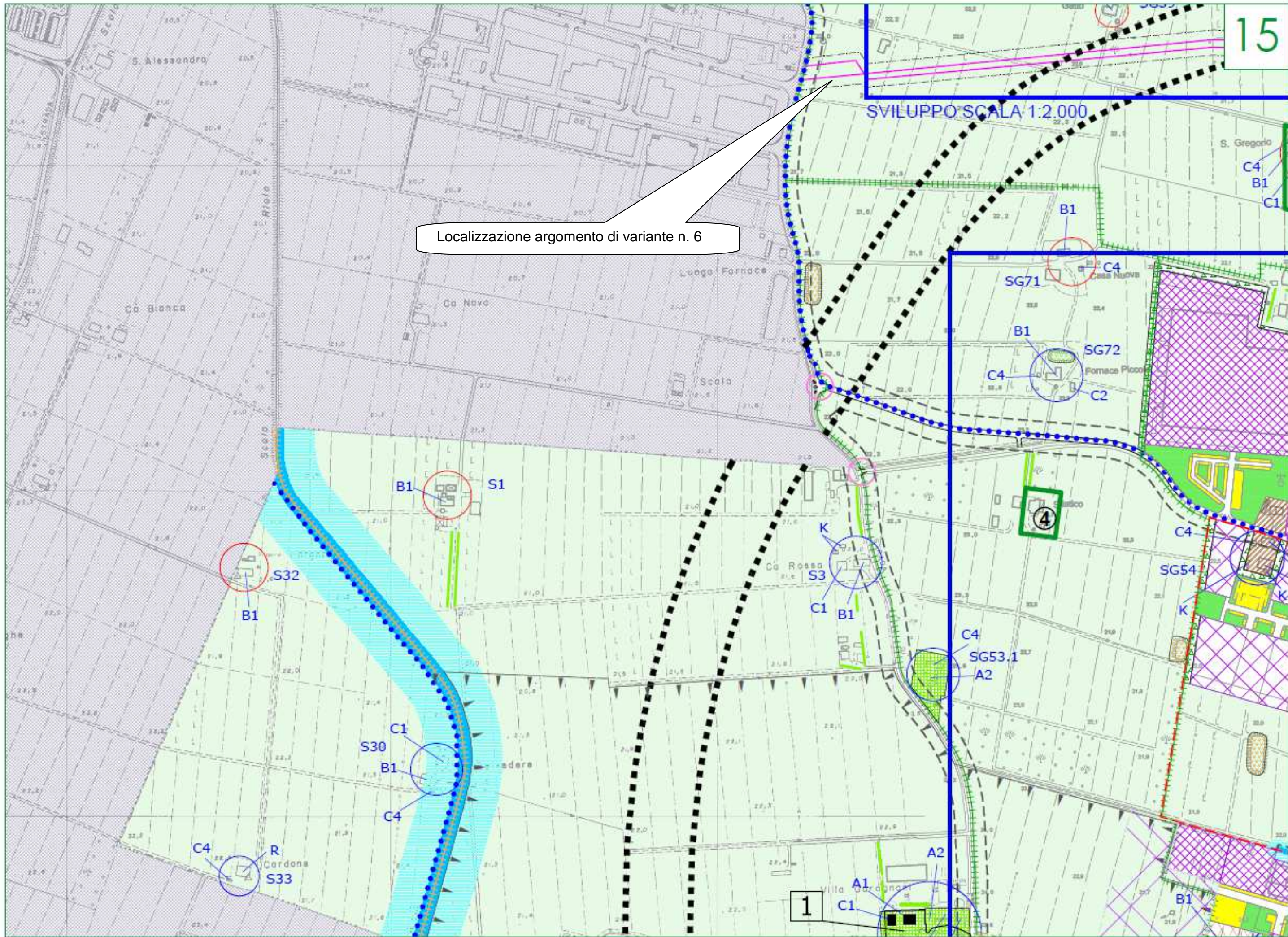
(Riferimento all'argomento n. 8 della variante al PSC 2/2017).

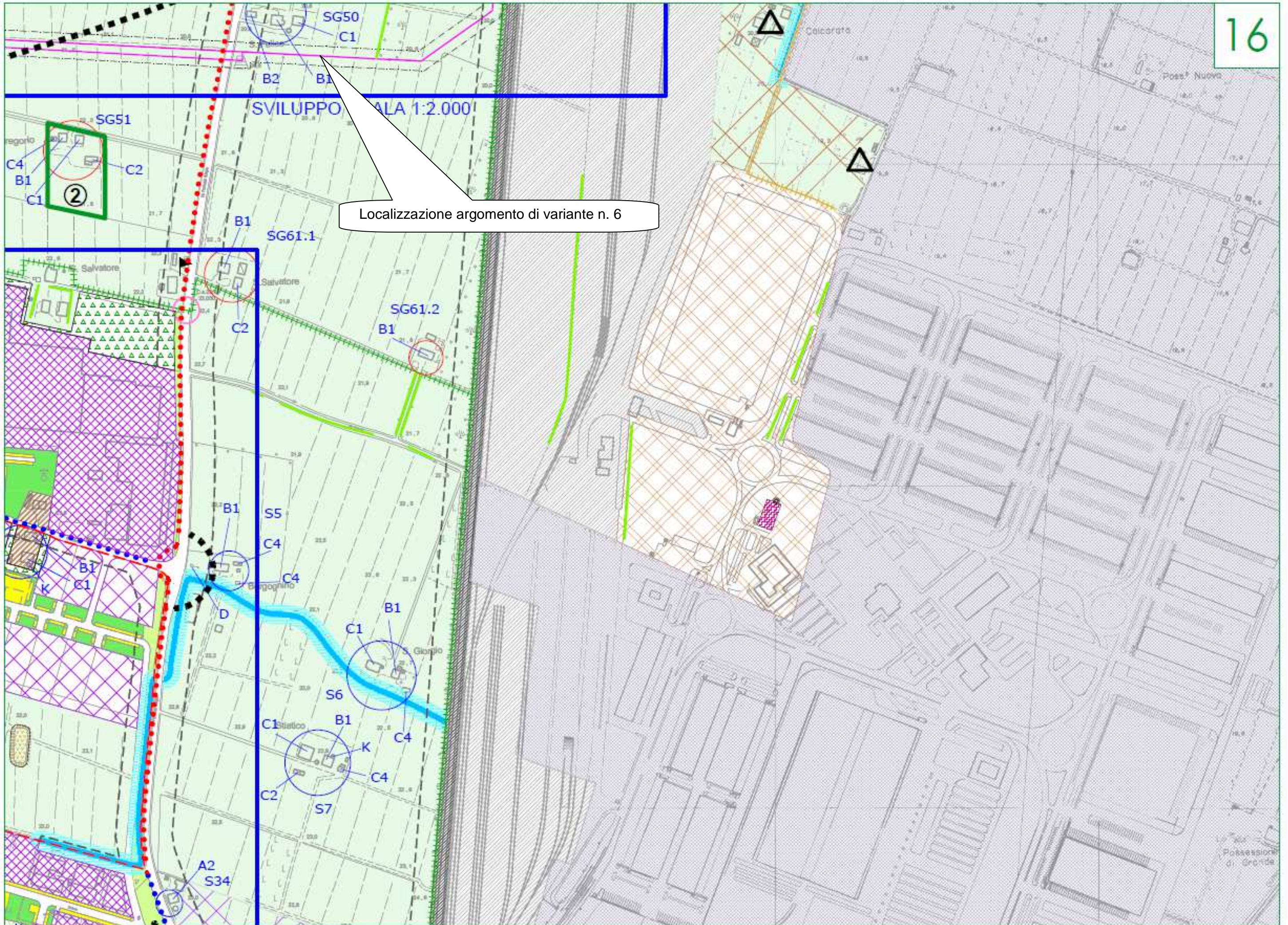


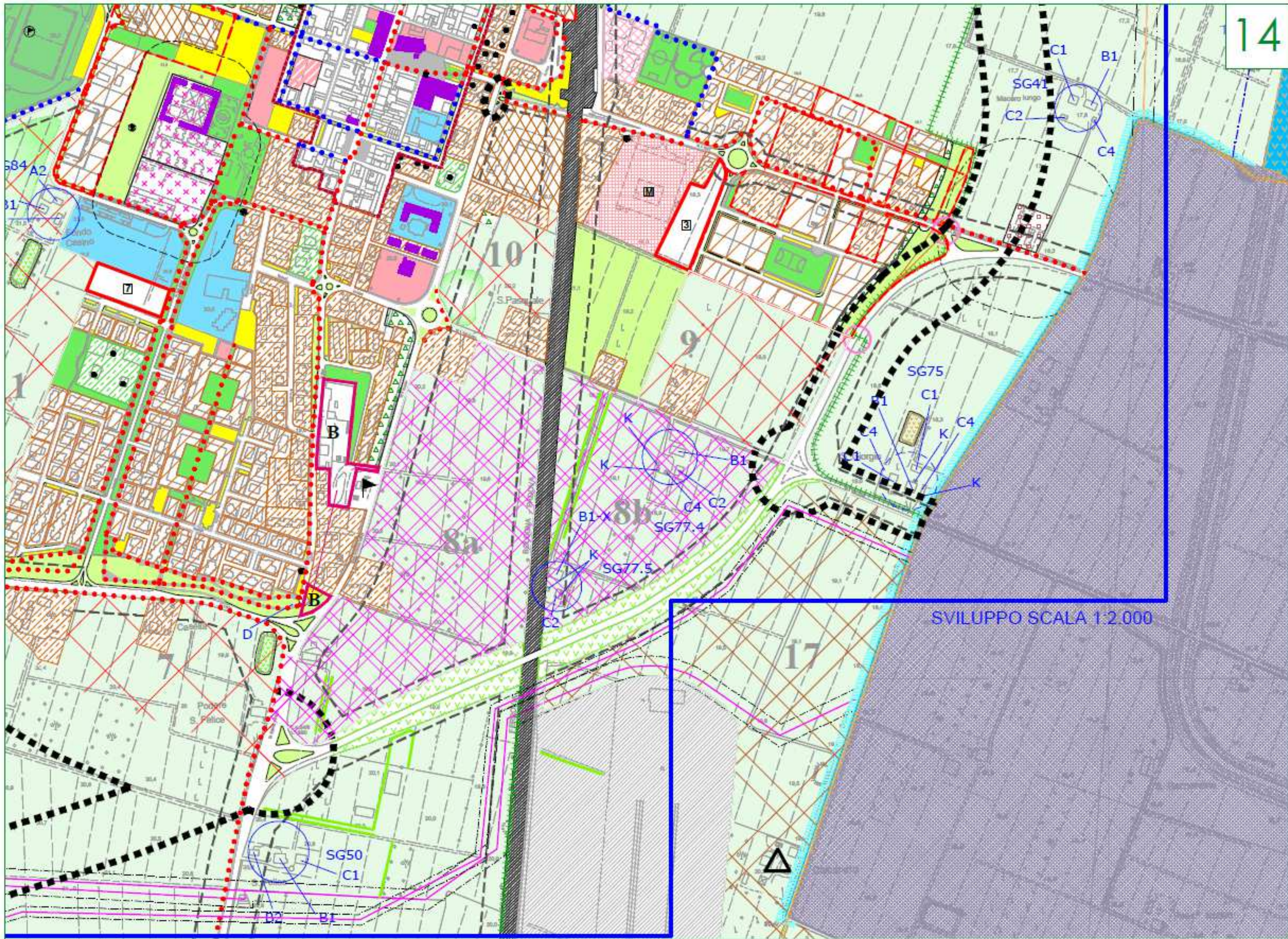
Localizzazione argomento di variante n. 6

SVILUPPO SCALA 1:2.000

Localizzazione argomento di variante n. 6

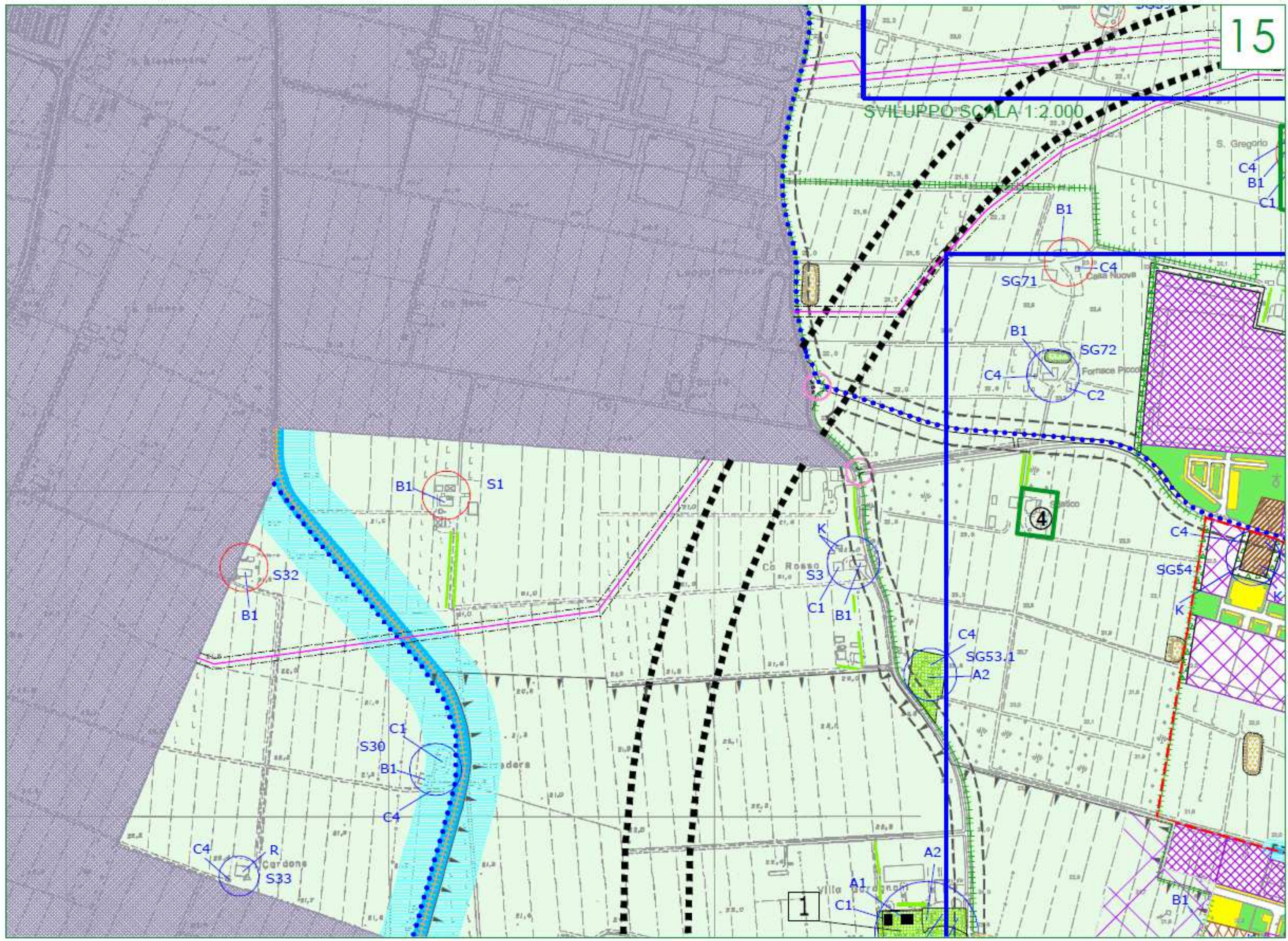


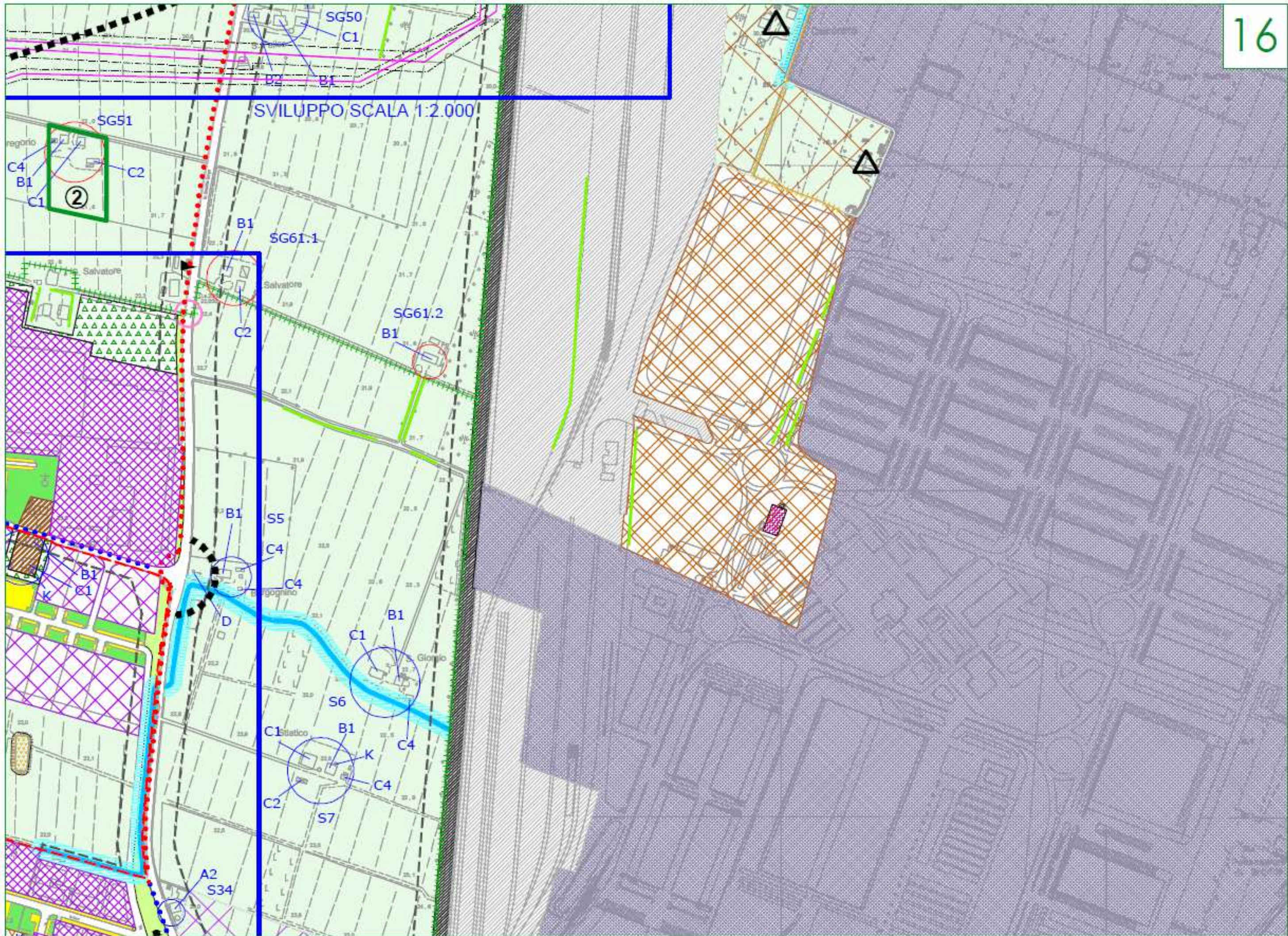




SVILUPPO SCALA 1:2.000

SVILUPPO SCALA 1:2.000



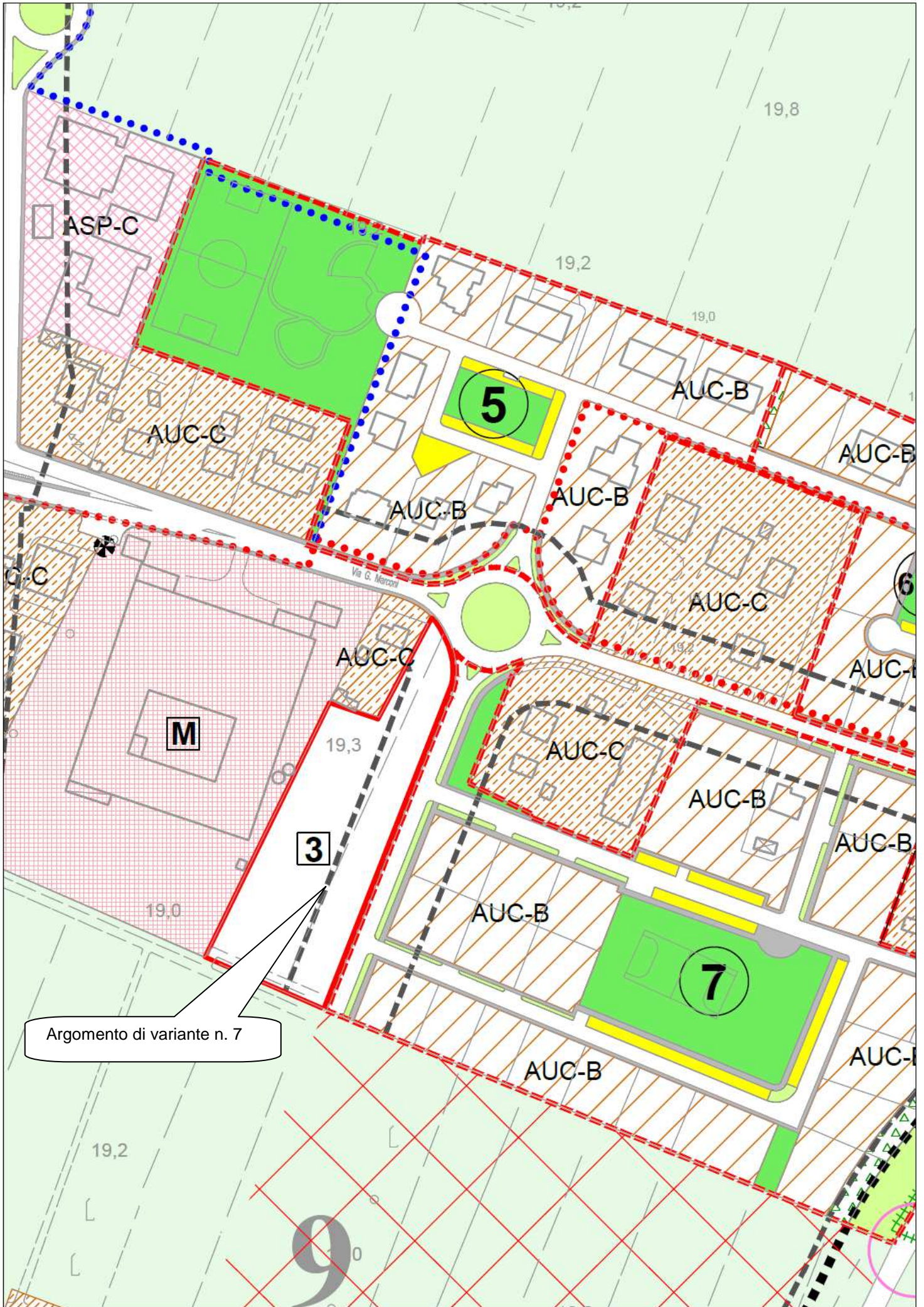


ARGOMENTO N. 7

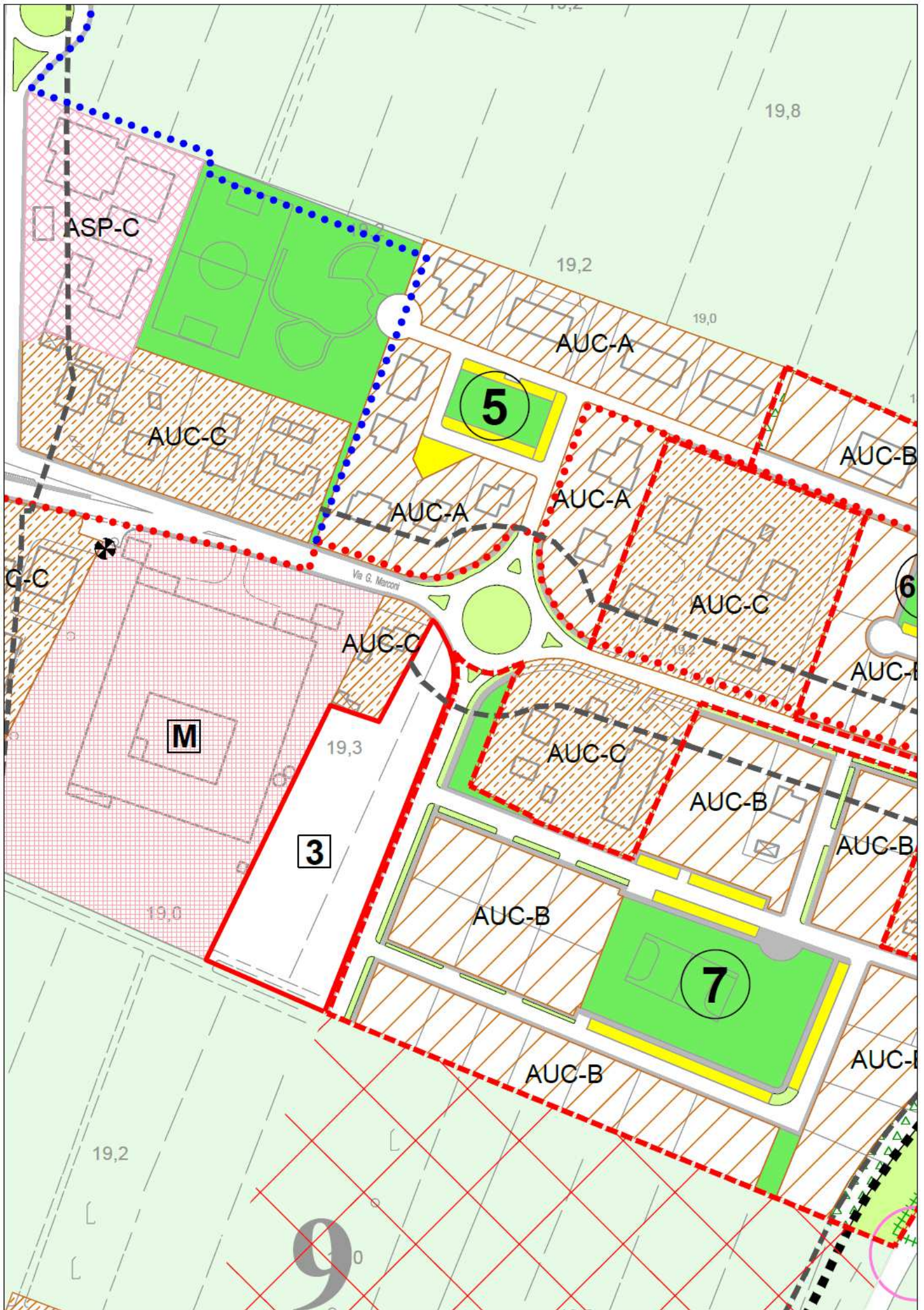
Modifica di una fascia di rispetto stradale in un tratto di strada ubicato in un ambito in corso di attuazione che ha attualmente un ruolo esclusivamente di quartiere a diretto servizio degli insediamenti.

(Riferimento all'argomento n. 9 della variante al PSC n. 2/2017)

STRALCIO CARTOGRAFICO RUE – TAV. 2 SITUAZIONE VIGENTE



STRALCIO CARTOGRAFICO RUE TAV. 2 - PROPOSTA DI VARIANTE



**QUADRO COMPARATIVO DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DETERMINATO DALLA VARIANTE AL PSC N. 2/2017
AVENTI RICADUTE NELLA PRESENTE VARIANTE AL RUE N. 8/2017**

QUADRO DI RAFFRONTO POTENZIALITA' EDIFICATORIE AI FINI DELLA VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO A SEGUITO DELLA VARIANTE AL PSC 2/2016

ARGOMENTO DI VARIANTE N°	AMBITO	LOCALITA'	Vigente			Variante			Differenza		
			SC	SU	SA	SC	SU	SA	SC	SU	SA
1	Area n. 5	Cinquanta	2.920,00	1.825,00	1.095,00				-2.920,00	-1.825,00	-1.095,00
	Area AUC.A1 (ex area 5)	Cinquanta				640,00	400,00	240,00	640,00	400,00	240,00
	Area AUC-E3	Cinquanta				1.960,00	1.225,00	735,00	1.960,00	1.225,00	735,00
	Area AUC-A2	Capoluogo				320,00	200,00	120,00	320,00	200,00	120,00
	Totale Variante 1			2.920,00	1.825,00	1.095,00	2.920,00	1.825,00	1.095,00	0,00	0,00
4	Area 1 v. I. Bandiera	Capoluogo	640,00	400,00	240,00				-640,00	-400,00	-240,00
	Area AUC-E1	Gherghenzano	1.087,52	679,70	407,82	1.310,52	819,08	491,45	223,00	139,38	83,63
	Totale variante 4		1.727,52	1.079,70	647,82	1.310,52	819,08	491,45	-417,00	-260,63	-156,38
6	Ex comparto 9 di PRG	Capoluogo	7.000,00	4.375,00	2.625,00				-7.000,00	-4.375,00	-2.625,00
	Ambito 10 PSC	Capoluogo				4.820,80	3.013,00	1.807,80	4.820,80	3.013,00	1.807,80
	Ex comparto 10 di PRG	Capoluogo	12.870,00	8.043,75	4.826,25				-12.870,00	-8.043,75	-4.826,25
	Ambito 11 PSC	Capoluogo				17.868,80	11.168,00	6.700,80	17.868,80	11.168,00	6.700,80
	Area 7 prop. Comune	Capoluogo				2.560,00	1.600,00	960,00	2.560,00	1.600,00	960,00
Totale variante 6			19.870,00	12.418,75	7.451,25	25.249,60	15.781,00	9.468,60	5.379,60	3.362,25	2.017,35
TOTALE			24.517,52	15.323,45	9.194,07	29.480,12	18.425,08	11.055,05	4.962,60	3.101,63	1.860,98

ABITANTI (1 ogni 29 mq di SU) **107**
ALLOGGI (1 ogni 80 mq di SU) **39**

Per quanto riguarda il dimensionamento e le dotazioni territoriali di cui alla presente variante al RUE n. 8/2017, si fa riferimento alle tabelle rappresentate negli elaborati della variante al PSC n. 2/2017