



COMUNE DI BAISO

Provincia di Reggio Emilia



4^ **VARIANTE** al PSC

3^ **VARIANTE** al RUE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NORME (estratti)

Sindaco

Fabrizio Corti

Responsabile del Procedimento

Simone Mangani

Progettisti

arch. Alex Massari

arch. Maria Luisa Gozzi

Adottata con D.C.C. n°

del

DICEMBRE 2021

COMUNE DI BAISO

(Provincia di REGGIO EMILIA)

4^ VARIANTE al PSC 3^ VARIANTE al RUE

(LR 24/2017 e Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

ADOTTATA CON D.C.C. N° DEL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Norme (estratti)

INDICE

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI AL PSC.....	4
VERBALE 1^ SEDUTA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI	7
CONTRIBUTI ENTI	8
MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI AL PSC.....	18
VARIANTE 1 PSC – LOCALITÀ CASE FURIANI	18
VARIANTE 2 PSC – LOCALITÀ LA FORNACE	23
VARIANTE 3 PSC – LOCALITÀ TERRITORIO AGRICOLO	28
VARIANTE 4 PSC TERRITORIO COMUNALE.....	29
VARIANTE 5 PSC – LOCALITÀ TERRITORIO AGRICOLO	37
VARIANTE 6 PSC – LOCALITÀ MURAGLIONE	38
VARIANTE 7 PSC – LOCALITÀ CA BODECCHI.....	42
VARIANTE 8 PSC – LOCALITÀ OSTERIA VECCHIA.....	43
VARIANTE 9 – NORMATIVA SCHEDA DI PSC.....	44
VARIANTE 10 PSC– LOCALITÀ SAN ROMANO	46
VARIANTE 11 PSC– LOCALITÀ TERRITORIO AGRICOLO	51
VARIANTE 11 BIS PSC – LOCALITÀ OSTERIA VECCHIA	54
VARIANTE 12 – NORMATIVA RUE.....	56
VARIANTE 13 – NORMATIVA RUE – ALLEGATO A	56
VARIANTE 14 – NORMATIVA RUE – ALLEGATO A	57
VARIANTE 15 RUE – LOCALITÀ CASE TALAMI.....	57
VARIANTE 17 RUE NORMATIVA – LOCALITÀ CASE TALAMI	58

ALLEGATI

- Articoli normativi del PSC
- Articoli normativi del RUE
- Articoli normativi dell'ALLEGATO A del RUE
- Tavola di localizzazione delle Varianti

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI al PSC

Il Comune di Baiso è dotato di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) associato con i Comuni di Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo; approvato con D.C.C. N° 23 del 22.04.2009 e di Regolamento Urbanistico Edilizio - R.U.E. approvato con D.C.C. N° 34 del 2/11/2016.

Il Consiglio Comunale ha successivamente approvato la 1^ Variante al Piano Strutturale Comunale(PSC) con provvedimento N° 34 del 02/11/2016,, adottato la 2^ Variante al PSC con D.C.C. N° 33 del 02/11/2016 che riguarda nello specifico la tutela delle potenzialità archeologiche del territorio comunale e approvato la 3^ variante al PSC con D.C.C. N° 10 del 26/07/2018 che ha interessato la nuova perimetrazione e zonizzazione dell'abitato di Baiso Capoluogo e altre modifiche minori al PSC e al RUE

La presente variante al PSC viene proposta all'adozione del Consiglio comunale, al fine di:

- ampliare il lotto artigianale della ditta G.TECH in località Case Furiani finalizzato alla realizzazione della palazzina uffici e di un piazzale (VAR. 1)
- consentire alla Ditta "PICCININI srl" di realizzare alcuni impianti legati all'attività produttiva riclassificando una limitata area residenziale in zona produttiva (VAR. 2)
- correggere un errore materiale di retinatura riscontrato dall'Ufficio Tecnico nella tavola del PSC, mentre è corretto nella tavola del RUE presso la località Case Lucenta (VAR 3)
- consentire la proroga per ulteriori 3 anni, a seguito della risposta favorevole alla manifestazione di interesse ad edificare, dei lotti residenziali inedificati del PSC classificati "Ambiti consolidati in territorio rurale" (corrispondenti ai "Sub ambiti residenziali in territorio rurale (AC3)" del RUE) e dei lotti residenziali inedificati del PSC classificati "Ambiti consolidati in territorio rurale" (corrispondenti ai "Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (AC6)" del RUE) la cui edificabilità è scaduta dopo 5 anni dall'entrata in vigore della 1^ variante al PSC, mantenendo comunque gli ambiti AC6 ricadenti all'interno del Territorio Urbanizzato. (VAR 4);
- correggere un errore riscontrato dall'Ufficio Tecnico in merito al rispetto stradale erroneamente riportato in corrispondenza di un viottolo privato in territorio agricolo (VAR 5)
- modificare la modalità di attuazione di un edificio di valore testimoniale localizzato nella zona industriale di Muraglione che si intende recuperare per usi espositivi, direzionali e di rappresentanza, e che presenta strutture non adeguate ad un intervento di Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo ai fini dell'adeguamento sismico; si propone l'intervento della Demolizione e Fedele ricostruzione (VAR. 6)
- eliminare un'area edificabile a Ca' Bodecchi in quanto non utilizzabile per la dimensione e per la pendenza a seguito della richiesta della proprietà (VAR 7)

- ridurre un lotto produttivo per seguire il limite dei mappali di proprietà del richiedente in località Osteria Vecchia (VAR 8)
- modificare la modalità di attuazione del comparto da riqualificare di proprietà comunale ACR1, localizzato in capoluogo, da Piano Particolareggiato di iniziativa privata a Permesso di costruire convenzionato per semplificare la procedura, attendendo le risultanze della relazione geologico-sismica per definirne l'assetto interno e la potenzialità edificatoria (VAR 9)
- individuare un lotto residenziale nell'abitato di San Romano con capacità edificatoria di 150 mq di SU in corrispondenza di un terreno destinato a verde pubblico che l'amministrazione non è interessata ad acquisire in quanto sono verificati gli standard rispetto al numero di abitanti (VAR 10)
- promuovere un intervento di Demolizione e Fedele ricostruzione in corrispondenza di un fabbricato in territorio agricolo sottoposto all'intervento della Ristrutturazione con vincolo conservativo in quanto versa in pessime condizioni statiche (VAR 11)
- riclassificare in ambito agricolo terreni destinati in ambito ATR1 e in ambito residenziale consolidato, al fine di procedere alla vendita ad un coltivatore diretto (VAR 11 BIS)

Oltre a quanto sopra vengono inoltre proposte alcune modifiche che interessano solamente il RUE e che di seguito si sintetizzano:

- modificare l'articolo 29.2 "Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici" del RUE per verificare la possibilità di ridurre, e non solo estendere, la fascia di 10 ml confinante con le frane attive e quiescenti a seguito di uno specifico studio geologico sismico che verifichi e circoscriva il processo di frana (VAR 12)
- modificare la normativa dell'"ALLEGATO A" del RUE relativamente all'articolo B19, per limitare la superficie accessoria delle autorimesse (VAR 13)
- modificare la normativa dell'"ALLEGATO A" del RUE relativamente all'articolo B54, per non applicare la "*Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)*" nei casi in cui la proprietà sia la stessa o quando sussista accordo tra i proprietari dei fondi finitimi (VAR 14)
- eliminare un'area edificabile a Case Talami in quanto la proprietà non è interessata ad edificare (VAR. 15)
- variante stralciata a seguito dell'accoglimento del contributo della Provincia (VAR 16)

- consentire la nuova costruzione di una stalla su di un terreno agricolo che ricade in frana quiescente (VAR 17)

Le proposte di variante al PSC e al RUE sopra descritte, che non modificano nella sostanza i contenuti del Piano Strutturale Comunale vigente, sono state valutate nel rispetto della strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata vigente, della loro compatibilità con il quadro delle strategie e con gli obiettivi definiti nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia al termine della Conferenza di Pianificazione del vigente P.S.C.

Il presente elaborato costituisce la Relazione Illustrativa della 4^a Variante al Piano Strutturale Comunale, e si rende necessario per consentire l'indizione e la convocazione della Conferenza di Pianificazione, che apre il procedimento finalizzato all'approvazione della Variante al P.S.C..

Contemporaneamente all'adozione della variante al P.S.C., si predispone variante al RUE per coordinare i due strumenti urbanistici e per inserire le modifiche che interessano solo il RUE.

Nel presente documento vengono quindi riportati anche gli stralci delle cartografie e delle norme di RUE (3^a variante al RUE), così come si intende modificarli a seguito della variante oggetto del provvedimento che viene in questa sede presentato.

VERBALE 1^ SEDUTA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI

Del 10 novembre 2021 aperta alle ore 10,15

Partecipano alla seduta:

- Fabrizio Corti- Sindaco del Comune di Baiso;
- Elena Pastorini – Funzionario Provincia di Reggio Emilia;
- Barbara Casoli – Funzionario Provincia di Reggio Emilia;
- Lorenza Franzini – Funzionario ARPAE SAC di Reggio Emilia;
- Campisi Alessio – Funzionario Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile;
- Alex Massari – Progettista;
- Maria Luisa Gozzi – Progettista.
- Laura Palladini- Responsabile del Servizio Tecnico Progettuale del Comune di Baiso;
- Simone Mangani – servizio Tecnico Progettuale del Comune di Baiso;

Si richiama che il Documento Preliminare di variante al PSC e Rue è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 113 del 14/10/2021, la VAS Preliminare – Vinca e la richiesta di variante prot. 7189/2021 per l'eliminazione di un'area fabbricabile sono state approvate con Delibera di giunta comunale n° 121 del 28/10/2021.

Successivamente alla presentazione dei partecipanti, prende la parola il Sindaco Corti Fabrizio, per illustrare brevemente le motivazioni e le esigenze che hanno portato l'Amministrazione a proporre le varianti presentate nei documenti precedentemente inviati ai partecipanti.

Si rende noto che a seguito di telefonata intercorsa tra il Servizio Tecnico Progettuale del Comune di Baiso e il Dott. Bonassissa per il *Ministero dei beni culturali e del turismo - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara*, è stata inviata nota prot. 7918 del 09/11/2021 in merito all'assenza di varianti riguardanti aree interessate da vincoli di tipo culturale e paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004.

L'arch. Massari Alex presenta le varianti singolarmente dalla n° 1 alla n° 17.

Viene inoltre presentata la richiesta di variante di cui al prot. 7189/2021 in merito alla quale l'arch. Maria Luisa Gozzi precisa che il motivo per cui non compare nel Documento Preliminare è un semplice ritardo nella presentazione della richiesta stessa.

A seguito della presentazione delle varianti i partecipanti a turno espongono le loro osservazioni:

Da parte di tutti i Funzionari partecipanti viene precisato che sarà comunque inviata una nota più approfondita in merito alle osservazioni alle varianti.

Da parte dell'arch. Elena Pastorini della Provincia di Reggio Emilia:

- E' richiesta copia della tavola di localizzazione delle varianti.
- VARIANTE 4 – NORMATIVA: essendo a conoscenza dell'avviso di scadenza delle aree e della ricognizione di interesse inviata ai proprietari delle aree classificate AC6 e AC3 si chiede di portare in variante unicamente i lotti che abbiano espresso la loro volontà a edificare nel breve periodo.
- VARIANTE 9 - NORMATIVA DI SCHEDA DI PSC: in riferimento all'ambito ACR1 è richiesto di motivare maggiormente le esigenze che portano alla proposta di variante e di inserire lo schema di assetto già redatto preliminarmente per il PUA.
- VARIANTE 16 – RUE NORMATIVA: ai sensi della Legge regionale e del PTCP la nuova costruzione e l'ampliamento di edifici non al diretto servizio dell'attività agricola sono incompatibili con il territorio rurale

e non è pertanto accoglibile la proposta di ampliare del 20% i quattro box a struttura metallica destinati a ricoveri per la custodia di cani situati in zona agricola.

Oltre a queste prime considerazioni ci si riserva di presentare un contributo completo in forma scritta.

La dott.ssa Lorenza Franzini di ARPAE SAC evidenzia come le varianti 6-9-11, debbano essere assoggettate a VALSAT, in quanto trattasi di "riclassificazione urbanistica".

La dott.ssa Casoli della Provincia di Reggio Emilia, richiede che siano inoltrate le relazioni geologiche relative alle varianti n° 2 e n° 16 inoltre afferma che è probabile che nelle fasi successive saranno richiesti opportuni ulteriori approfondimenti ma si può affermare che in questa fase non sono presenti vicoli ostativi alle varianti proposte;

Il dott. Alessio Campisi dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile è concorde con la dott.ssa Casoli e si riserva di presentare le eventuali osservazioni con una nota più approfondita.

Considerato che diversi enti hanno espresso la volontà e la necessità di far pervenire osservazioni e considerazioni scritte in merito alle varianti trattate, si definisce, di comune accordo, il 25 novembre 2021, come la data ultima per farle pervenire al Comune di Baiso tramite PEC all'indirizzo: info@cert.comune.baiso.re.it i contributi suddetti.

Alle ore 12 si dichiara chiusa la seduta.

CONTRIBUTI ENTI

1) Contributo Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR) (prot. com. n° 7969 del 9/11/2021)

Con riferimento al procedimento in oggetto assunto agli atti con prot. PG.AT/2021/0009918 del 29/10/2021, preso atto della convocazione della Conferenza di Pianificazione per il giorno 10/11/2021 alle ore 10:00, segnalando l'impossibilità a partecipare alla conferenza, si richiamano le circolari trasmesse dalla scrivente Agenzia, visionabili sul sito: <http://www.atersir.it/servizio-idrico/regolamenti-e-direttive-tecniche>.

In particolare si rammenta che la scrivente Agenzia si esprime sulla VALSAT, nell'ambito dei procedimenti urbanistici, in merito alla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del Servizio Idrico Integrato e sull'ammissibilità totale o parziale di eventuali nuovi interventi infrastrutturali a carico della tariffa del S.I.I..

Nello specifico ATERSIR esprime il proprio parere sul documento adottato dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 45 della L.R. 24/2017, previa presentazione dell'istanza mediante la compilazione del "modello" allegato alla circolare PG.AT/2018/000171 O del 09/03/2018, solo qualora, a seguito del parere del Gestore del SII, risultasse:

- la necessità di realizzare nuove infrastrutture del SII, o di adeguare quelle esistenti, ai fini della previsione di esigenze infrastrutturali da inserire eventualmente nella programmazione d'ambito del SII, riguardanti nuovi agglomerati o modifiche degli esistenti;
- l'incidenza delle previsioni urbanistiche sulle aree di salvaguardia e sulle zone di riserva della risorsa destinata al consumo umano.

Preso atto la variante in oggetto è composta da n.11 modifiche al PSC vigente e n.6 modifiche al RUE vigente, e che si è ritenuto di redigere il documento di VAS solo per le varianti n.1 e n. 2 e per le varianti n.12, n.16 e n.17.

La Variante n.1 al PSC, riguarda area sita in località CASE FURIANI in Comune di Baiso in area adiacente all'agglomerato, la Variante n.2 al PSC, riguarda area sita in località LA FORNACE in Comune di Baiso, in area esterna all'agglomerato.

La Varianti n.12 al RUE riguarda una variante normativa, la Variante n.16 al RUE riguarda una variante normativa con specifico riferimento ad edificio posto in area esterna all'agglomerato, la Variante n. 17 al RUE riguarda area sita in località case Talami area esterna all'agglomerato.

La scrivente Agenzia, sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto del D.lgs 152/2006 e s.m.i, delle D.G.R 201/2016 e no 569 del15/04/2019 chiede che:

- venga acquisito il parere del Gestore del SII, IRETI S.p.A.;
- venga effettuata, con il Gestore del SII, IRETI S.p.A., la verifica in merito alla presenza, adeguatezza e capacità delle infrastrutture esistenti ed alla presenza o meno di reti ed impianti interferenti, prevedendo, laddove esistenti, la tutela delle dotazioni, degli impianti e delle relative attività, così come prescritto dalla normativa vigente;
- siano rispettate le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, così come previsto dall'art. 94 del D.lgs 152/2006;
- sia rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche.

In relazione alla possibile necessità di nuove infrastrutture e di adeguamento di quelle esistenti si precisa che, per ognuno degli interventi individuati andrà acquisito il parere del Gestore IRETI S.p.A., segnalato se gli stessi siano a servizio esclusivo del comparto (e pertanto totalmente a carico del soggetto attuatore) oppure se siano parzialmente funzionali (e in che quota parte) al sistema delle infrastrutture oggi esistenti e ne migliorino la gestione. Solo in relazione a tali indicazioni ATERSIR, valuterà l'esclusione, ovvero l'inclusione totale o parziale degli interventi individuati nel programma da finanziare a carico della tariffa del Servizio Idrico Integrato, come indicato al punto 4) della DGR 201/2016.

Da ultimo si ricorda che eventuali modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione della presente proposta, dovranno essere comunicate dal Comune al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati ai sensi della D.G.R. n.201/2016 e D.G.R. n.569/2019.

1) Risposta Contributo Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti (ATERSIR)

Si prende atto che ATERSIR si esprimerà sulla VALSAT adottata.

2) Contributo AUSL prot com n° 8136 del 17/11/2021

Omissis

Il Servizio di Igiene e Sanità Pubblica esprime il proprio NULLA - OSTA di competenza per quanto riguarda gli aspetti e i contenuti nella loro globalità, precisando quanto segue:

Variante 2: Da "Ambito urbano consolidato residenziale all'interno del T.U." ad "Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria" per consentire alla Ditta "PICCININI srl" di realizzare un impianto di depurazione delle acque provenienti dall'attività produttiva:

dovrà essere presentata, al Comune ed Arpa Sac la domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali - RIO Carnione.

Variante 11: intervento di ristrutturazione edilizia in corrispondenza di un fabbricato in territorio agricolo sottoposto all'intervento della Ristrutturazione con vincolo conservativo in quanto non si ritiene di interesse testimoniate e versa in pessime condizioni statiche.

1. Considerata la previsione progettuale di demolire il fabbricato esistente nell'area in oggetto, si dovranno adottare i seguenti provvedimenti:
 - La presenza di amianto comporta la presentazione ai Servizi competenti del piano di bonifica previsto dal D.lgs 81/08 art.256 titolo IX capo 111
 - La rete fognaria e i pozzetti esistenti dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati.
2. Si dovrà prevedere l'allacciamento alla rete fognaria pubblica depurata e soltanto nel caso di manifesta impossibilità tecnica, pretendere sempre la miglior tecnologia depurativa possibile.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla normativa vigente.

2) Risposta al Contributo AUSL

Si accolgono le richieste e conseguentemente:

Variante 2: Si prende atto che i soggetti attuatori dovranno presentare al Comune e ad Arpa Sac la domanda di autorizzazione allo scarico nelle acque superficiali del Rio Carnione.

Variante 11: Si prende atto che, nel caso ci fosse presenza di amianto, i soggetti attuatori dell'intervento dovranno presentare ai Servizi competenti il piano di bonifica previsto dal D.lgs 81/08 art.256 titolo IX capo 111, e dovranno preventivamente vuotare e disinfettare la rete fognaria e i pozzetti esistenti.

Nel merito della rete fognaria, non essendo presente la pubblica fognatura, in fase di richiesta di permesso di costruire, sarà necessario presentare domanda di autorizzazione allo scarico al di fuori della pubblica fognatura andando a valutare ed impiegare la miglior tecnologia disponibile.

3) Contributo ARPAE – SAC di Reggio Emilia prot com n° 8318 del 25/11/2021

Omissis

ARPAE, esprime le seguenti valutazioni:

- negli elaborati adottati il Rapporto ambientale Valsat dovrà comprendere anche la valutazione dei punti di Variante al PSC n. 9, 10 e 11, esclusi in fase preliminare; in particolare si evidenzia che:

punto 9, tenuto conto che la Variante prevede per l'ambito ACR1 la modalità attuativa ad intervento diretto in luogo del Piano urbanistico attuativo previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, nel Rapporto ambientale andranno puntualmente verificate le "Condizioni di sostenibilità dell'azione" contenute nella Scheda di Valsat del PSC relativa all'ambito ACR1, con particolare riguardo agli aspetti ambientali per i quali nella Scheda è prevista una verifica da effettuare in fase di POC (es. sistema idrico e sistema antropico);

punto 10, in considerazione della localizzazione dell'area oggetto di riclassificazione da verde pubblico a residenziale, posta nel borgo storico di San Romano in posizione panoramica, si chiede di riportare nel Rapporto ambientale anche considerazioni in merito agli aspetti di inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico dell'intervento edificatorio previsto;

punto 11, considerata la futura destinazione residenziale del fabbricato, si chiede di inserire nel Rapporto ambientale considerazioni in merito alle condizioni di accessibilità dell'area ed alle dotazioni tecnologiche esistenti o in previsione.

In riferimento agli aspetti procedurali previsti dal D.Lgs n. 152/2006 si ricorda che:

occorre corredare gli elaborati di Valsat con una Sintesi non tecnica opportunamente redatta al fine di garantire la consultazione e partecipazione del pubblico;

ai fini della consultazione degli elaborati di Variante adottati, il relativo avviso di pubblicazione sul BUR deve contenere esplicito riferimento al Rapporto ambientale ed alla Sintesi non tecnica;

gli elaborati di Variante adottati devono essere trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale, affinché il Servizio Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di ARPAE Reggio Emilia possa raccogliere i contributi ai fini della redazione del rapporto istruttorio, che sarà trasmesso alla Provincia di Reggio Emilia autorità competente ai fini dell'espressione del parere motivato.

3) Risposta al Contributo ARPAE – SAC di Reggio Emilia

In merito alla Variante 9, si accoglie la richiesta di valutare le "Condizioni di sostenibilità dell'azione", in sede di approvazione del presente procedimento urbanistico poiché nel contributo inviato dalla Provincia sono state richieste riduzioni della potenzialità edificatoria e lo studio della distribuzione urbanistica del comparto a seguito di una approfondita analisi geologica e sismica che, visti i tempi ristretti, non è stato possibile effettuare prima dell'adozione della variante.

In merito alla Variante 10, nel Rapporto ambientale vengono riportate le considerazioni relative agli aspetti di inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico dell'intervento edificatorio previsto;

In merito alla Variante 11, nel Rapporto ambientale vengono riportate le considerazioni relative alle condizioni di accessibilità dell'area ed alle dotazioni tecnologiche esistenti o in previsione.

L'Ufficio Tecnico prende atto degli aspetti procedurali previsti dal D.Lgs n. 152/2006

4) Parere Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (prot. com. n° 8298 del 24/11/2021)

Omissis

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela paesaggistica,

esaminata la documentazione relativa da cui si rileva che l'area non interferisce con Beni Paesaggistici di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m. i,

tutto ciò richiamato e premesso, questo Ufficio **non ravvisa criticità di rilievo relativamente alla sostenibilità della variante in termini generali di impatto paesaggistico.**

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, considerato che le aree oggetto di variante non sono gravate da vincolo archeologico ai sensi della normativa vigente;

considerato che nella variante è richiamata l'osservanza alle norme della Carta delle Potenzialità Archeologiche del territorio,

tutto ciò richiamato e premesso questo Ufficio esprime *parere favorevole* all'adozione della variante in oggetto.

4) Risposta al Parere Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

Si prende atto del Parere Favorevole

5) Contributo Provincia di Reggio Emilia - Servizio Pianificazione (prot. com. n° 8341 del 26/11/2021)

Omissis

Si esprimono le seguenti valutazioni preliminari ai sensi dell'art.14 della LR 20/2000, in merito agli obiettivi e alle scelte di pianificazione prospettate dalla proposta di 4^a variante al PSC del Comune di Baiso, riservandosi di sollevare eventuali riserve o osservazioni relative alle modifiche di dettaglio alla cartografia e alla normativa in sede di esame della Variante al PSC e al RUE adottate;

Per tutti i punti di variante si ritiene necessaria l'elaborazione di una tavola di localizzazione delle varianti di PSC e RUE, per maggiore chiarezza e trasparenza anche riguardo alla futura pubblicazione della Variante.

RISPOSTA:

Si accoglie

Variante n. 2) La Fornace

si chiede di allegare agli elaborati adottati la Relazione geologica che viene citata nel Documento Preliminare ma non è stata inviata.

RISPOSTA:

Si accoglie

Variante n. 4) Normativa - proroga all'edificazione di lotti in territorio rurale derivanti dal PRG e confermati dal PSC con il limite temporale di 5 anni per l'edificazione.

Il PRG di Baiso approvato nel 1997 presentava un numero significativo di lotti destinati alla civile abitazione sparsi in territorio rurale, molti dei quali non vennero mai costruiti, il PSC decise nel 2009 di conservare la possibilità di edificare, dando però un termine massimo di 5 anni per l'edificazione; scaduto questo termine la 1^a variante al PSC propose altri 5 anni, già scaduti anch'essi.

Rilevato che si tratta di previsioni urbanistiche di 25 anni fa, molte delle quali non sono mai state realizzate nonostante l'obiettivo di PSC fosse quello di concedere una ultima chance per l'attuazione prima di cancellare le aree, considerato che le leggi regionali e il PTCP perseguono la tutela del territorio rurale, lo sviluppo delle attività agricole e affermano che la nuova costruzione è ammessa solo se necessaria per la conduzione del fondo, sottolineato che la LR 24/2017 promuove il contenimento del consumo di suolo e favorisce la rigenerazione dei tessuti urbanizzati, si ritiene che proseguire senza limiti temporali l'efficacia di lotti destinati alla residenza civile sparsi nel territorio rurale sia incoerente rispetto ai principi fondamentali della pianificazione regionale.

Durante la Conferenza di Pianificazione tuttavia è emerso che l'AC ha emesso un bando per verificare l'effettivo interesse ad intervenire dei proprietari di questi lotti e sono state presentate alcune domande; alla luce di un numero limitato di casi si ritiene sostenibile la proposta di prorogare la possibilità di costruire solamente a questi casi, con una tempistica molto stringente e previa localizzazione dei lotti, valutazione del rapporto con il contesto paesaggistico e rurale, verifica della stabilità dei terreni e rispetto di tutte le norme di vincolo e tutela, oltre che alla presenza di una agevole accessibilità.

RISPOSTA:

Si accoglie la richiesta prorogando la possibilità edificatoria per ulteriori 3 anni relativamente a un solo lotto residenziale in territorio agricolo AC3 e ai lotti AC6 localizzati in territorio rurale n° 1,3,10,16 in quanto le proprietà hanno risposto favorevolmente alla manifestazione di interesse all'edificazione; conseguentemente si stralciano gli altri lotti ineditati A C3 e AC6.

Per ciascuno dei lotti confermati, si effettuano le valutazioni rispetto al contesto paesaggistico e rurale, al fatto che nessuno ricade in aree caratterizzate da fenomeni di dissesto o di instabilità del PAI/PTCP, al rispetto di tutte le norme di vincolo e tutela, oltre che alla presenza di una agevole accessibilità.

Variante n. 6) Muraglione - eliminazione della indicazione di origine storica, dell'intervento conservativo e della Scheda della conservazione n. 95 per un immobile ex agricolo adiacente alla zona artigianale del Muraglione.

La scheda d'indagine del patrimonio sparso di Baiso attribuisce origine storica al fabbricato in esame, come risulta anche evidente dalla tipologia dell'edificio e non si concorda pertanto con la cancellazione della scheda di conservazione;

si ritiene invece ammissibile ridurre il grado di tutela sul fabbricato, assegnando l'intervento di Demolizione e fedele ricostruzione che consentirà di ricostruire l'edificio con i necessari requisiti di salubrità e sicurezza, mantenendo nel contempo le principali caratteristiche del fabbricato originale.

RISPOSTA:

Si accoglie la richiesta mantenendo la scheda della conservazione e assegnando l'intervento di Demolizione e fedele ricostruzione

Variante n. 9) Capoluogo - modifica della modalità d'intervento da PUA a permesso di costruire convenzionato per l'ex campo da calcio di proprietà comunale che il PSC vigente classifica come "Ambito urbano consolidato da riqualificare tramite PUA" e trasformazione ad uso residenziale.

In primo luogo si rileva che l'adozione della variante dovrà essere accompagnata dalla esplicitazione delle motivazioni di interesse pubblico che hanno spinto la AC a proporre un percorso semplificato per questo particolare comparto;

nel merito si ritiene che un comparto di 8000 mq sia troppo esteso per poter essere edificato direttamente attraverso PdC non coordinati e che una ipotesi di intervento diretto dovrebbe essere avanzata riducendo sia l'ambito di intervento che i volumi previsti, in considerazione anche del fatto che l'area presenta particolare fragilità dal punto di vista della stabilità, come è emerso nell'esame della Variante al PSC 2014 che ha introdotto la previsione e come si evince dalla scheda norma di PSC;

la proposta di variante dovrebbe predisporre il disegno urbano, da riportare sulla tavola di RUE, con l'indicazione dei parcheggi a servizio della piscina, dei lotti edificabili e delle aree a verde privato, tutte localizzazioni ricavabili dagli esiti delle valutazioni di carattere ambientale, urbanistico, geologico e sismico che occorre necessariamente produrre in questa sede per passare all'attuazione diretta.

RISPOSTA:

Si prende atto della richiesta e l'Amministrazione intende ottemperare ai suggerimenti evidenziati nel parere riducendo la potenzialità edificatoria e predisponendo il disegno urbanistico del comparto.

Per i tempi ristretti da rispettare per l'adozione della presente variante, non è possibile effettuare la verifica geologico sismica che darà la possibilità di predisporre il disegno progettuale dell'intervento e la sua capacità edificatoria, per cui si intende ottemperare alla richiesta in sede di approvazione della variante.

Variante n. 10) San Romano - trasformazione di 2.500 mq di area destinata a verde pubblico in “Sub ambito urbano residenziale consolidato all'interno del TU AC1” con SU massima di 150 mq.

L'eliminazione dell'unico lotto consistente di verde pubblico del borgo per trasformarlo in area edificabile deve essere accompagnata da valutazioni sulla necessità di spazi di gioco e sport dell'abitato di San Romano e sul mantenimento delle quote necessarie di standard della zona;

la valutazione delle soluzioni di inserimento paesaggistico della nuova costruzione dovrà tenere conto della struttura del borgo, che alterna spazi verdi a fabbricati storici a filo strada e consente, dalla posizione sul crinale su cui si colloca, la visuale su entrambe le vallate; ad un primo esame la posizione del lotto sembrerebbe suggerire una costruzione distante dalla strada con il mantenimento di uno spazio verde antistante;

si segnala infine che la valutazione ambientale dovrà evidenziare l'esistenza delle reti e dei servizi necessari per la nuova abitazione.

RISPOSTA:

Nel merito della valutazione delle quote standard destinate agli spazi per il gioco e per il verde presenti nella frazione, si precisa che nel borgo vivono 12 persone e che in prossimità della chiesa parrocchiale è localizzata un'area verde attrezzata con panchine e per il gioco bimbi di circa 500 mq, per cui si ritiene che lo standard di verde pubblico sia rispettato rispetto alla popolazione residente.

Si accoglie inoltre la richiesta di costruire il nuovo edificio residenziale distante dalla strada con il mantenimento di uno spazio verde antistante per un migliore inserimento paesaggistico rispetto al borgo storico e, conseguentemente si integra la norma specifica.

L'accesso al lotto avviene da Via Chiesa di San Romano, strada comunale sulla quale si sviluppa il borgo e, per quanto riguarda l'allaccio delle utenze e della pubblica fognatura, non sussistono problematiche poiché le reti tecnologiche sono localizzate lungo l'asse stradale.

Variante n. 11) Territorio agricolo - al fine di recuperare a residenza un basso servizio di origine storica si chiede l'esclusione del fabbricato dal perimetro dell'unità minima d'intervento nella Scheda della conservazione n. 125 (perimetro che individua il lotto di pertinenza dei fabbricati storici), l'eliminazione della indicazione di origine storica e dell'intervento conservativo; al contempo si chiede di inserire il fabbricato tra quelli definiti “Edifici con originaria funzione produttiva agricola recuperabili ad usi residenziali”

La scheda d'indagine del patrimonio sparso di Baiso ricomprende correttamente il basso servizio in esame all'interno delle pertinenze del nucleo agricolo storico e non sembra sostenibile escludere il fabbricato e parte dell'area in quanto fanno senza dubbio parte del complesso rurale.

si ritiene invece ammissibile ridurre il grado di tutela sul fabbricato, assegnando l'intervento di Demolizione e fedele ricostruzione che consentirà di ricostruire l'edificio con i necessari requisiti di salubrità e sicurezza, anche se sembra improbabile creare una abitazione in quanto la dimensione del fabbricato è oltremodo ridotta.

Si fa presente che la variante proposta non consentirebbe interventi diversi da quelli ammissibili per un edificio di origine storica assoggettato a ristrutturazione edilizia, perchè in entrambi i casi (edificio storico oppure edificio con originaria funzione produttiva agricola recuperabile ad usi residenziali) non è possibile ampliare l'edificio mentre è ammessa la trasformazione in residenza.

RISPOSTA:

Si accoglie la richiesta assegnando l'intervento di Demolizione e Fedele ricostruzione all'interno della scheda della conservazione n°125.

Varianti al RUE

Le Varianti al RUE non attengono al momento procedimentale della Conferenza di Pianificazione, e verranno quindi esaminate in sede di variante adottata, tuttavia sembra necessario evidenziare fin d'ora che la proposta normativa avanzata dalla **Variante n. 16** per l'area in località Carnione è in contrasto con la legge regionale e il PTCP;

In zona agricola non sono ammesse nuove costruzioni non al diretto servizio dell'attività agricola e sono recuperabili ad usi compatibili con la tipologia ed il contesto agricolo i manufatti non più funzionali a tale attività; non è pertanto accoglibile la proposta di ampliare del 20% i quattro box a struttura metallica destinati a ricoveri per la custodia di cani.

Si rammenta che il PTCP all'art. 6 comma 3 d) ammette l'insediamento di attività didattiche, ludiche, culturali ecc in territorio rurale, ma subordinatamente al recupero di manufatti edilizi esistenti di tipologia non incongrua rispetto al contesto e compatibilmente con il carico urbanistico generato e la presenza di adeguata viabilità.

RISPOSTA:

Si prende atto e, conseguentemente, si stralcia la variante n° 16 dal provvedimento adottato.

Riguardo alla **Variante n. 12** che propone una modifica all'art. 29.2 delle Norme. riguardante la fascia di rispetto alle frane attive e quiescenti, si rileva che analoga modifica deve essere adottata anche per l'art. 59 del PSC, che riporta le medesime limitazioni:

RISPOSTA:

Si accoglie integrando il 2° comma dell'art.59 del PSC "Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità", come di seguito riportato:

2. Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità si applica la normativa di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010 **e le prescrizioni riportate al comma 1) dell'Art. 29.2 – "Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici" del RUE.**

Si rammenta inoltre che:

In riferimento alla Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) della variante in esame, le modifiche agli strumenti urbanistici seguono la procedura di cui agli articoli da 13 a 18 del D Lgs 152/2006:

- ai fini della consultazione degli elaborati di Piano adottati, il relativo avviso di pubblicazione sul BUR deve contenere esplicito riferimento al Rapporto ambientale ed alla Sintesi non tecnica;
- il Comune (autorità procedente) e la Provincia (autorità competente) devono mettere a disposizione del pubblico gli elaborati di Piano adottati e il Rapporto ambientale, oltre che attraverso il deposito presso i propri uffici, anche mediante la pubblicazione sul sito web istituzionale;

- ✎ gli elaborati di Piano adottati devono essere trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale, affinché la SAC di Arpae e la Provincia possano acquisirne il parere ai fini, rispettivamente, del Rapporto istruttorio e dell'espressione del Parere Motivato.

In relazione al coordinamento e integrazione delle informazioni, promosso dalla Legge regionale, la Provincia mette a disposizione del Comune gli elaborati di PTCP in formato digitale, rammentando che i successivi contenuti della pianificazione comunale dovranno essere organizzati e trasmessi applicando le modalità di georeferenziazione, i modelli dati, i formati di scambio e le altre prescrizioni tecniche definiti nell'"Atto d'indirizzo e coordinamento tecnico per l'attuazione della Legge regionale 24 marzo 2000 n.20, art.A-27, recante "Strumenti cartografici digitali e modalità di coordinamento ed integrazione delle informazioni a supporto della pianificazione", modificati ed integrati dal "Modello dati di base del Piano Strutturale Comunale" elaborato dalla Regione Emilia Romagna.

Riguardo infine ai contenuti dell'Accordo di Pianificazione per la formazione del PSC, stipulato tra i Comuni di Baiso, Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo e Provincia nel 2007, si ritiene che le modifiche puntuali apportate con la presente Variante siano coerenti con le strategie e le scelte pianificatorie condivise; si conferma pertanto la validità dell'Accordo di Pianificazione suddetto, senza necessità di apportarvi variazioni.

RISPOSTA:

Si prende atto

6) Contributo Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Ambito di Reggio Emilia prot com 8352 del 26/11/2021

Omissis

Si rileva che la **Variante 17 in località Case Talami** risulta ubicata su frana quiescente e il versante sottostante è stato oggetto di interventi di consolidamento (OCDPC 600/2019) a seguito della riattivazione di parte del versante, con interessamento marginale dell'area d'intervento.

6) Risposta al Contributo Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Ambito di Reggio Emilia

Variante 17: Si prende atto del rilievo precisando che il Dott. Geol Gianluca Vaccari ha dichiarato la stabilità del versante sia attuale che futura a seguito dell'intervento, con prescrizioni.

Nello specifico si rimanda alla Relazione Geologico sismica.

7) Contributo UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELL'APPENNINO REGGIANO prot com 8467 del 2/12/2021

Omissis

Dato Atto che:

- le varianti 10 e 11 interessano aree non soggette a vincolo idrogeologico; comunica il proprio contributo:
- relativamente alla proposta di variante normativa (n.12) prevista con la ridefinizione dell'art.25 bis – "Definizione delle distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive", si solleva perplessità sulla possibilità prospettata, ritenendo che, come indicato dal PTCP art.57, "i Comuni sono tenuti a definire, sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi, adeguate distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive in funzione della loro possibile evoluzione", in sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici, e non in una fase successiva. Se questa possibilità,

sentita la Provincia e l'Agenzia per la Sicurezza e la Protezione Civile, dovesse essere accolta si propone:
"profondità ~~minima~~ indicativa di 10 ml, la quale ~~dovrà~~ potrà essere più dettagliatamente definita, a seguito di approfondite indagini che permettano di conoscere le caratteristiche del dissesto (profondità del piano di scorrimento, tipologia del dissesto, verifiche di stabilità...);

- per la variante n.17, in località Case Talamì, si rileva che la richiesta è ubicata su frana quiescente e che il versante sottostante è stato oggetto, per recenti riattivazioni del dissesto, di interventi di consolidamento, con finanziamento assegnato nell'ambito dell'OCOPC 600/2019 dalla RER a seguito degli eccezionali eventi meteorici di maggio 2019; va pertanto valutata con attenzione la proposta, prendendo in considerazione anche gli interventi effettuati oltre all'indicazione del PTCP - art.57 che prevede la possibilità di nuovi interventi edilizi "di modesta entità", a servizio dell'agricoltura laddove sono presenti edifici ed infrastrutture agricole

7) Risposta al Contributo UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELL'APPENNINO REGGIANO

Si prende atto di quanto riportato nel contributo pervenuto e, a questo proposito:

- per la variante normativa n.12 relativa alla ridefinizione dell'art.25 bis –"Definizione delle distanze di rispetto dai limiti delle aree interessate da frane attive", si prende atto del contributo e, per ulteriori modifiche al testo, si attendono i pareri definitivi dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile e della Provincia per coordinare al meglio il testo in fase approvativa. Si ritiene comunque che prescrivere (dovrà) piuttosto che dare discrezionalità (potrà), sia di maggiore tutela;
- per la variante normativa n.17 si precisa che il Dott. Geol Gianluca Vaccari ha dichiarato la stabilità del versante sia attuale che futura a seguito dell'intervento, con prescrizioni.

Nello specifico si rimanda alla Relazione Geologico sismica.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI AL PSC

VARIANTE 1 PSC – Località

Case Furiani

Questa variante è proposta per dare la possibilità alla ditta G.TECH, che da anni opera nel settore ceramico, offrendo soluzioni per essiccazione, decoro, smaltatura, cottura e movimentazione - stoccaggio dei materiali attraverso l'applicazione di nuove tecnologie, di continuare ad essere competitiva sul mercato.

Le nuove esigenze prospettate dall'azienda si riferiscono alla necessità di realizzare la nuova palazzina uffici distaccata dal complesso industriale esistente e un piazzale per migliorare la movimentazione dei mezzi auto articolati che accedono allo stabilimento, in corrispondenza di un terreno che è situato sul confine settentrionale dell'area produttiva esistente e che interessa una superficie di circa 1.600 mq.



L'accesso al piazzale e ai nuovi uffici avverrà dall'ingresso esistente che si affaccia su "Via Montecasale" tramite una controstrada parallela alla viabilità comunale che determinerà una notevole riduzione della pendenza per accedere al cortile dove verranno effettuate le operazioni di carico e scarico.

L'edificio di futura realizzazione, con superficie utile di 135 mq e altezza massima di 3,50 ml, così come il piazzale, non comporteranno l'abbattimento della vegetazione esistente che si attesta lungo strada e sul confine orientale del lotto determinando quindi una naturale barriera alberata visiva ed ecosistemica della nuova edificazione rispetto al contesto circostante.

La richiesta di variante evidenzia e motiva le esigenze aziendali che di seguito si sintetizzano:

<< Lo stabilimento della ditta G.TECH specializzata nella progettazione e costruzione di macchine ed impianti con lo scopo di portare innovazione nel settore della ceramica e dell'automazione industriale si articola in un fabbricato capannone – magazzino con attigua palazzina servizi e ufficio.

La ditta ha programmato:

- di modificare la viabilità interna di servizio dello stabilimento per migliorare l'accessibilità del sito con auto articolati; la realizzazione del nuovo ingresso determina una notevole riduzione della pendenza per accedere al cortile dello stabilimento ove verranno effettuate operazioni di carico e scarico*
- di realizzare una palazzina distaccata dal complesso con dimensioni esterne di ml. 9,00 x ml. 15,00 e così per una superficie coperta di mq. 135,00 ad un piano per una volumetria complessiva di mc. 405,00*
- per la restante superficie, di realizzare un piazzale di manovra con finitura in asfalto e in parte a verde con piantumazione di essenze arboree.*

Nella progettazione delle fognature della nuova area di urbanizzazione, le reti di acque bianche e nere devono essere separate, indipendentemente dalla natura del sistema fognario esistente. Lo scarico fognario delle acque bianche dovrà essere recapitato in corpo idrico superficiale, laddove tecnicamente possibile.

Gli scarichi della rete fognaria acque nere avvengono mediante allacciamento diretto alla fognatura pubblica posta nell'adiacente strada comunale via Montecasale.

Sulla copertura della palazzina uffici verrà installato un impianto fotovoltaico con sistema integrato che unisce l'impianto fotovoltaico a dispositivi di accumulo termico e di accumulo elettrico che, in simbiosi, aumentano notevolmente il risparmio energetico dell'edificio e ne riducono i costi energetici.

La soluzione è composta, nello specifico, da tre sistemi fra loro integrati:

l'impianto fotovoltaico utilizzato anche per illuminare il piazzale

la pompa di calore (per riscaldare l'acqua sanitaria)

un inverter "intelligente" a cui sono collegate delle batterie di accumulo. >>



Le modifiche al PSC e RUE sono relative alla riclassificazione da “Zona di interesse paesaggistico-ambientale” a “Zona interessata da edifici produttivi extragricoli in territorio rurale” e all’inserimento nell’art. 37.14 del RUE di un ulteriore lettera D) al 5° comma del seguente tenore letterale:

D) In particolare nel lotto di proprietà della Ditta G.TECH, catastalmente identificato dai mappali 293 parte e 296 parte del fg. 24, tramite intervento diretto, è possibile realizzare un edificio con SU max = 135 mq e con H max = 3,50 ml nonché un piazzale asfaltato a seguito dell’osservanza delle prescrizioni sotto elencate:


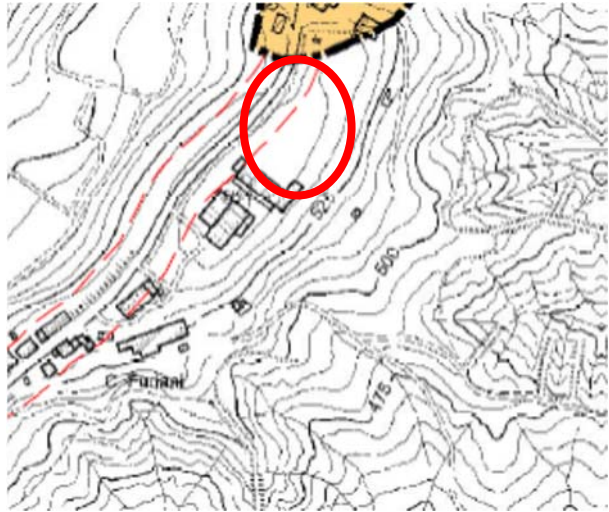
- 1. realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto (fognature nella nuova area di urbanizzazione con reti di acque bianche e nere separate indipendentemente dalla natura del sistema fognario esistente. Lo scarico fognario delle acque bianche dovrà essere recapitato in corpo idrico superficiale, laddove tecnicamente possibile. Gli scarichi della rete fognaria acque nere mediante allacciamento diretto alla fognatura pubblica posta nell’adiacente strada comunale via Montecasale)**
- 2. per la palazzina uffici, opere di finitura e colori consoni al contesto circostante**
- 3. adozione di sistemi di illuminazione interna ed esterna ad alto risparmio energetico (LED)**
- 4. installazione sulla copertura della palazzina uffici di un impianto fotovoltaico con sistema integrato che unisce l’impianto fotovoltaico a dispositivi di accumulo termico e di accumulo elettrico che, in simbiosi, aumentano notevolmente il risparmio energetico dell’edificio e ne**

riducono i costi energetici. La soluzione è composta, nello specifico, da tre sistemi fra loro integrati: l'impianto fotovoltaico utilizzato anche per illuminare il piazzale, la pompa di calore (per riscaldare l'acqua sanitaria), un inverter "intelligente" a cui sono collegate delle batterie di accumulo

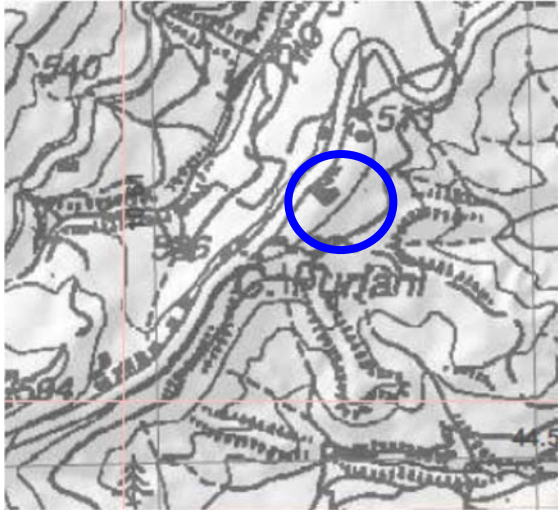

5. piantumazione di essenze arboree autoctone sui confini del lotto di intervento

6. rispetto delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica che assumono carattere di cogenza per le successive fasi attuative

Nel merito delle tutele e dei vincoli, l'area in oggetto è interessata dal Sistema dei crinali principali ed inoltre dovrà sottostare alle direttive relative alla Zona A3 – Tutela della potenzialità archeologica e alle prescrizioni relative agli Ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale individuati dal PSC.

ESTRATTO TAV. P2 Carta dei Vincoli – BAISO NORD	ESTRATTO TAV. P2bis Carta dei Vincoli – BAISO NORD
	
SCHEDA DEI VINCOLI	
Tutela della potenzialità archeologica	<p>ZONA A3 - Zona di tutela di contesti maggiormente vocati alla conservazione di depositi archeologici.</p> <p>L'edificabilità è soggetta alle direttive dettate dalle Norme di cui all'art. 50 bis del PSC.</p>
Sistema dei crinali principali	<p>Recepimento del PTCP.</p> <p>L'edificabilità è soggetta alle prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PTCP di cui all'art. 37 e dall'art. 40 del PSC.</p>
Ambiti agricoli di interesse paesaggistico - ambientale	<p>Ai sensi dell'art. 17 del PSC</p> <p>Si persegue la salvaguardia e la tutela del valore percettivo e dei caratteri naturali del territorio agricolo caratterizzato da aree naturali e da aree coltivate</p>

Nel merito del rischio idraulico l'area non ricade in nessuno scenario di pericolosità e di rischio come evidenziato nelle tavole del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

ESTRATTO TAV. PGRA: PERICOLOSITA'	ESTRATTO TAV. PGRA: RISCHIO
	

Dalla Relazione geologico-sismica, redatta dal Dott Geol Gianluca Vaccari, risulta che non vi siano impedimenti alla realizzazione dell'intervento in quanto:

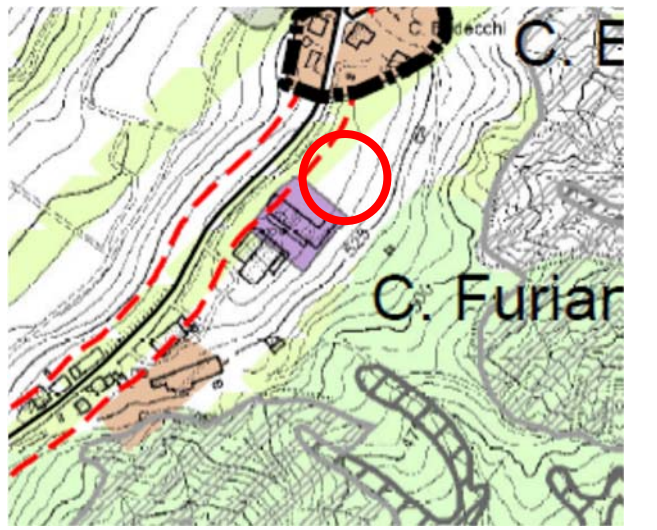
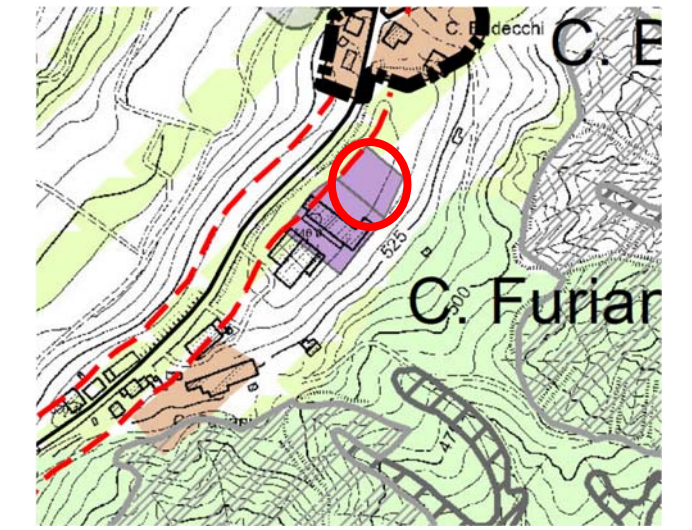
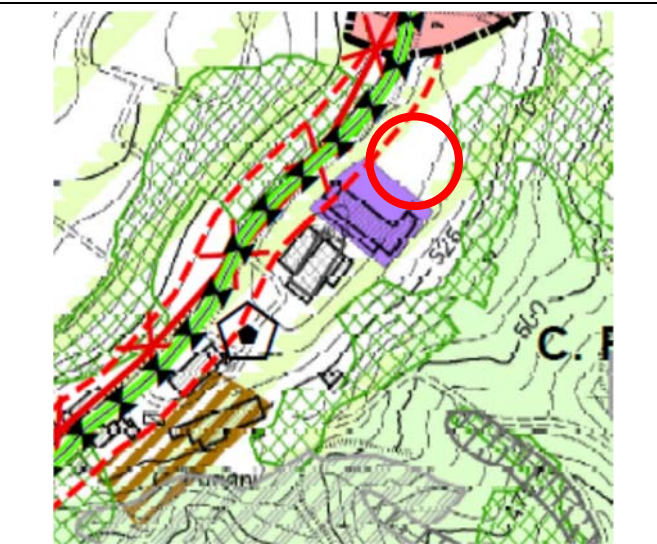
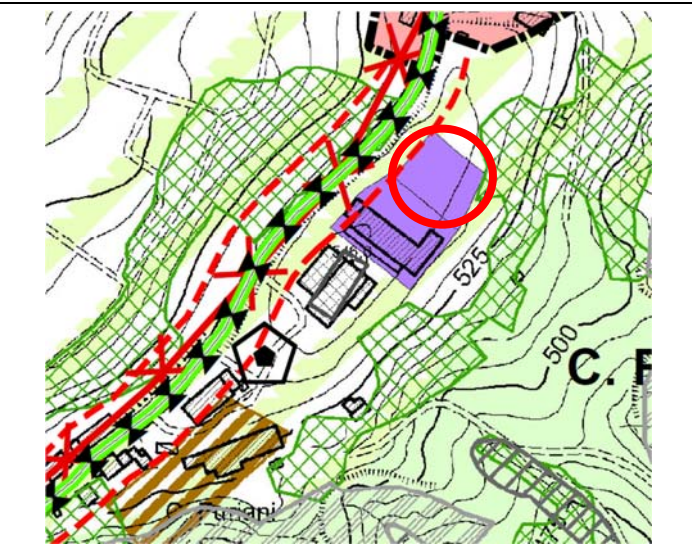
<< Dalla campagna di indagini geognostiche eseguite e dai dati ricavati in bibliografia è possibile affermare che dal punto di vista litostratigrafico, il sottosuolo dell'area in esame è caratterizzato dalla presenza di terreni non suscettibili a liquefazione, inoltre l'assenza di falda consente di affermare che non sussistono le condizioni predisponenti affinché si verifichi il fenomeno della liquefazione in caso di sisma.

Omissis

Le indagini eseguite evidenziano la presenza di terreni da mediamente consistenti a consistenti con variabilità delle resistenze da una zona all'altra sia in senso laterale che con la profondità. In relazione ai risultati ottenuti dalle indagini geognostiche e geofisiche eseguite sarà necessario in fase di progettazione esecutiva prevedere un approfondimento geognostico al fine di verificare il grado di consistenza dei terreni in corrispondenza delle aree di sedime dei costruendi fabbricati.

La tipologia di fondazioni da adottare dovrà essere definita in fase di progettazione esecutiva in funzione della tipologia di edifici che si intenderà costruire e dei risultati ottenuti dall'approfondimento geognostico.

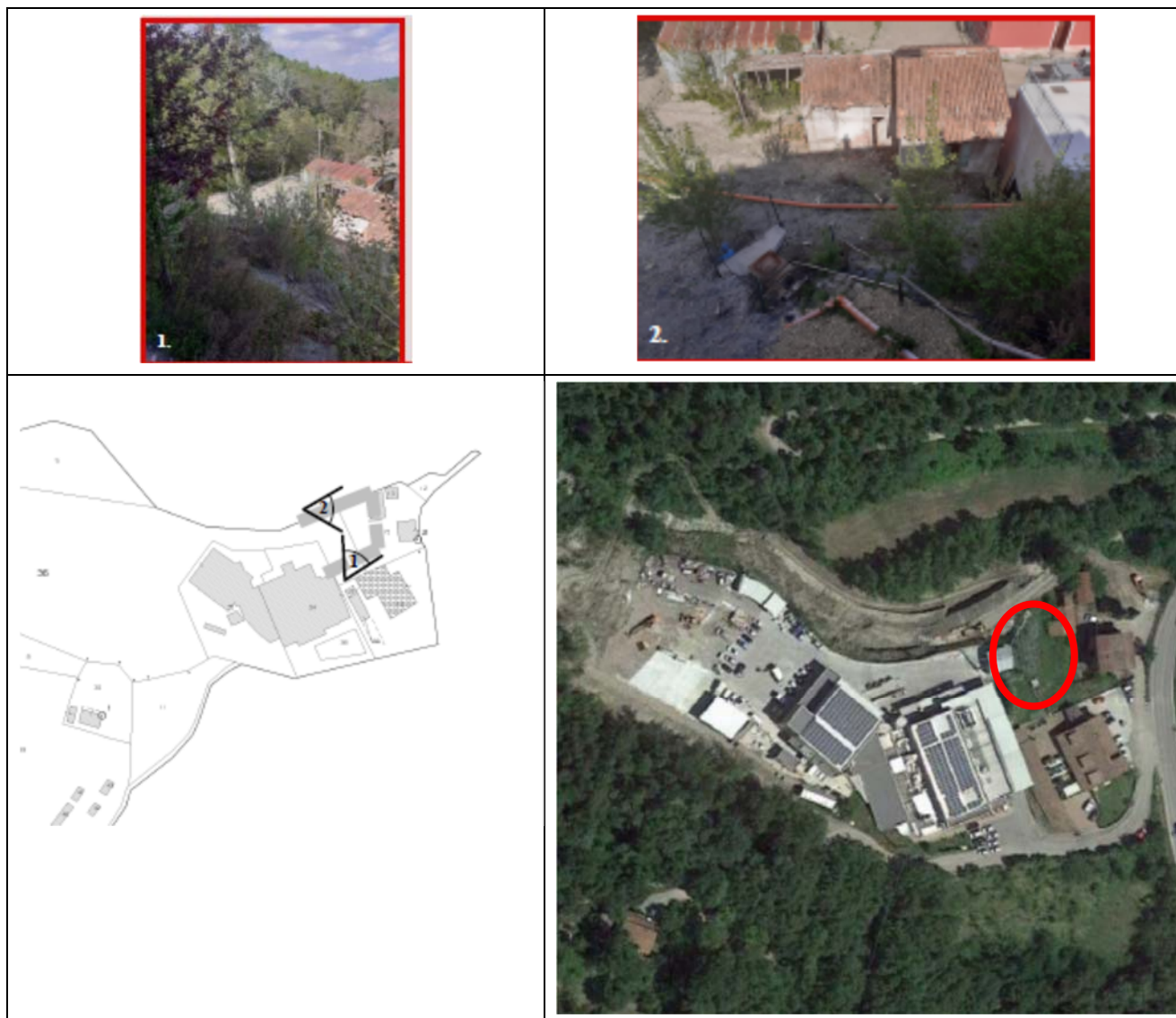
In linea generale è possibile affermare che per la zona centrale ed occidentale si potranno adottare fondazioni superficiali, mentre per la zona posta in corrispondenza del settore orientale, caratterizzata da pendenze $>15^\circ$ e dalla presenza di una copertura di terreno di riporto, sarà necessario prevedere la realizzazione di fondazioni profonde su pali.>>

ESTRATTO TAV. P1 nord del PSC vigente – Ambiti e sistemi strutturali	ESTRATTO TAV. P1 nord del PSC modificata – Ambiti e sistemi strutturali
	
ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

VARIANTE 2 PSC – Località La Fornace

La presente variante interessa un terreno destinato dal vigente PSC in “Ambito urbano consolidato residenziale all'interno del T.U.” che si intende riclassificare in ambito produttivo per consentire alla Ditta PICCININI Srl di razionalizzare il layout e migliorare la gestione aziendale attraverso la realizzazione di un depuratore e di vasche olio, necessari all’attività di gastronomia per la produzione di paste tipiche emiliane, che non è possibile costruire nell’ambito produttivo esistente a causa della mancanza di spazio.

L’area oggetto di variante, che si propone di riclassificare in “Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria” del PSC, interessa parte dei mappali 15 e 36 del foglio catastale 68 con superficie fondiaria di 1.100 mq



L'azienda negli ultimi anni ha aumentato la produzione in maniera esponenziale, portando beneficio all'intero territorio, e l'attuale impianto di depurazione risulta ormai sottodimensionato, per cui il nuovo impianto di depurazione assorbirà anche i futuri ampliamenti previsti.

L'impianto verrà posizionato a quota inferiore rispetto allo stabilimento, in modo che le acque reflue raggiungano il depuratore a caduta, senza l'utilizzo di pompe, per poi scaricare nel rio Carnione.

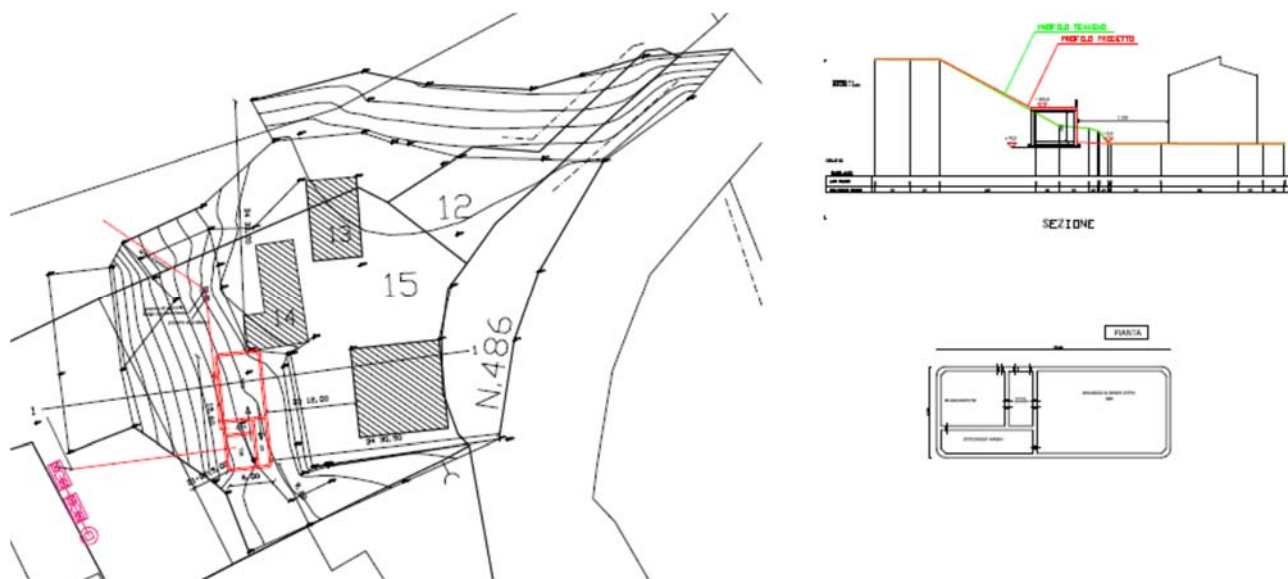
L'opera sarà completamente interrata, in aderenza al fabbricato esistente e realizzata con pannelli prefabbricati di c.a. con la fondazione in c.a. La vasca servirà sia come depuratore che come sostegno della scarpata a monte e sarà dotata di scarico adeguatamente depurato nel vicino fosso (Rio Carnione).

L'area presenta alcune alberature e sarà risistemata pianeggiante o in scarpata, con successiva piantumazione di piante e cespugli autoctoni sul terreno rimodellato.

Dal punto di vista ambientale la soluzione prevista risulta necessaria per raggiungere un livello di qualità delle acque depurate entro i limiti della Tab. III per lo scarico delle acque superficiali.

Dovrà essere presentata al Comune ed Arpa Sac la domanda di autorizzazione allo scarico nelle acque superficiali del RIO Carnione.

PROGETTO DEL DEPURATORE



La nuova vasca di contenimento silos olio, risulta necessaria in quanto quella esistente è sottodimensionata. L'impianto sarà posizionato ad una quota inferiore rispetto allo stabilimento in modo che i liquidi raggiungano il depuratore a caduta senza l'utilizzo di pompe e appoggiata su un getto di c.a.. L'area è attualmente in parte occupata da un fabbricato in pessimo stato di conservazione ad uso magazzino-garage che verrà demolito.

Attualmente sono presenti drenaggi per l'allontanamento delle acque provenienti dai terreni circostanti.

La relazione geologica prescrive di:

Omissis

- *sistemare morfologicamente la scarpata per poi rinverdirla con essenze arboree/cespugliose;*
- *controllare le acque superficiali mediante un drenaggio perimetrale alla struttura e piccoli fossi trasversali alla scarpata posizionati su diversi livelli;*
- *estendere l'intervento di ripristino dei terreni anche alla scarpata posta a monte della vasca in essere ed accertarsi che il drenaggio, che è stato posto dietro a quest'ultima, scarichi le proprie acque a Nord del nuovo intervento.*



Oltre alle modifiche cartografiche al PSC e RUE occorre inserire nell'art. 35.1 del RUE relativo ai "Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria" un'ulteriore lettera A) al 5° comma del seguente tenore letterale:

A) In particolare nel lotto catastalmente identificato dai mappali 15 parte e 36 parte del fg. 68 con Superficie fondiaria di 1.100 mq, è possibile realizzare l'impianto di depurazione e le vasche olio a seguito dell'osservanza delle prescrizioni di seguito elencate:

- **conformità ai pareri di ARPAE e AUSL**
- **piantumazione di essenze arboree autoctone sui confini del lotto di intervento**
- **prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica che assumono carattere di cogenza per le successive fasi attuative**

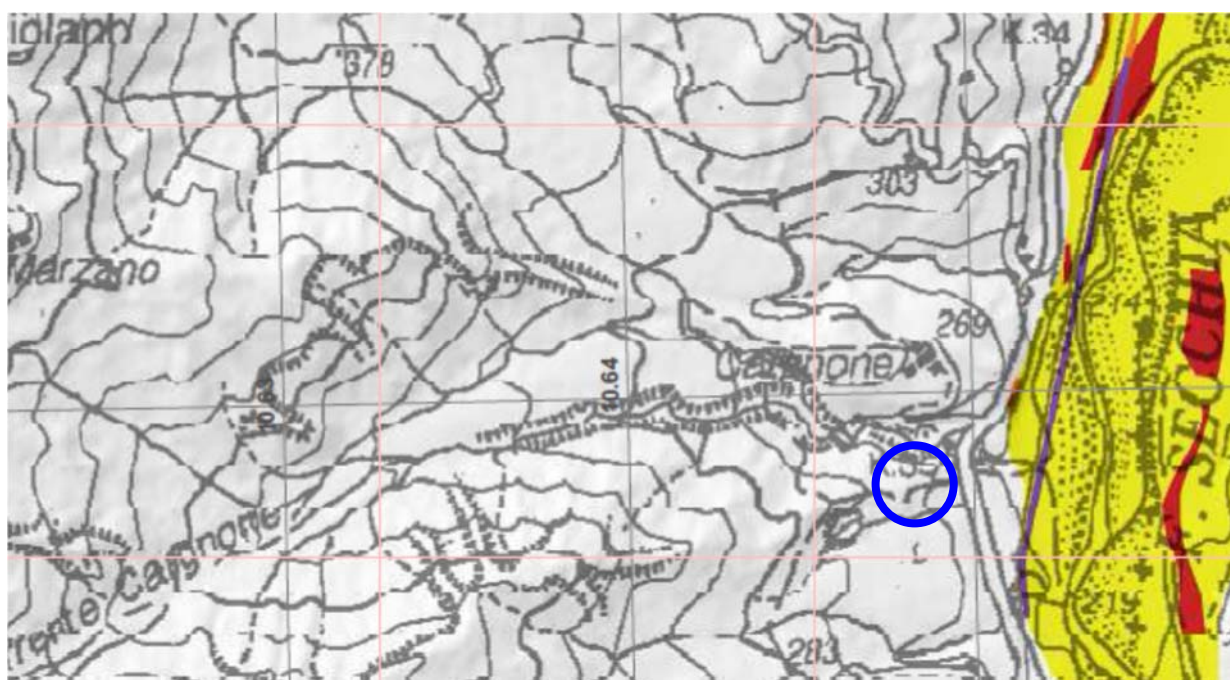
ESTRATTO TAV. P2 Carta dei Vincoli – BAISO SUD	ESTRATTO TAV. P2bis Carta dei Vincoli – BAISO SUD

SCHEDA DEI VINCOLI

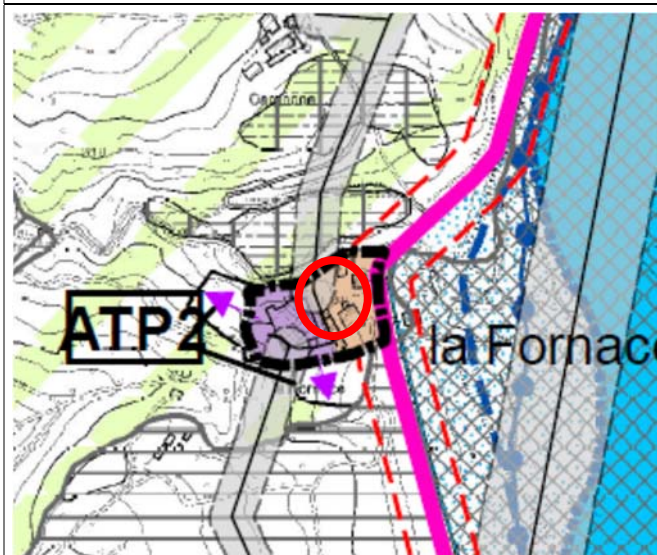
Linee elettriche di media e alta tensione e fasce di attenzione	Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008 In cartografia di PSC viene indicata la "fascia di attenzione" corrispondente al valore di 2 μ T.
Viabilità storica	Ai sensi dell'art.51 comma 6 delle NA del PTCP e art. 53 delle NA del PSC. Si persegue la tutela e valorizzazione della sede dei percorsi storici

Nel merito del rischio idraulico l'area non ricade in nessuno scenario di rischio come evidenziato nelle tavole del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

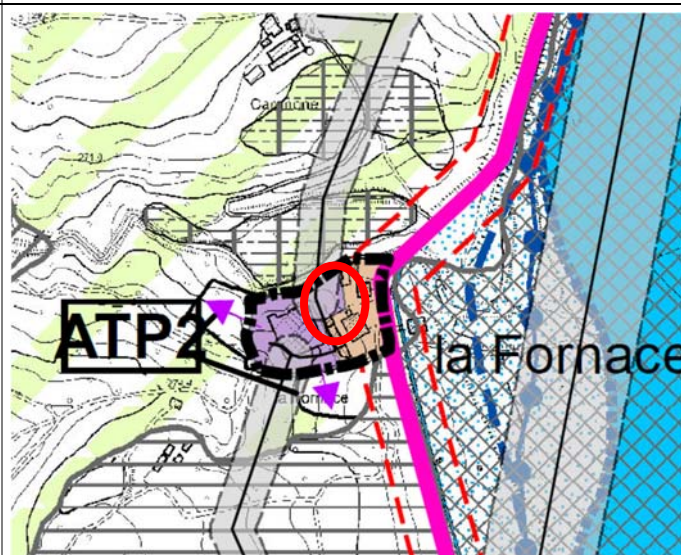
ESTRATTO TAV. PGRA: RISCHIO

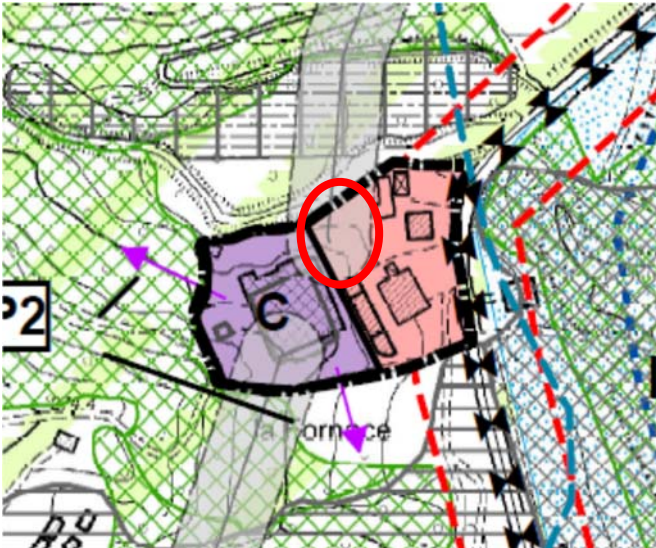
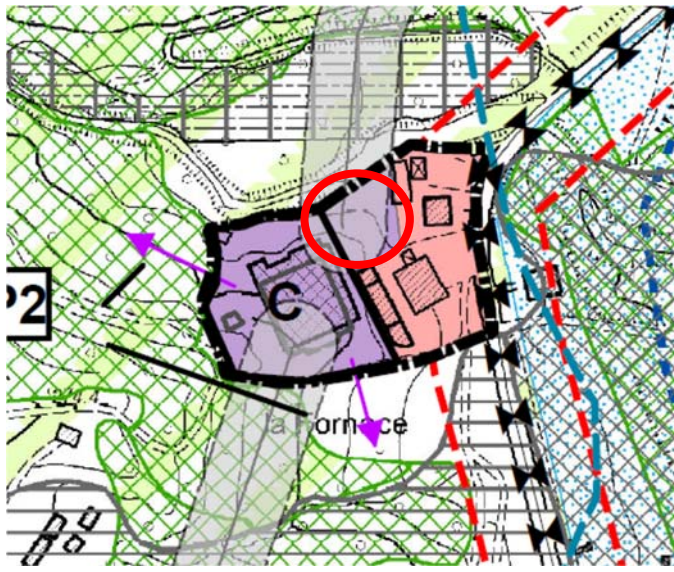


ESTRATTO TAV. P1 sud del PSC vigente – Ambiti e sistemi strutturali



ESTRATTO TAV. P1 sud del PSC modificata – Ambiti e sistemi strutturali



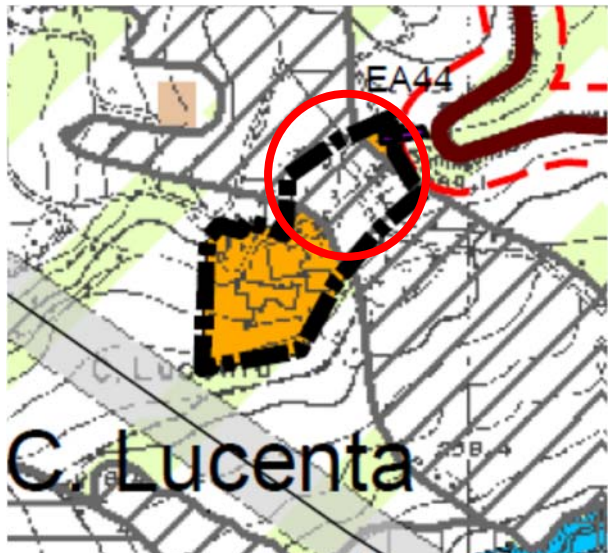
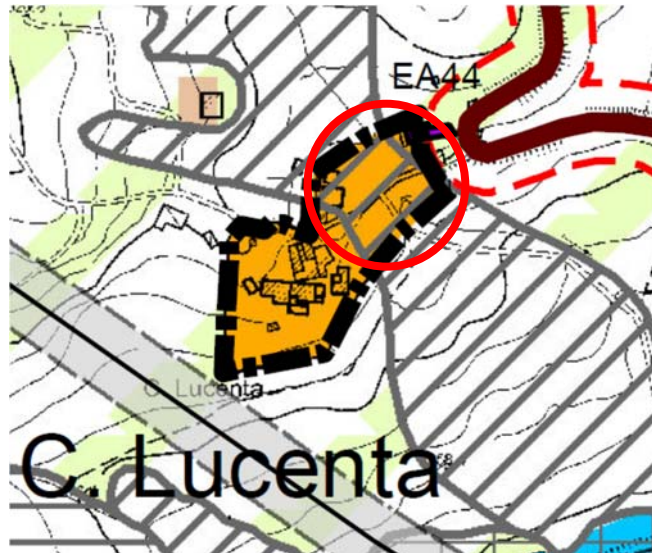
ESTRATTO TAV. RUE –P4.3 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.3 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

La variante è stata indagata con esito positivo dalla relazione geologico-sismica.

VARIANTE 3 PSC – LOCALITA' TERRITORIO AGRICOLO

La variante è stata direttamente proposta dall'Ufficio Tecnico Comunale in quanto ha riscontrato la mancanza del retino di "Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto da riqualificare" in un'area presso la località Case Lucenta, mentre nel RUE risulta giustamente retinata.

A questo proposito si elimina l'errore materiale di retinatura.

ESTRATTO TAV. P1 nord del PSC vigente – Ambiti e sistemi strutturali	ESTRATTO TAV. P1 nord del PSC modificata – Ambiti e sistemi strutturali
	

VARIANTE 4 PSC Territorio Comunale

La presente variante è conseguente alla decisione presa dall'Amministrazione in carica che ha convenuto di consentire la proroga di ulteriori 3 anni, a seguito della risposta favorevole alla manifestazione di interesse ad edificare, dei lotti residenziali inedificati del PSC ricadenti negli "Ambiti consolidati in territorio rurale" (corrispondenti ai "Sub ambiti residenziali in territorio rurale (AC3)" del RUE) e dei lotti residenziali inedificati del PSC ricadenti negli "Ambiti consolidati in territorio rurale" (corrispondenti ai "Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (AC6)" del RUE), la cui edificabilità è scaduta dopo 5 anni dall'entrata in vigore della 1^ variante al PSC.

Questa scelta è giustificata dal fatto che in questi anni si è protratta pesantemente la crisi economica, soprattutto quella del settore edilizio, accentuata dalle gravi conseguenze causate dalle forti problematiche sanitarie che hanno determinato incertezze legate agli investimenti, anche quelli motivati da esigenze familiari.

Per questo motivo l'Amministrazione ha inviato ai proprietari dei lotti in scadenza, una lettera nella quale si chiedeva se erano propensi a mantenere l'edificabilità. Alcuni di loro hanno risposto affermativamente alla domanda per cui, anche considerando che i proprietari dei lotti in esame provengono da nuclei familiari che tradizionalmente vivono il territorio e che considerano queste proprietà vere e proprie risorse di investimento per il futuro della famiglia, la quale continuerà ad abitare e vivere in loco (come succede, per esempio, nel programmare la casa dei figli), si ritiene giustificato protrarre la possibilità di mantenerne l'edificabilità.

La variante non interessa i lotti AC6 ubicati all'interno del territorio urbanizzato (n° 6, 7, 8, 15, 17, 19) che mantengono l'edificabilità, in quanto non sono in scadenza come quelli ricadenti in territorio agricolo ed inoltre non presentano difficoltà ad allacciarsi alle reti e sono tutti caratterizzati da un agevole accesso, e i lotti in territorio rurale AC3 edificati.

Per quanto sopra l'Amministrazione di Baiso ravvisa di pubblico interesse attivare gli opportuni percorsi procedurali funzionali a determinare le condizioni di carattere urbanistico ed edilizio, che rendano possibile prorogare di ulteriori 3 anni l'edificabilità dei lotti residenziali ricadenti in Sub ambito "AC3" e in Sub ambito "AC6", per i quali si è avuta risposta positiva all'edificazione; in particolare si proroga l'edificazione dei lotti inedificati AC6 in territorio agricolo 1, 3, 10 e 16 e di un unico lotto inedificato classificato in ambito AC3.

Nessuno dei lotti che vengono prorogati ricade in aree caratterizzate da dissesto o instabilità del PAI/PTCP e al momento della presentazione del progetto saranno redatte le relazioni geologico-sismiche nelle quali verranno indicate le eventuali prescrizioni per rendere fattibile l'intervento.

In particolare:

Lotto 1: l'accesso al lotto avviene direttamente da Via Piana; il lotto è ubicato nei pressi del centro abitato di San Cassiano in cui sono presenti diversi servizi quali: un impianto sportivo, un parco giochi attrezzato, un centro polifunzionale all'interno dell'edificio che ospitava le scuole elementari nel quale sono stati ricavati ambienti per la sede delle associazioni locali, per l'ambulatorio medico e per il seggio elettorale. Lungo Via Chiesa di San Cassiano (strada principale della frazione) è presente la pubblica fognatura pertanto il soggetto attuatore dell'intervento dovrà richiedere regolare autorizzazione allo scarico in fognatura da ottenere prima dell'inizio dei lavori.

Lotto 3: l'accesso al lotto avviene direttamente da Via Casa Poggioni; il lotto si trova nei pressi della Località Lugo a pochi km dal centro di Muraglione dove sono presenti diversi servizi (scuole, impianto sportivo, bar,

ristoranti e negozi); lungo Via Casa Poggioli è presente la pubblica fognatura pertanto il soggetto attuatore dell'intervento dovrà richiedere regolare autorizzazione allo scarico in fognatura da ottenere prima dell'inizio dei lavori.

Lotto 10: l'accesso al lotto avviene da una strada vicinale che ha accesso sulla provinciale Montelusino; non è presente pubblica fognatura quindi sarà necessario presentare domanda di autorizzazione allo scarico al di fuori della pubblica fognatura andando a valutare ed impiegare la miglior tecnologia disponibile.

Lotto 16: l'accesso al lotto avviene da Via Casa Poggioli; il lotto è ubicato nei pressi di Località Lugo a pochi km dal centro di Muraglione dove sono presenti diversi servizi (scuole, impianto sportivo, bar, ristoranti e negozi); lungo Via Casa Poggioli è presente la pubblica fognatura pertanto il soggetto attuatore dell'intervento dovrà richiedere regolare autorizzazione allo scarico in fognatura da ottenere prima dell'inizio dei lavori

Lotto AC3: L'accesso al lotto avviene da Via Chiesa di San Cassiano e il lotto è localizzato nei pressi del centro abitato di San Cassiano in cui sono presenti diversi servizi quali un impianto sportivo, un parco giochi attrezzato, un centro polifunzionale all'interno dell'edificio che ospitava le scuole elementari che nel quale sono stati ricavati ambienti per la sede delle associazioni locali, per l'ambulatorio medico e per il seggio elettorale. Lungo Via Chiesa di San Cassiano (strada principale della frazione) è presente la pubblica fognatura pertanto il soggetto attuatore dell'intervento dovrà richiedere regolare autorizzazione allo scarico in fognatura da ottenere prima dell'inizio dei lavori.

Si rende quindi necessario modificare il 5° comma dell'articolo 107 del PSC "Ambiti consolidati in territorio rurale", il 4° comma dell'art.33.3 del RUE e il 5° comma dell'art. 33.6 del RUE, come di seguito riportati:

Nel merito del PSC, il 5° comma dell'art. 107 "Ambiti consolidati in territorio rurale" viene così modificato:

Omissis ..

5. Vengono individuati nelle tavole P1 anche i lotti residenziali **classificati a Sub ambito AC3 e Sub ambito AC6 nel RUE di completamento** o classificati a verde privato edificabili del PRG previgente per i quali sono **fatte salve**, per un periodo transitorio di **3 5**-anni a far data dall'entrata in vigore della **4^ 1^** variante al PSC, le previsioni insediative e gli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio della previgente strumentazione urbanistica nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo nel rispetto di tutte le norme di vincolo e tutela del PTCP, del PSC e del RUE e sempreché sia presente un'agevole accessibilità.

Per quanto riguarda il RUE vengono modificati:

il 4° comma "Prescrizioni particolari" dell'art. 33.3 a titolo "Sub ambito residenziale in territorio rurale – AC3" modificando il punto 4 di seguito riportato:

4. I sub ambiti residenziali non edificati localizzati in territorio rurale, sono fatti salvi per un periodo transitorio di **3 5** anni a far data dall'entrata in vigore della **4^ 1^** variante al PSC nel rispetto, tuttavia, delle norme di vincolo e tutela della pianificazione sovraordinata e del PSC ed in presenza o impegno a realizzare una agevole accessibilità nonché nel rispetto delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto

inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo.

Il 5° comma "Prescrizioni Particolari" dell'art. 33.6 a titolo "Sub ambito residenziale di integrazione del consolidato – AC6"

Omissis.....

Per i lotti individuati dai n° 1, 6 e 7:

Volume utile massimo costruibile computato come da PRG previgente = 600 MC.

I soggetti attuatori dovranno adottare modalità esecutive cautelative in fase di attuazione delle opere, nonché realizzare un adeguato sistema di captazione e regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale al fine di prevenire eventuali riattivazioni dei movimenti gravitativi presenti sul versante.

Per il lotto individuato dal n°3:

Volume utile massimo costruibile computato come da PRG previgente = 800 MC.

In fase esecutiva del progetto sarà necessario caratterizzare l'area di fondazione ed attivare nel corso dei lavori tutte le precauzioni e cautele affinché non si verifichino danni indotti. Occorrerà in particolare attivarsi nella raccolta delle acque dei pluviali e di quelle superficiali per non avere ristagni o infiltrazioni concentrate nel sottosuolo in corrispondenza delle fondazioni. Nella realizzazione dello scavo il muro di monte e quelli perimetrali dovranno essere adeguatamente protetti con un dreni inversi e con l'ausilio di tessuto non tessuto per evitare nel tempo un intasamento dei dreni stessi. Le acque dovranno essere raccolte e allontanate dal versante entro la fognatura o la rete drenante superficiale inoltre, nel corso degli scavi, dovrà esservi il controllo dei lavori da parte del geologo perché siano realizzati in modo conforme alle previsioni fatte.

Per il lotto individuato dal n°8:

Volume utile massimo costruibile computato come da PRG previgente = 1.200 MC.

In fase attuativa dell'intervento dovranno essere effettuate analisi estese ad un intorno significativo che comprovi la non interferenza con gli edifici circostanti e la stabilità dell'area.

I soggetti attuatori dovranno adottare modalità esecutive cautelative in fase di attuazione delle opere, nonché realizzare un adeguato sistema di captazione e regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale al fine di prevenire eventuali riattivazioni dei movimenti gravitativi presenti sul versante.

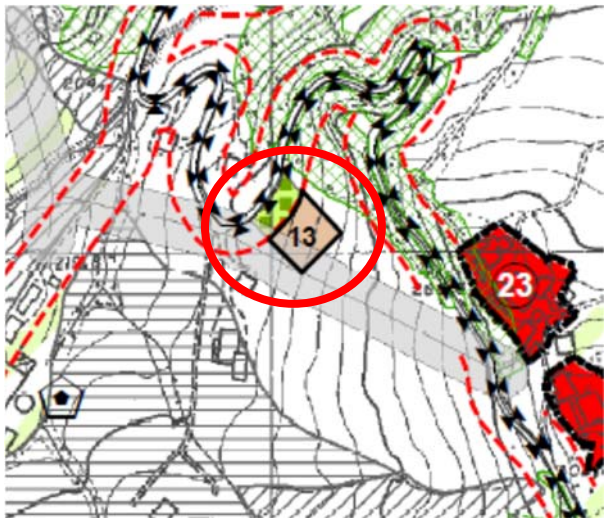
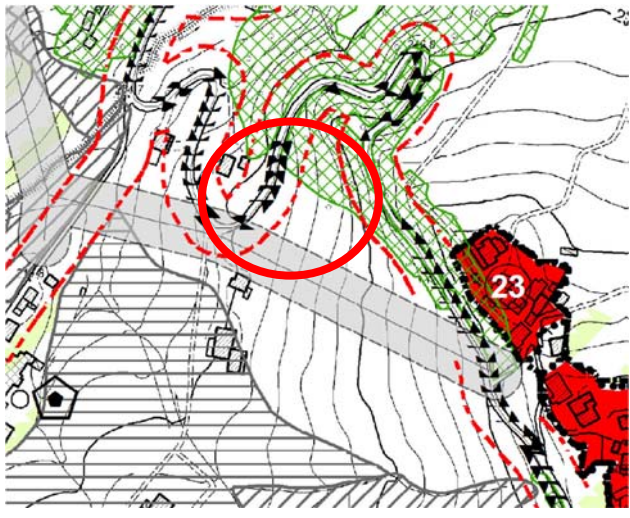
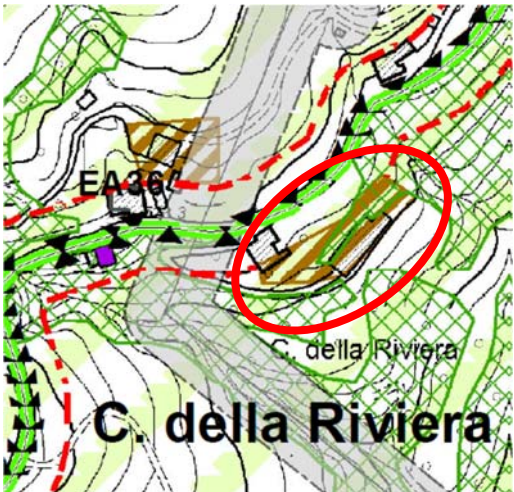
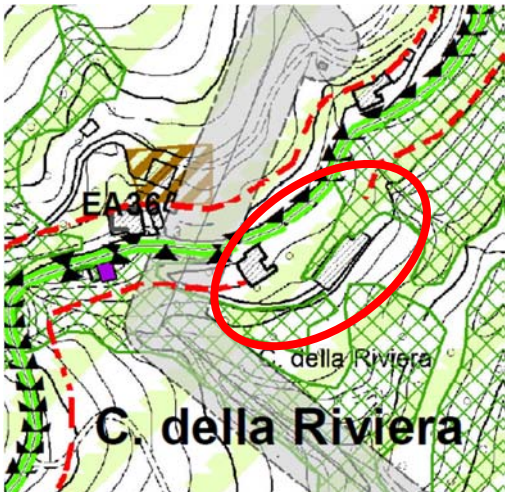
Viene definita la possibilità di utilizzare fondazioni continue (nastriforme a "T" rovesciata) poste alla profondità di – 1,00 metri rispetto al p.c. e dimensionate in base ad un kt, portanza unitaria massima ammissibile, pari a 171kPa. Tale parametro, da intendersi come valore medio sull'area oggetto di richiesta di variante, dovrà essere verificato in sede di progettazione esecutiva delle soluzioni fondali, alla luce dei carichi di esercizio dei futuri edifici. Al fine di non alterare l'attuale situazione di stabilità, le acque piovane che interessano l'area dovranno essere opportunamente raccolte e smaltite nella rete drenante naturale, in modo da evitare infiltrazioni a livello delle fondazioni e l'innescò di possibili fenomeni di instabilità verso valle, quelle in uscita dall'edificio dovranno invece essere avviate alla rete naturale dopo gli idonei trattamenti depurativi.

Per i lotti individuati dai n° 10, ~~13~~, 15, 16, 17 e 19: Volume utile massimo costruibile per ciascun lotto computato come da PRG previgente = 650 MC.

I sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato non edificati localizzati in territorio rurale, sono fatti salvi per un periodo transitorio di **3 5** anni a far data dall'entrata in vigore della **4^a 1^a** variante al PSC nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditificati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo.

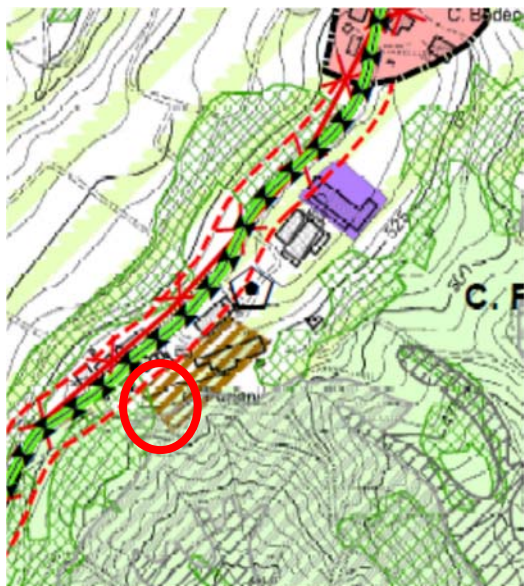
Di seguito si individuano, sugli estratti delle tavole del RUE, i lotti in scadenza che vengono stralciati suddivisi per tipologia AC6 e AC3; la variante determina conseguentemente la modifica della cartografia corrispondente del PSC

AMBITO AC6 NON EDIFICATO IN TERRITORIO RURALE STRALCIATO

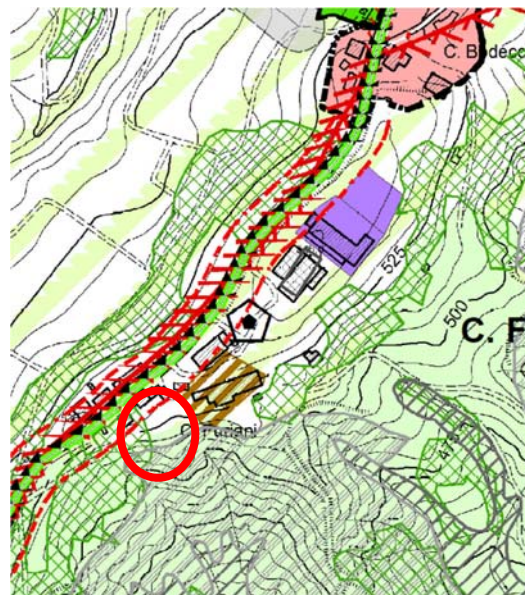
ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale modificata
	
ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

AMBITI AC3 NON EDIFICATI STRALCIATI

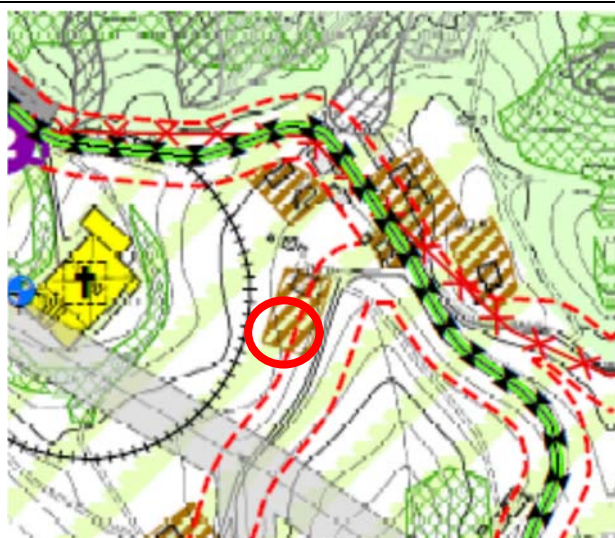
ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale vigente



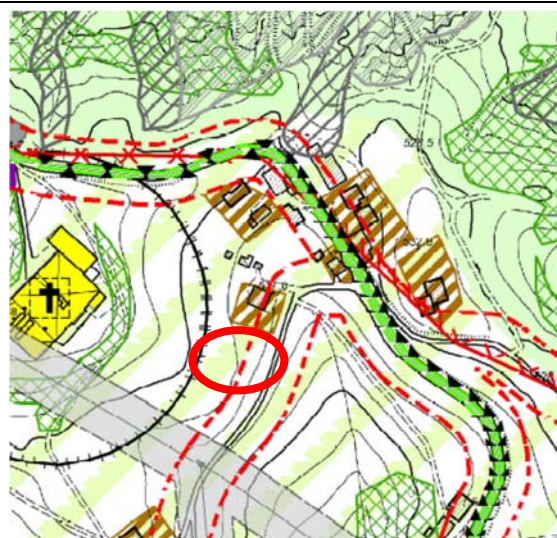
ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale modificata



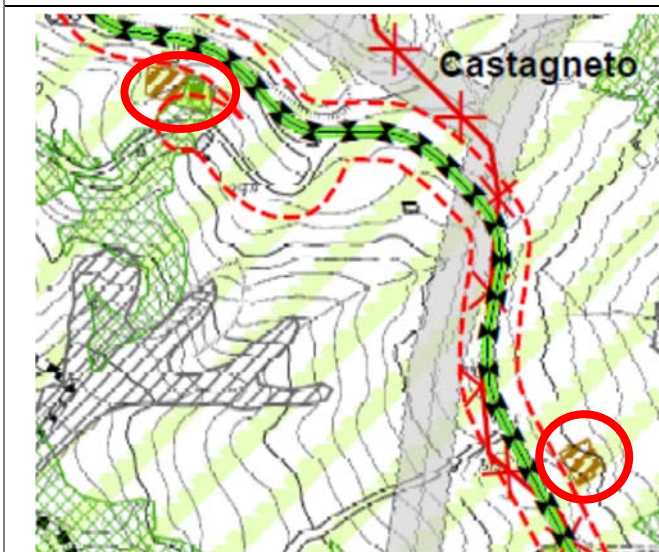
ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale vigente



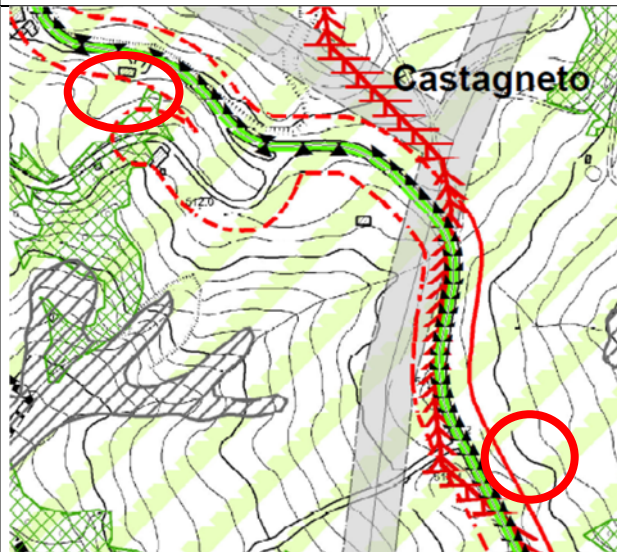
ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale modificata



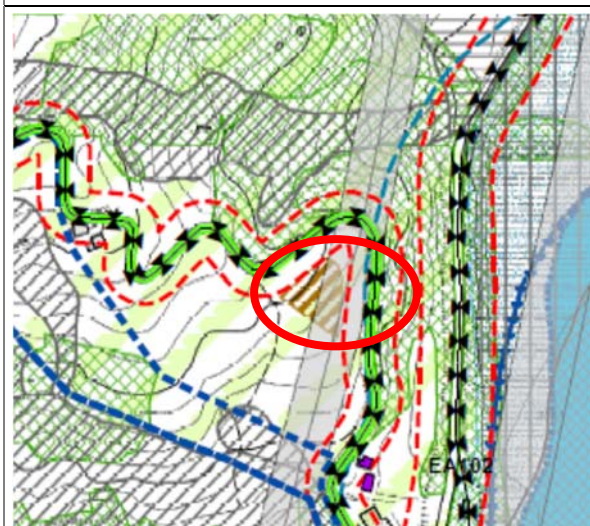
ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale vigente



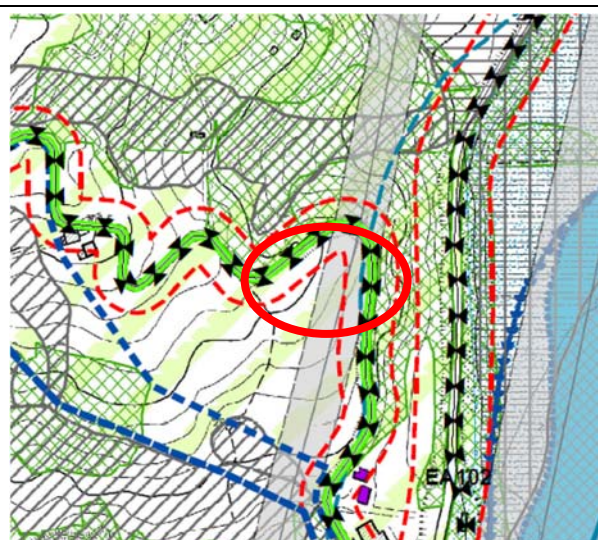
ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale modificata



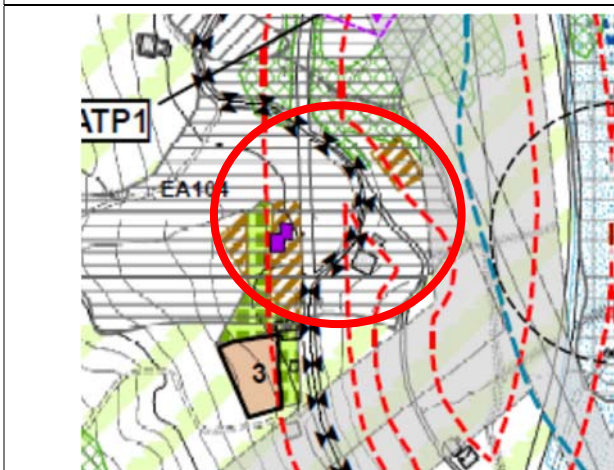
ESTRATTO TAV. RUE –P4.3 Pianificazione del territorio rurale vigente



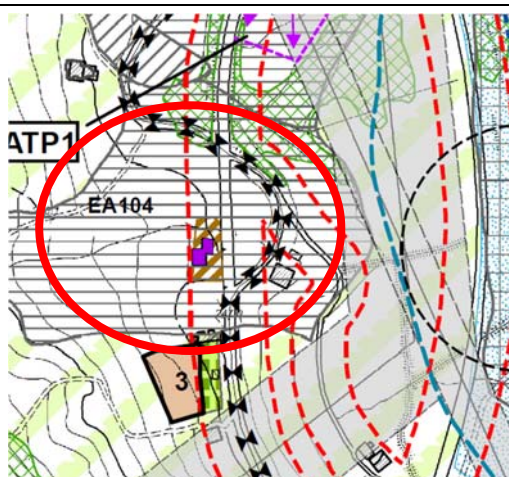
ESTRATTO TAV. RUE –P4.3 Pianificazione del territorio rurale modificata

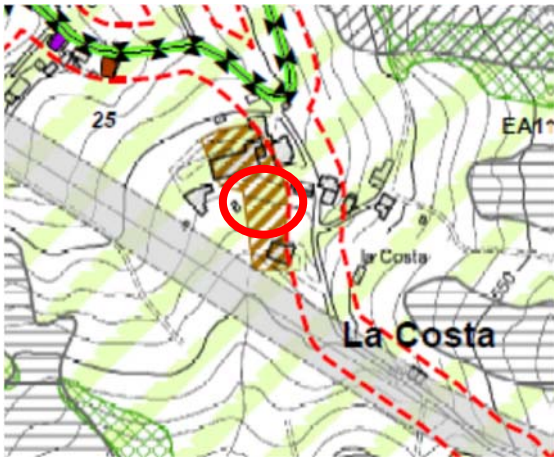
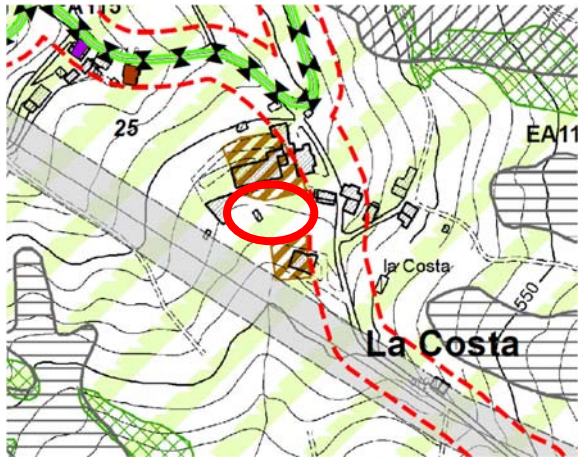
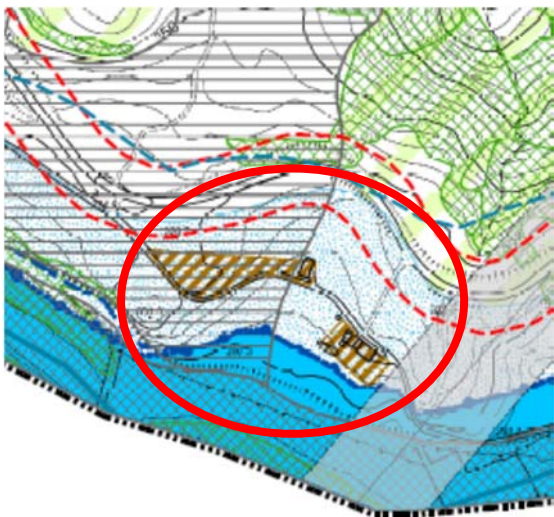
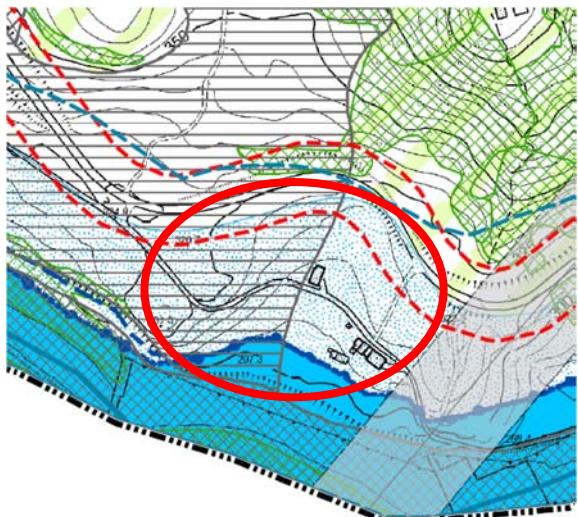
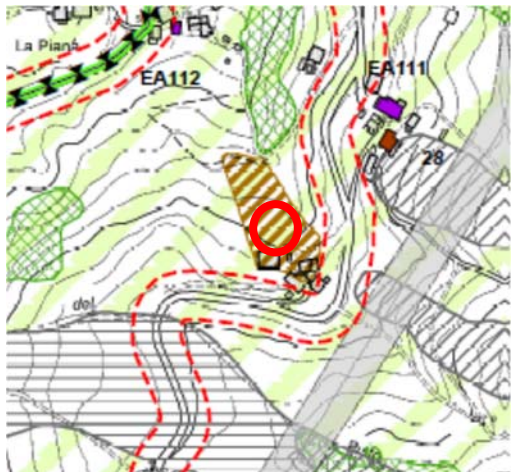
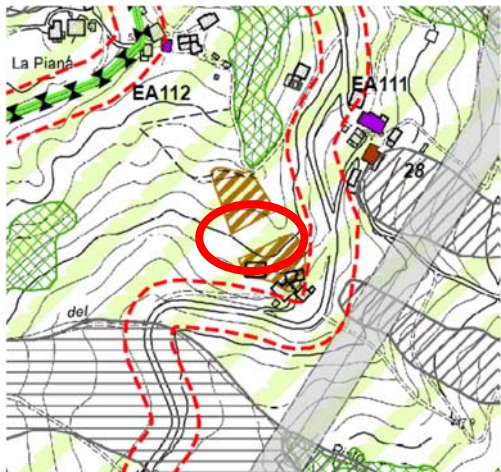


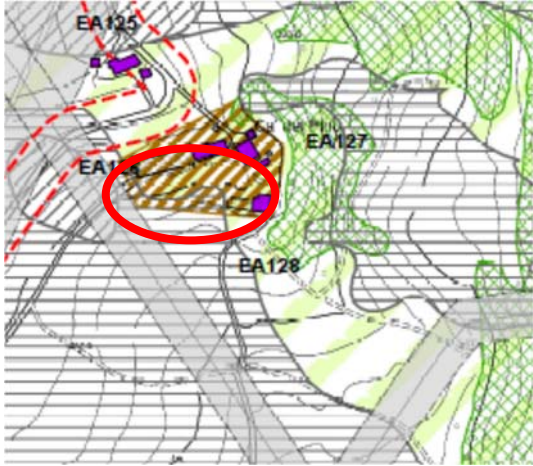
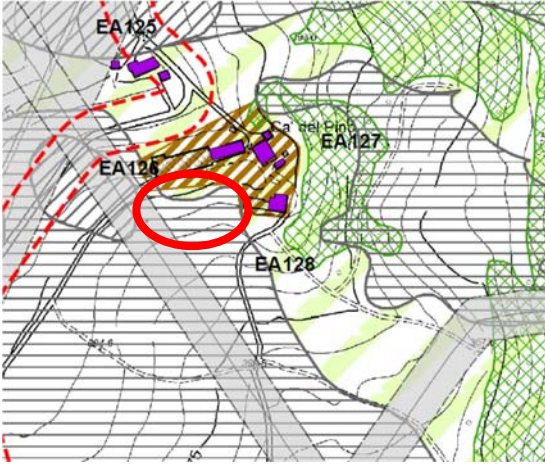
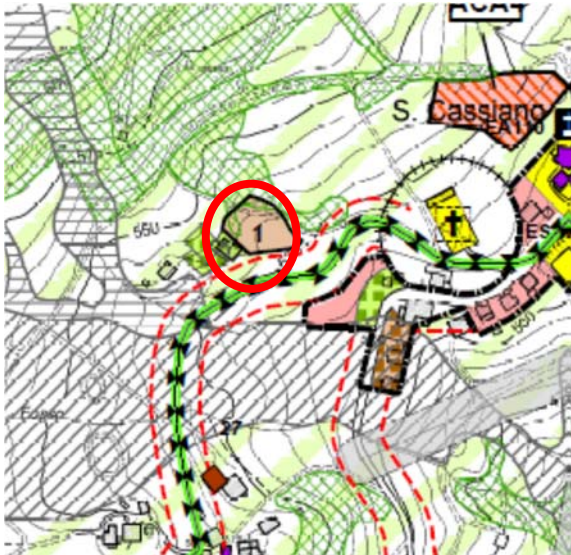
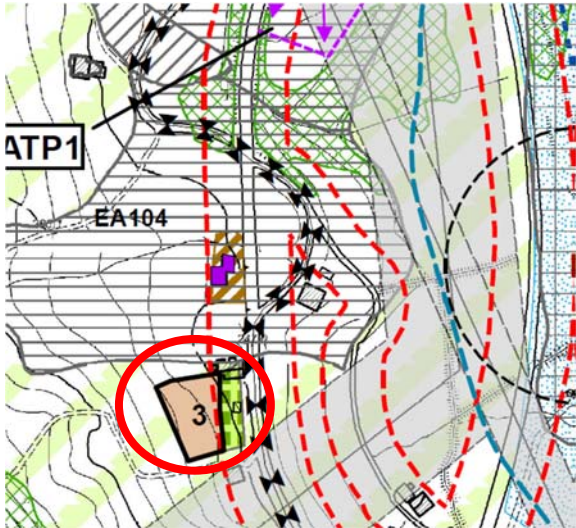


ESTRATTO TAV. RUE –P4.3 Pianificazione del territorio rurale vigente



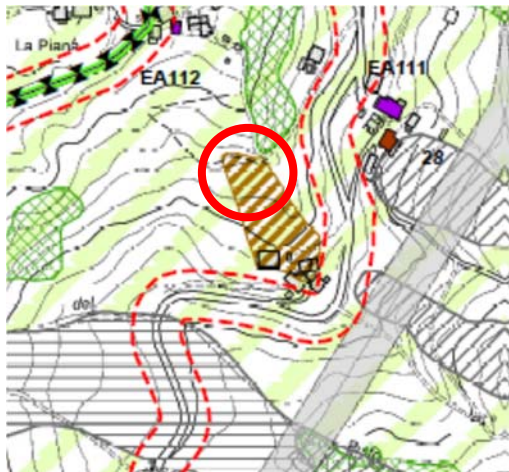
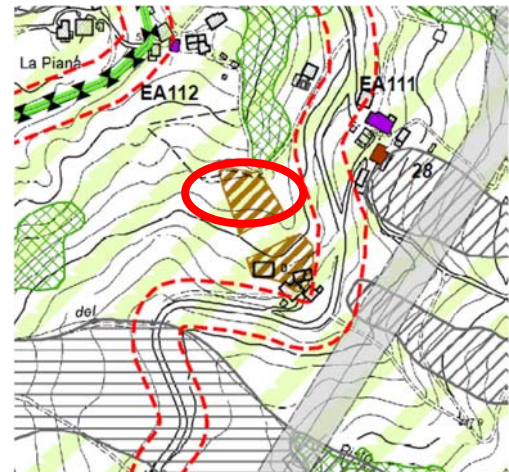
ESTRATTO TAV. RUE –P4.3 Pianificazione del territorio rurale modificata



<p>ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente</p>	<p>ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale modificata</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente</p>	<p>ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale modificata</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente</p>	<p>ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale modificata</p>
	

ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale modificata
	
AMBITI AC6 IN TERRITORIO AGRICOLO CON EDIFICABILITA' PROROGATA: 1, 3, 10, 16	
ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.3 Pianificazione del territorio rurale modificata
	
ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente
	

AMBITO AC3 CON EDIFICABILITA' PROROGATA

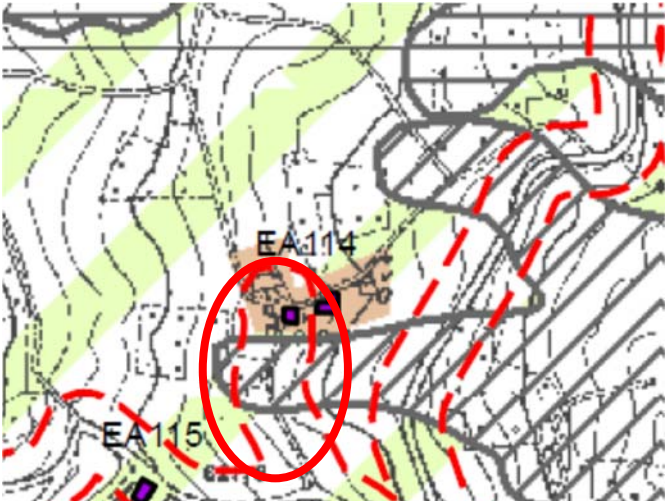
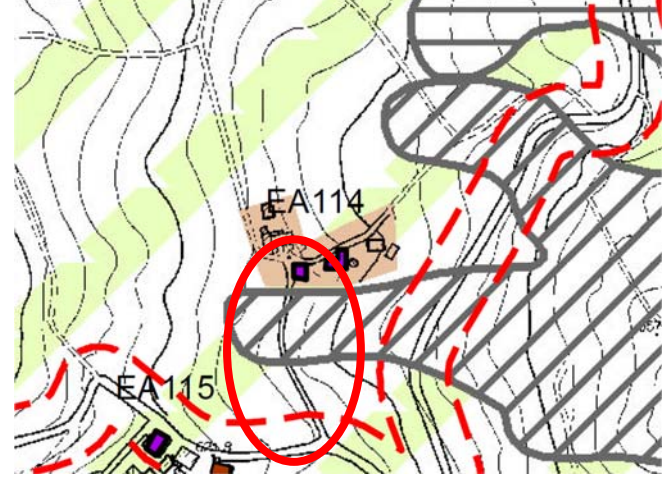
ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

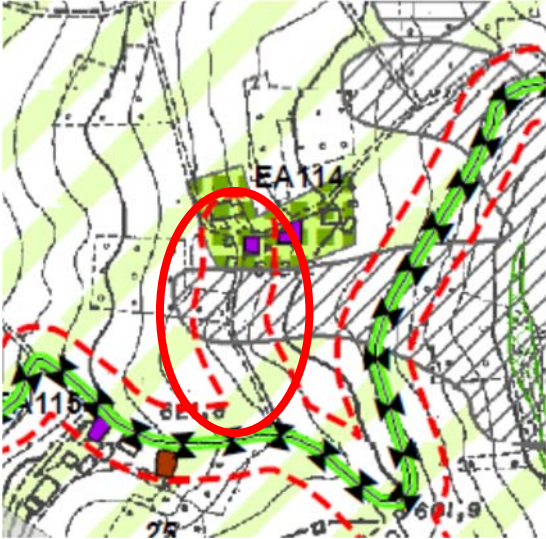
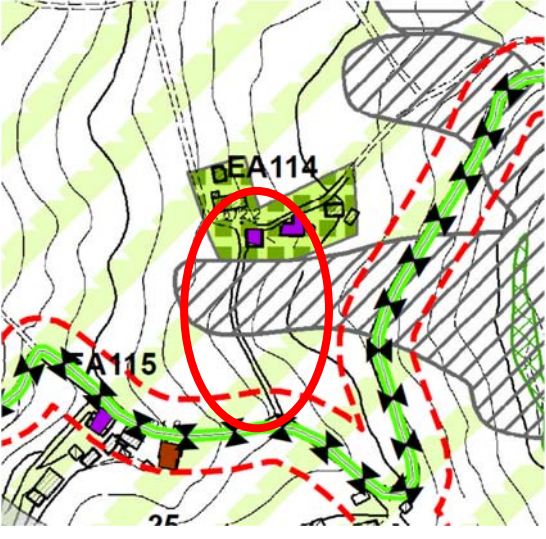
VARIANTE 5 PSC – Località

TERRITORIO AGRICOLO

Questa variante, richiesta dall'Ufficio Tecnico, si rende necessaria per correggere un errore cartografico relativamente al rispetto stradale che è stato individuato in corrispondenza di un viottolo privato che raggiunge tre fabbricati localizzati in territorio agricolo.

Conseguentemente si elimina la sfascia di rispetto sulle tavole del PSC e del RUE.

ESTRATTO TAV. PSC –P1 sud Ambiti e sistemi strutturali vigente	ESTRATTO TAV. PSC –P1 sud Ambiti e sistemi strutturali modificata
	

ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

VARIANTE 6 PSC – Località

MURAGLIONE

La presente variante interessa un immobile agricolo individuato negli strumenti urbanistici vigenti come edificio con elementi di interesse ambientale sottoposto alla categoria d'intervento della "Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo - REC" identificato dalla scheda operativa della conservazione n° 95.

Nella richiesta di variante si precisa che:

<< Omissi

Il fabbricato, che in passato costituiva una piccola unità produttiva articolata secondo la l'impostazione classica del territorio in cui era ubicata, con nucleo abitativo ed adiacente stalla con soprastante fienile, è censito con evidenza di due unità immobiliari che in sostanza confermano le vecchie destinazioni e relativi usi, infatti il sub 199 sub 1 identifica la porzione abitativa mentre il 199 sub 2 la porzione produttiva ora ridotta a locale di deposito.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono attualmente fortemente compromesse dall'azione degli agenti atmosferici che determinano, per strutture vetuste carenti ed in alcune situazioni gravemente deficitarie caratterizzate da una qualità intrinseca dei materiali scadenti, un elevato grado di compromissione della originaria funzione.

La proprietà non ha mai ritenuto opportuno intraprendere interventi manutentivi in quanto per essere efficaci avrebbero dovuto essere radicali e assimilabili più a una ristrutturazione che tuttavia, non avendo necessità di un utilizzo diretto dell'immobile, è stata ritenuta un'opzione non economicamente percorribile.

Sono dunque state intraprese, già da alcuni anni, diverse iniziative di promozione per la cessione dell'immobile a terzi anche nella prospettiva di un utilizzo non specificatamente residenziale ma anche e soprattutto al servizio delle attività economiche insediate nell'area. L'edificio è situato infatti all'interno dell'area industriale/artigianale di Muraglione ed è evidente la scarsa appetibilità di un suo eventuale recupero a fini residenziali per soggetti che non abbiano un legame con tali attività mentre al contrario si presta ad interessanti prospettive di riqualificazione attinente all'aspetto direzionale e di rappresentanza.

E' noto che la particolare conformazione dell'area industriale di Muraglione, compressa e sviluppata longitudinalmente fra la Strada Statale delle Radici e il piede del versante calanchivo posto a nord ovest, ha inevitabilmente e fisiologicamente privilegiato la realizzazione degli stabilimenti al fine di garantire alle attività linee produttive di dimensioni tali da essere concorrenziali e rispondere alle esigenze del mercato nei vari settori, ponendo in secondo piano spazi direzionali, espositivi e di rappresentanza.

I contatti intrapresi con le realtà produttive locali hanno tuttavia messo in evidenza la scarsa appetibilità dell'immobile, benché strategicamente collocato, in relazione al suo possibile utilizzo nella direzione di cui sopra a causa dei vincoli determinati dalla classificazione urbanistica e dal vincolo conservativo legato alla tipologia di intervento ammesso (REC - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione) che impedisce di fatto la demolizione e ricostruzione e conseguentemente impone vincoli di conservazione di strutture che non sono in possesso dei minimi requisiti qualitativi propedeutici al loro adeguamento dal punto di vista sismico ed in rapporto alle future destinazioni.

Tale condizione determina pertanto possibilità di recupero fortemente onerose ed economicamente svenienti per i potenziali investitori e ha spinto la proprietà a richiedere l'esame della possibilità di una riclassificazione della tipologia di intervento in RE ristrutturazione edilizia, che consente maggior flessibilità nell'azione di recupero.

Spazi espositivi, direzionali e di rappresentanza,- che necessitano comunque di ambienti di dimensioni piano volumetriche specifiche,- potrebbero essere ottenuti grazie ad una attenta valutazione progettuale delle necessità spaziali coordinate e rispettose dell'originaria identità architettonica dell'edificio, che potrebbe essere mantenuta e riconosciuta anche attraverso una ristrutturazione ricostruttiva con reimpiego dei materiali del sito (pietrame, legname, laterizio) e ulteriormente rafforzata dallo stesso inserimento di eventuali nuovi volumi.

La motivazione della presente richiesta è pertanto da ricercarsi esclusivamente nella possibilità di ridurre il grado di vincolo dell'intervento edilizio e consentire un recupero economicamente e tecnicamente realistico ed al passo con i tempi, evitando che il progressivo degrado si impadronisca del contesto e finisca per compromettere irreparabilmente anche lo stesso riconoscimento dell'edificio>>

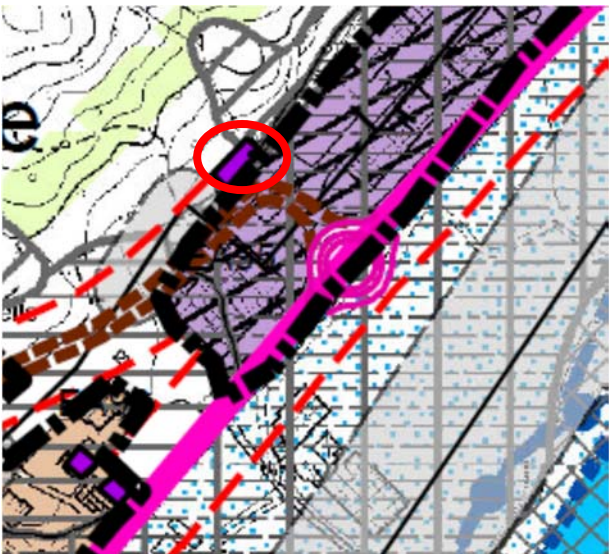
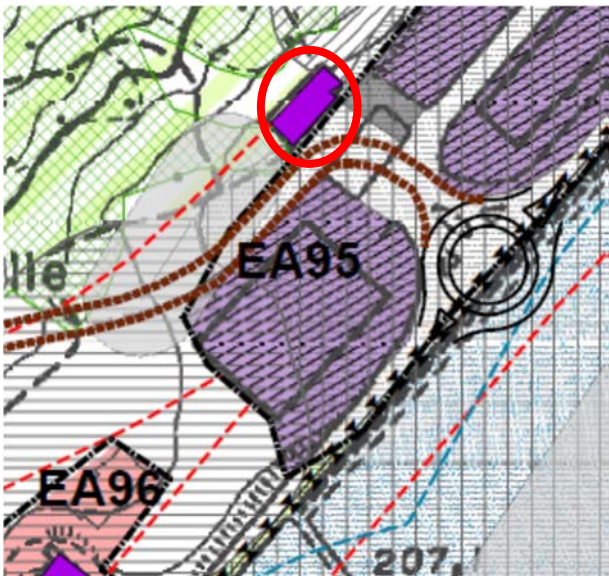


Poiché l'Amministrazione ritiene importante dare la possibilità di recuperare l'immobile per funzioni terziarie legate alle attività produttive presenti nell'area di Muraglione, come consentito dalla normativa vigente per i fabbricati rurali con originaria funzione abitativa ricadenti in territorio agricolo, in accoglimento parziale della richiesta si propone l'attuazione tramite intervento di Demolizione e Fedele ricostruzione.

SCHEDA OPERATIVA DELLA CONSERVAZIONE	
vigente	
Località : Muraglione	Scheda Operativa N. 095
	

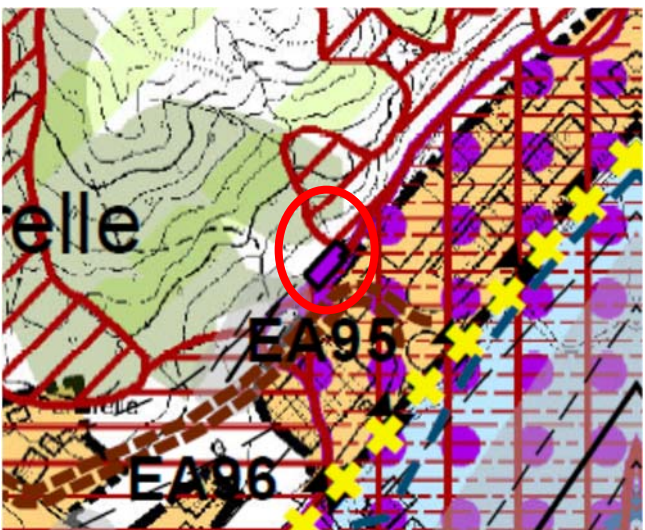
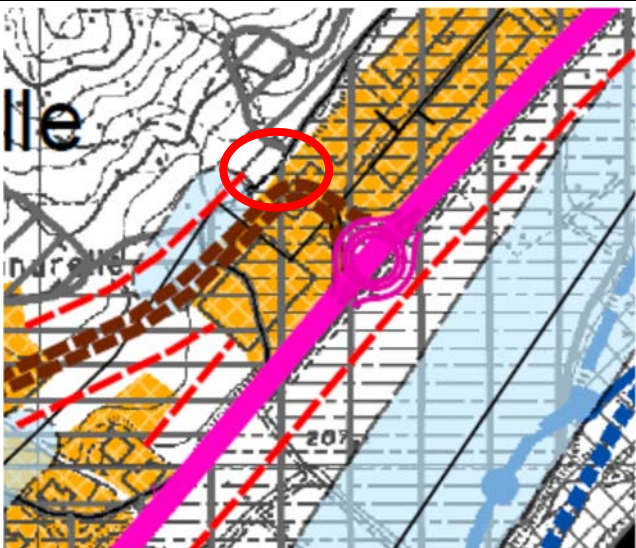
SCHEDA OPERATIVA DELLA CONSERVAZIONE	
modificata	
 <div><div>DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE</div></div>	

Le tavole del PSC e del RUE restano invariate

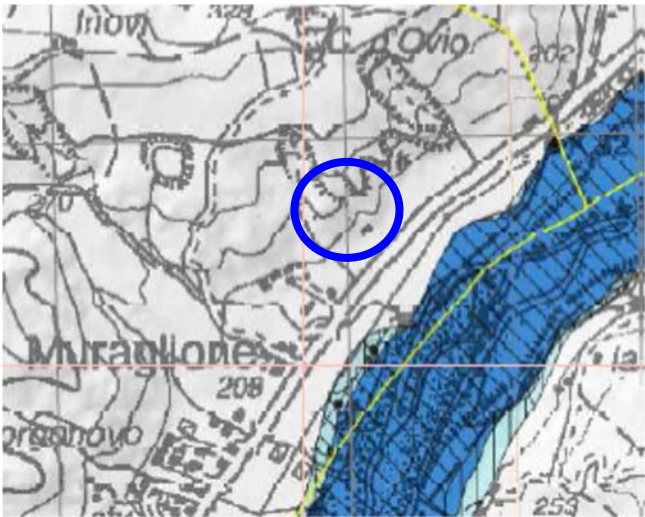
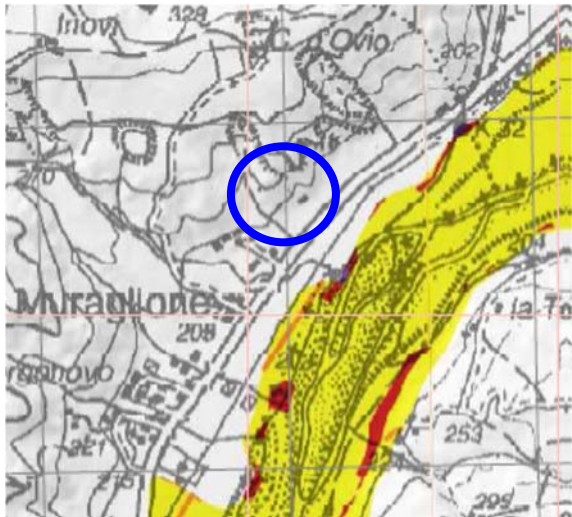
ESTRATTO TAV. PSC –P1 sud Ambiti e sistemi strutturali vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P3.2 Pianificazione del territorio rurale vigente
	

VERIFICA DI COERENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI: L'area di variante ricade all'interno degli ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale, del Sistema collinare e in rispetto stradale.

SCHEDA DEI VINCOLI	
Rispetto stradale	<p>Rispetto stradale: D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada)</p> <p>Le aree ricomprese all'interno del limite di rispetto stradale sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC e del RUE in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e s.m.i.</p> <p>I limiti minimi di arretramento delle strade sono diversificati a seconda della classificazione delle stesse.</p>
Ambiti agricoli di interesse paesaggistico - ambientale	<p>Ai sensi dell'art. 17 del PSC</p> <p>Si persegue la salvaguardia e la tutela del valore percettivo e dei caratteri naturali del territorio agricolo caratterizzato da aree naturali e da aree coltivate</p>
Sistema collinare	<p>Recepimento del PTCP 2010 (art. 40 PTCP)</p> <p>Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.</p>

ESTRATTO TAV. P2 Carta dei Vincoli – BAISO SUD	ESTRATTO TAV. P2bis Carta dei Vincoli – BAISO SUD
	

Nel merito del rischio idraulico l'area non ricade in nessuno scenario di pericolosità e di rischio come evidenziato nelle tavole del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

ESTRATTO TAV. PGRA: PERICOLOSITA'	ESTRATTO TAV. PGRA: RISCHIO
	

VARIANTE 7 PSC – Località

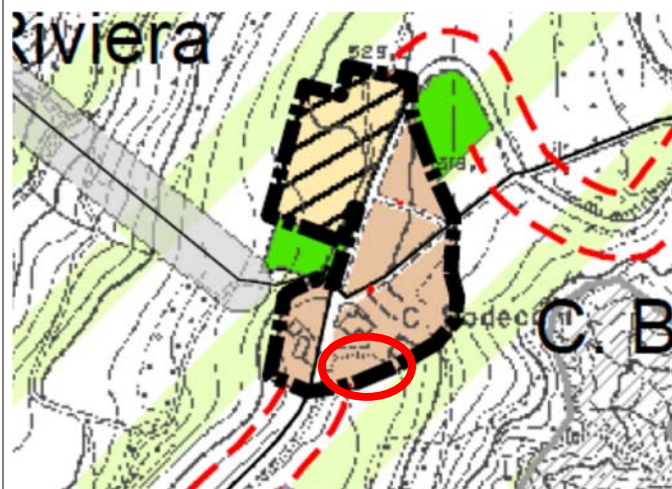
Ca Bodecchi

La presente variante è richiesta per eliminare l'edificabilità di una porzione di mappale di ridotte dimensioni e di notevole pendenza ricompresa nel territorio urbanizzato, in quanto non utilizzabile a fini edificatori.

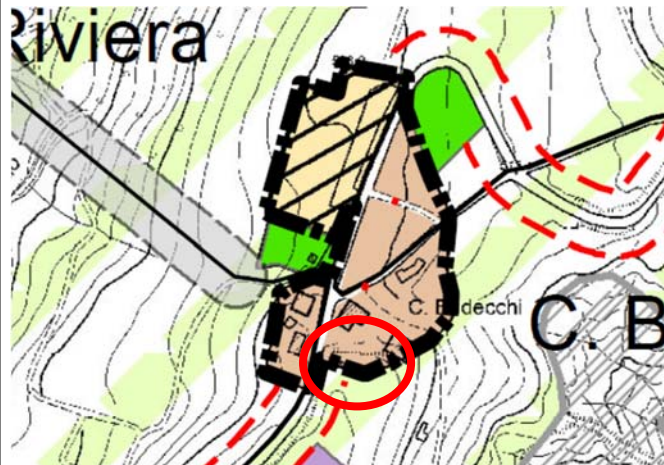
In accoglimento si riclassificano 330 mq di Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del TU del PSC corrispondenti ai Sub ambiti urbani residenziali consolidati all'interno del T.U. (AC1) (Art. 33.1) del RUE in "Zona di interesse paesaggistico-ambientale".

Di seguito si riportano le tavole del PSC e del RUE modificate.

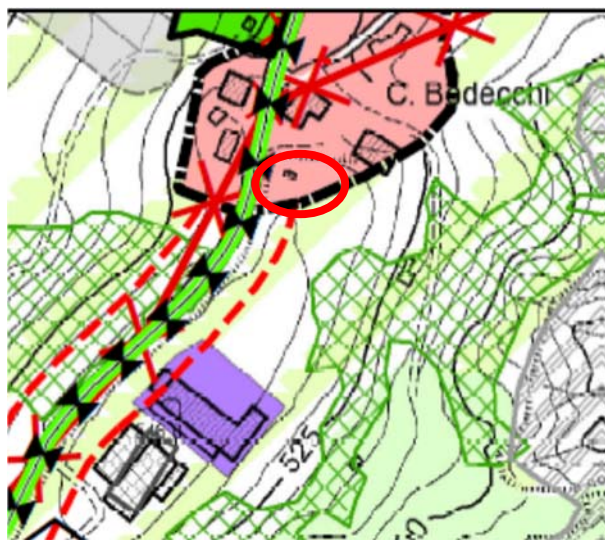
ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali vigente



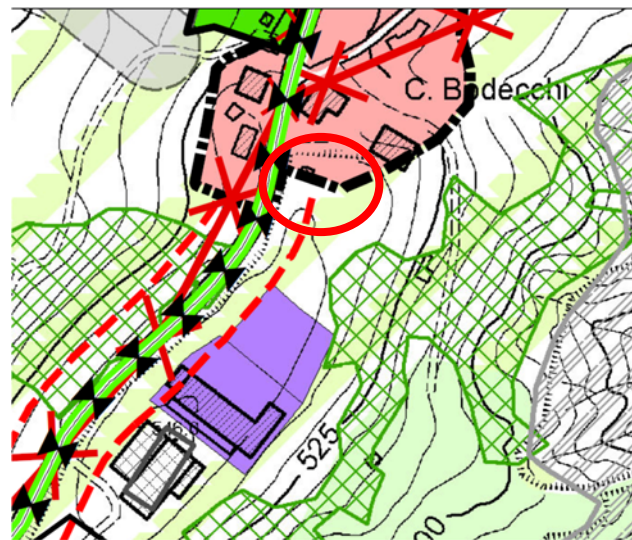
ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali modificata



ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale vigente



ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale modificata



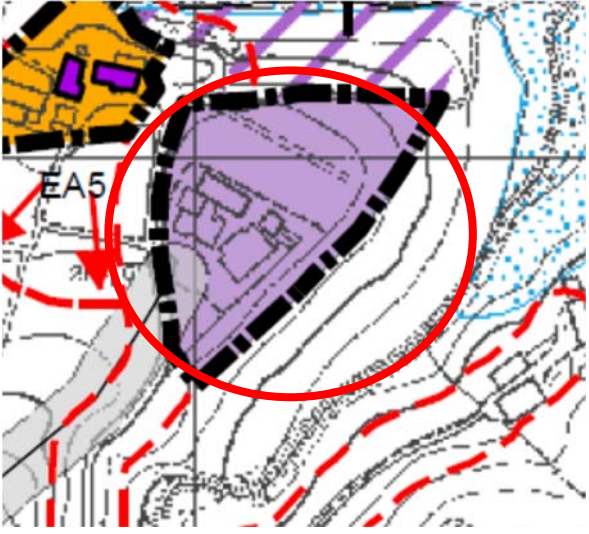
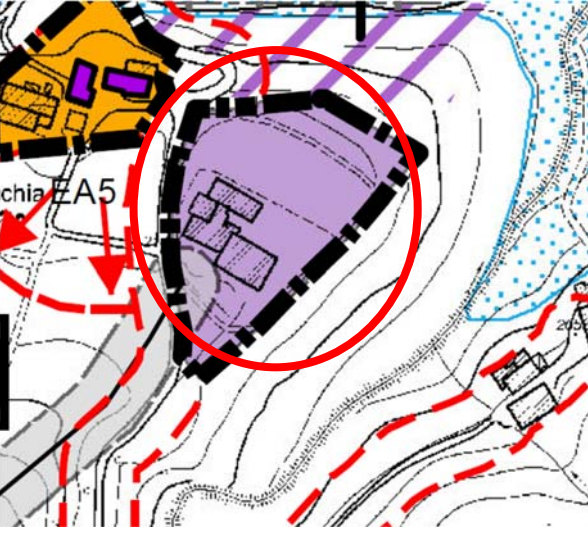
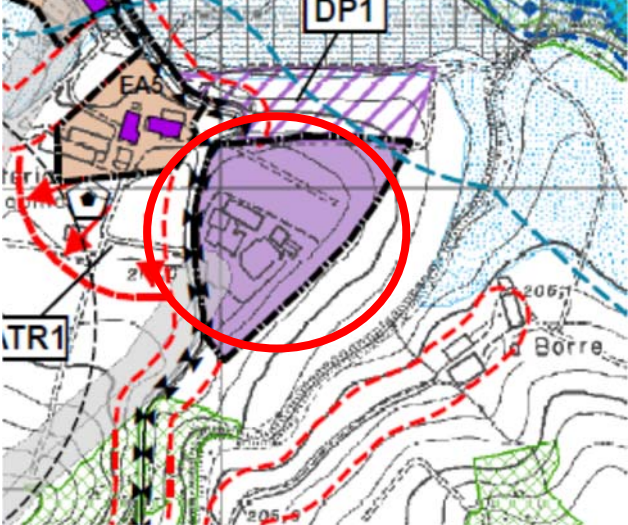
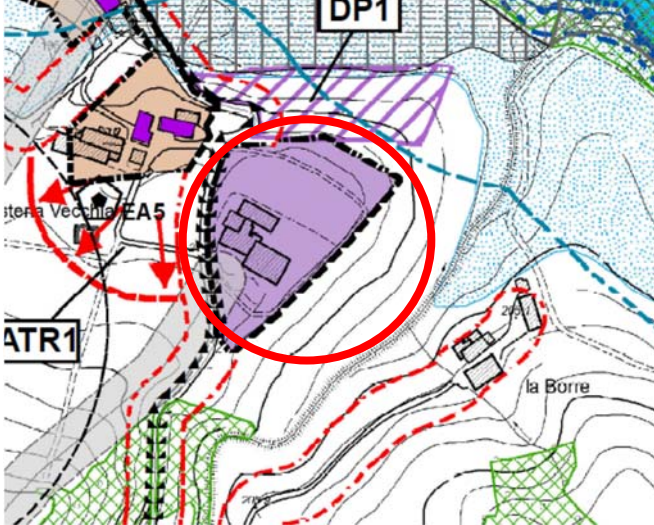
VARIANTE 8 PSC – Località

Osteria Vecchia

La presente variante è richiesta per ridurre un ambito produttivo al fine di ricompredervi le sole aree di proprietà del richiedente.

In accoglimento si riclassificano 2.670 mq di Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria del PSC corrispondenti ai Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria (Art. 35.1) del RUE in “Ambiti collinari-montani a vocazione produttiva agricola”.

Di seguito si riportano le tavole del PSC e del RUE modificate.

ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali vigente	ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali modificata
	
ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

VARIANTE 9 – NORMATIVA SCHEDA DI PSC

La variante è stata direttamente richiesta dall'Amministrazione e consiste nel modificare la modalità di attuazione di un ambito da riqualificare localizzato all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo denominato comparto ACR1 le cui aree sono di proprietà comunale.

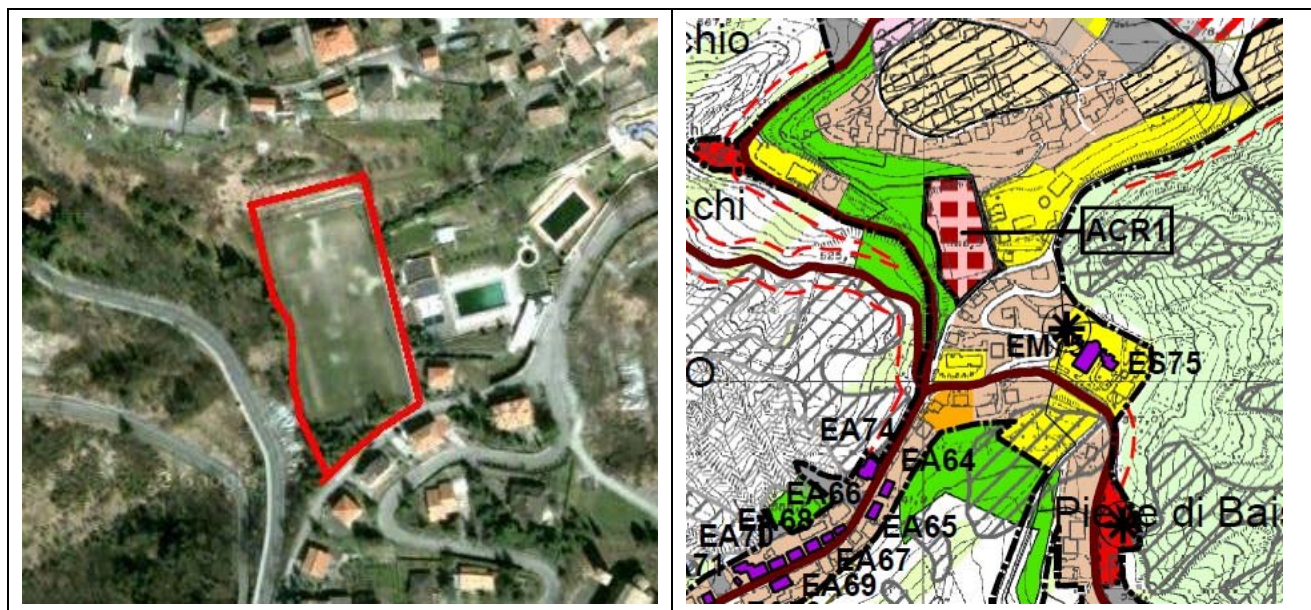
Al fine di consentire all'Amministrazione di poter valorizzare il proprio patrimonio immobiliare fino all'adozione del PUG, si propone di ricondurre la modalità di attuazione da Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PUA) a Permesso di costruire convenzionato prevedendo la realizzazione di edifici residenziali a basso impatto ambientale in corrispondenza di un'area vocata alla destinazione residenziale per la sua collocazione centrale all'interno del territorio urbanizzato del capoluogo, e nel contempo di incrementare la dotazione di parcheggi pubblici in un settore del capoluogo che ne è carente.

Si premette che l'Amministrazione comunale intende accettare le richieste elencate nel contributo della Provincia in merito alla necessità di ridurre la potenzialità edificatoria dell'area ma, a causa del breve tempo utile necessario per portare in adozione la variante, non vi sono le condizioni per verificare dal punto di vista geologico sismico dove sia più opportuno edificare e dove individuare i parcheggi e le aree verdi del comparto. In questa sede, in attesa delle valutazioni geologico sismiche puntuali, si modifica per il momento soltanto la modalità d'intervento.

Antecedentemente all'approvazione definitiva della variante, verrà predisposto il disegno urbanistico del comparto e definita la potenzialità edificatoria e la distribuzione delle aree destinate a dotazioni territoriali.

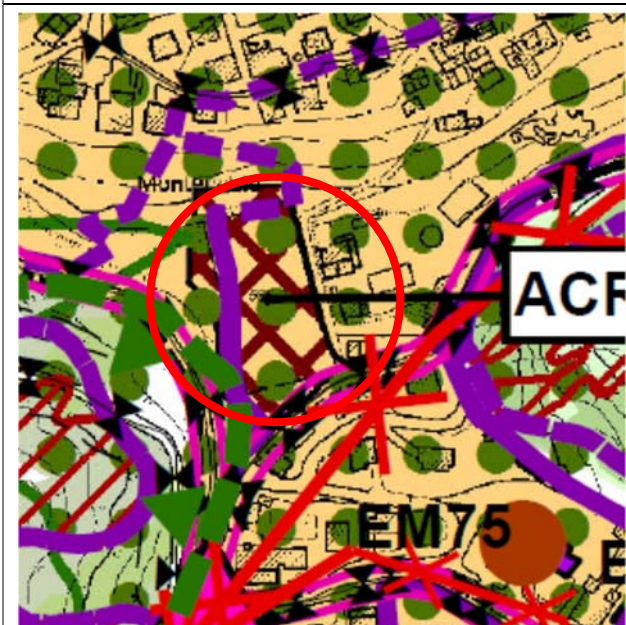
Conseguentemente si modifica parzialmente la scheda d'ambito inserita nel volume delle norme del PSC.

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA

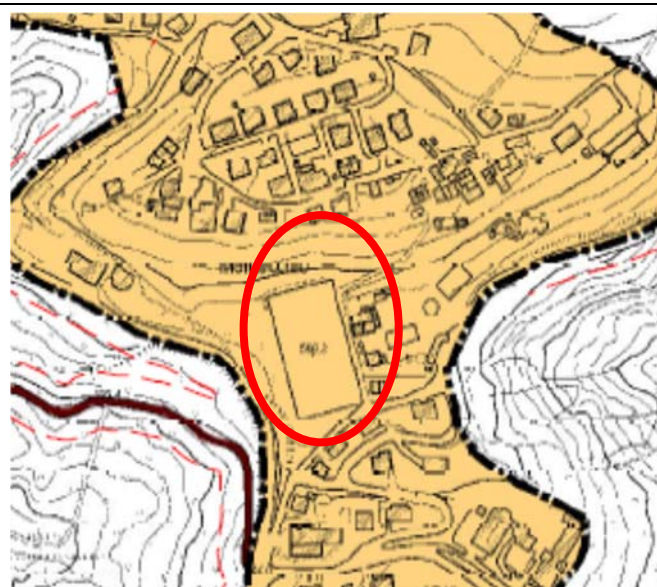


VERIFICA DI COERENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI: L'area di variante ricade all'interno del territorio urbanizzato; Abitato da consolidare

ESTRATTO TAV. P2 Carta dei Vincoli – BAISO NORD



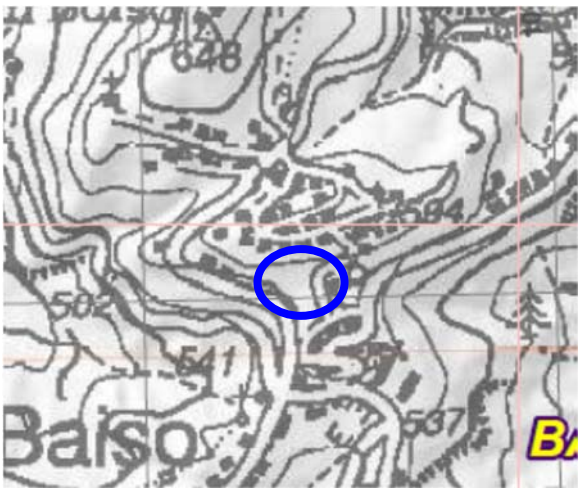
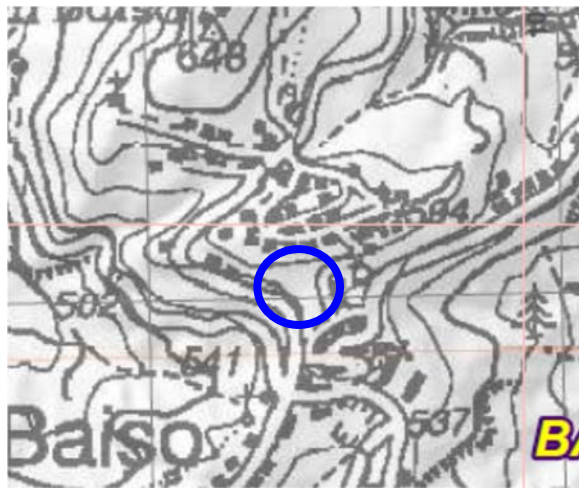
ESTRATTO TAV. P2bis Carta dei Vincoli – BAISO NORD



SCHEDA DEI VINCOLI	
Abitato da consolidare	Abitati dichiarati da consolidare ai sensi della L 445 del 9/7/1908. Abitato da consolidare del Capoluogo – DPR 10/07/69 n°1066; Per gli Abitati dichiarati da consolidare, valgono le prescrizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6 di cui all'art.60 delle NA del PTCP
Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche Zona A3	La Soprintendenza per i Beni Archeologici può richiedere indagini archeologiche preliminari (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale per gli ambiti di trasformazione la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PSC, sia motivatamente da ritenere assimilabile a quella della zona A1.

Si evidenzia che la porzione destinata all'edificazione è collocata in Zona "C" delle Aree a Rischio Idrogeologico molto elevato (ex PS267).

Nel merito del rischio idraulico l'area non ricade in nessuno scenario di pericolosità e di rischio come evidenziato nelle tavole del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

ESTRATTO TAV. PGRA: PERICOLOSITA'	ESTRATTO TAV. PGRA: RISCHIO
	

VARIANTE 10 PSC– Località San Romano

La variante interessa un'area di circa 2.500 mq destinata a verde pubblico all'interno del territorio urbanizzato del borgo di San Romano che la proprietà vorrebbe rendere edificabile per realizzare l'abitazione del figlio.

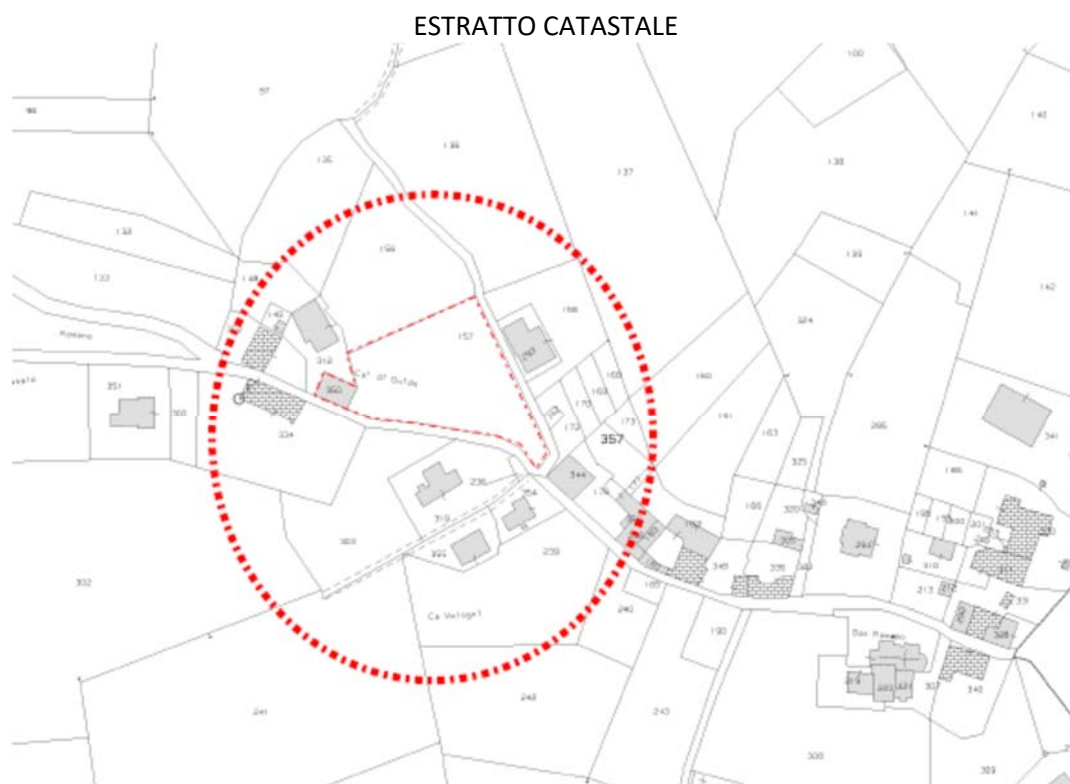
L'amministrazione non è interessata ad acquisire il lotto in quanto non funzionale alle esigenze degli abitanti del borgo, frazione che conta 12 abitanti.

Infatti, in prossimità della chiesa parrocchiale, è presente un'area verde attrezzata con panchine e a parco giochi per bambini di circa 500 mq che assolve alle quote di standard per il verde necessarie sia per la popolazione residente che per quella futura a seguito dell'intervento in oggetto (+2/3 abitanti).

Per questo motivo l'Amministrazione comunale non intende procedere all'acquisizione mentre ritiene di grande importanza consentire a una giovane coppia di insediarsi stabilmente nel comune per consolidare la tenuta sociale del territorio.

L'accesso al lotto avviene da Via Chiesa di San Romano, strada comunale sulla quale si sviluppa il borgo e, per quanto riguarda l'allaccio delle utenze e della pubblica fognatura, non sussistono problematiche poiché le reti tecnologiche sono localizzate lungo l'asse stradale.

Per non compromettere la visuale verso il borgo, che vede la presenza di alcuni fabbricati storici lungo la viabilità, la nuova costruzione dovrà essere realizzata ad adeguata distanza dalla strada e l'area cortiliva dovrà prevedere uno spazio verde dirimpetto a Via della Chiesa di San Romano. La proposta progettuale dovrà circoscrivere l'impatto visivo rispetto al contesto dell'intorno e, per questo motivo, il progetto edilizio sarà da corredare da simulazioni che permettano di valutare la sua collocazione in considerazione dell'orografia del lotto e dell'intorno per verificarne la compatibilità paesaggistica rispetto ai principali punti di visuale.



La richiesta viene così motivata:

<< in data 17/09/2018 al prot. 5327 è stata presentata richiesta CILA relativa all'immobile identificato al foglio 14 particella 350 per la demolizione parziale delle strutture esistenti al fine di portare l'altezza del muro ad una quota da un minimo di ml. 0,90 ad un massimo di ml. 1,40 del fabbricato in argomento in quanto non era possibile la messa in sicurezza con soluzioni alternative.

Detto intervento è risultato necessario per ripristinare le condizioni di sicurezza per la pubblica e privata incolumità senza pregiudicare l'utilizzo degli spazi comuni ad altri fabbricati non solo di proprietà della stessa ditta richiedente ma confinanti.

Non si proceduto alla demolizione completa dell'immobile, in quanto era intenzione della proprietà in un prossimo futuro di poter eventualmente addivenire ad un recupero dell'immobile per realizzare un fabbricato avente le caratteristiche originarie.

Alla data odierna si è paventata la possibilità concreta di realizzare detto recupero ma ostaggiato dalla sua ubicazione: estrema vicinanza alla strada Comunale via Chiesa e adiacenza ad area cortiliva di altra proprietà con grosse problematiche di funzionalità ed utilizzo nel caso di ristrutturazione; tutto ciò premesso si chiede di poter traslare tale volumetria sull'adiacente area distinta al catasto terreni, foglio 14 particella 157 di loro proprietà che però allo stato odierno risulta individuata nel vigente RUE come "Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale Art.39.2.

Su detta area l'Amministrazione Comunale previa acquisizione può realizzare spazi per attrezzature e spazi collettivi che a mio modesto parere vista già la presenza di un'area analoga a poca distanza e precisamente in adiacenza alla chiesa di San Romano, risulta improbabile che venga attuata sull'area sopra citata.

Si chiede tratta di modificare la cartografia del RUE in area residenziale>>.

Per rendere efficace la variante, oltre alla modifica cartografica occorre predisporre una integrazione normativa al 5° comma dell'art. 33.1 "Sub ambito urbano residenziale consolidato all'interno del territorio urbanizzato AC1" del seguente tenore letterale:

5. Prescrizioni particolari

Omissis

In particolare all'interno del lotto identificato dai mappali 157 e 350 del Fg. 14 con SF massima = 2.500 mq, è consentito realizzare un edificio di civile abitazione con SU massima di 150 Mq.

La fattibilità dell'intervento è subordinata:

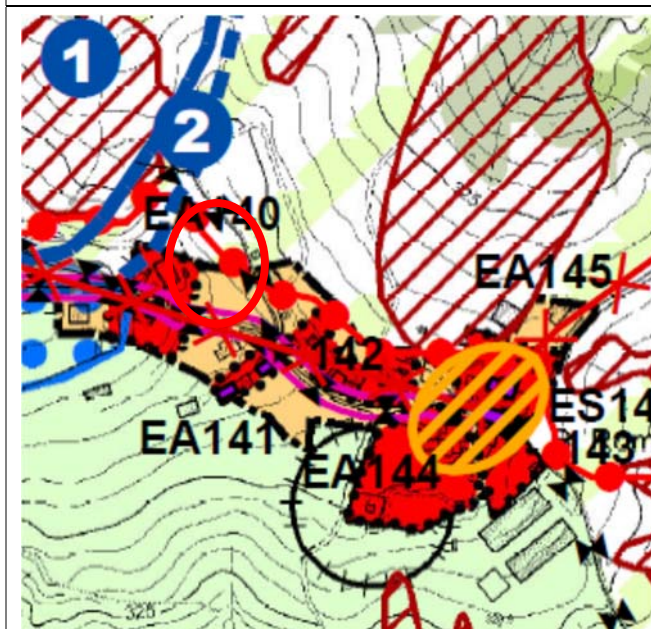
- **alla realizzazione di un edificio residenziale a non più di 2 piani fuori terra ed H max = 7,50 m**
- **al perseguimento della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento della nuova architettura nel paesaggio caratterizzato dalla vicinanza di un borgo storico, eventualmente con opere di mitigazione/integrazione paesaggistica. Il progetto edilizio deve essere corredato da rendering e/o simulazioni che permettano di valutare la sua collocazione rispetto all'orografia del lotto e dell'intorno per verificarne la compatibilità paesaggistica in rapporto ai principali punti di visuale. La nuova costruzione dovrà essere realizzata ad adeguata distanza dalla strada e l'area cortiliva dovrà prevedere uno spazio verde lungo Via della Chiesa di San Romano**
- **alla realizzazione di impianti ad alta efficienza energetica**
- **alla massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della SF)**
- **alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto**
- **alle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica che assumono carattere di cogenza per le successive fasi attuative**

Nel merito delle tutele e dei vincoli, l'area in oggetto è interessata dal Sistema dei crinali secondari e al Sistema collinare.

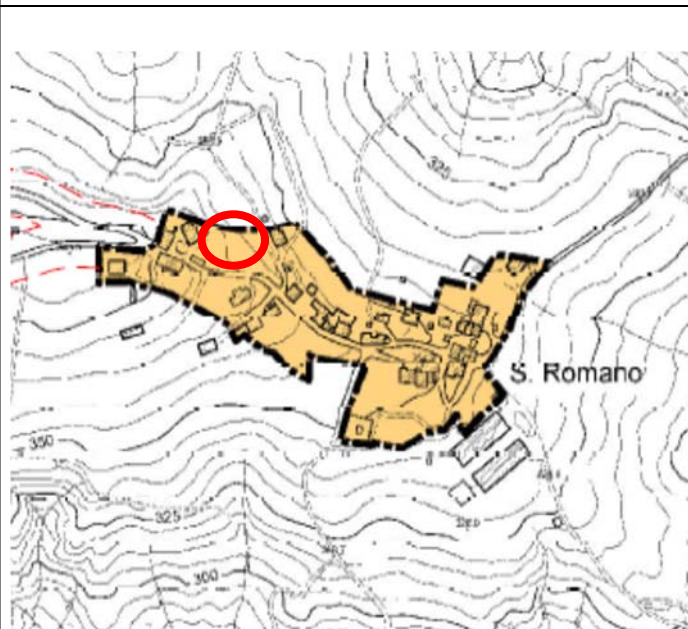
SCHEDA DEI VINCOLI	
Sistema dei crinali secondari	Recepimento del PTCP. L'edificabilità è soggetta alle prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PTCP di cui all'art. 37 e dall'art. 40 del PSC.
Sistema collinare	Recepimento del PTCP 2010 (art. 40 PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la

caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio. Il Sistema collinare è soggetto a tutela

ESTRATTO TAV. P2 Carta dei Vincoli – BAISO NORD



ESTRATTO TAV. P2bis Carta dei Vincoli – BAISO NORD

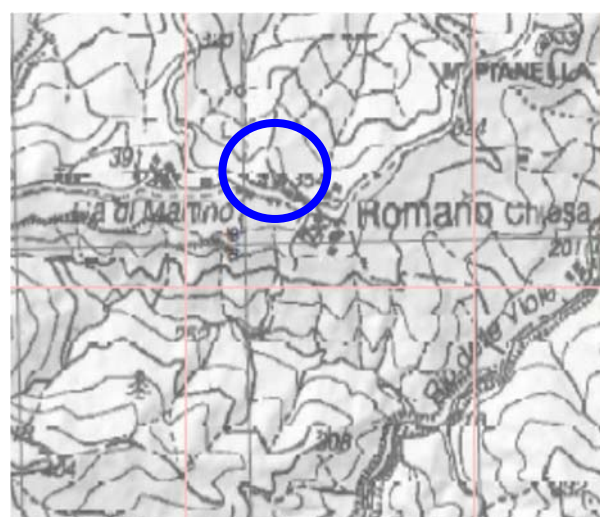


Nel merito del rischio idraulico l'area non ricade in nessuno scenario di pericolosità e di rischio come evidenziato nelle tavole del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

ESTRATTO TAV. PGRA: PERICOLOSITA'



ESTRATTO TAV. PGRA: RISCHIO



Dalla Relazione geologico-sismica, redatta dal Dott Geol Gianluca Vaccari, risulta che non vi siano impedimenti alla realizzazione dell'intervento in quanto:

<<Omissis

Sulla base delle indagini eseguite e dei rilievi effettuati è possibile affermare che l'ambito in studio risulta idoneo alla trasformazione urbanistica.

Dai rilievi eseguiti ed indagini svolte si conferma la stabilità del sito e non si segnalano controindicazioni alla realizzazione della variante urbanistica in oggetto.

Le indagini eseguite evidenziano la presenza di terreni da consistenti a molto consistenti.

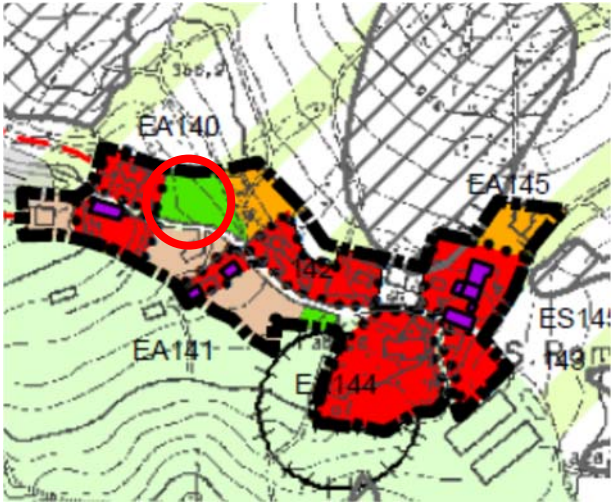
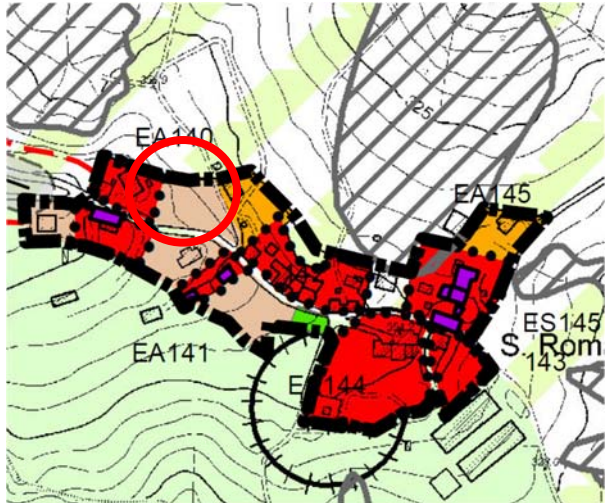
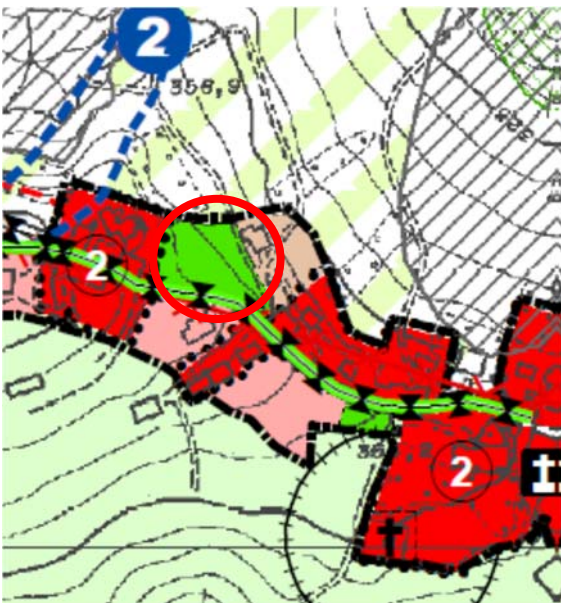
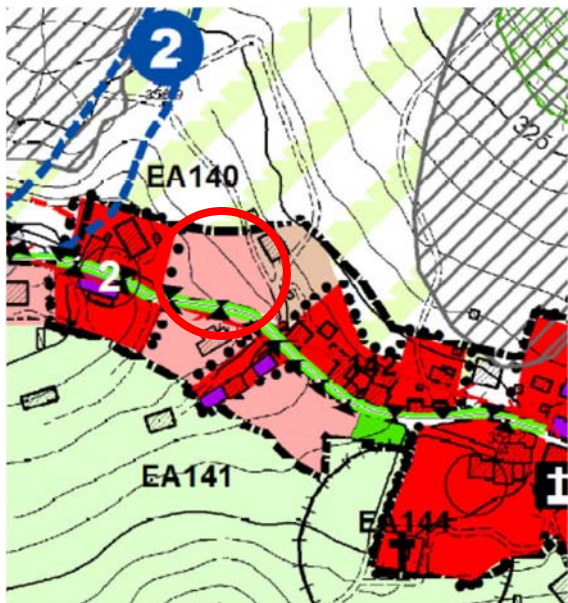
In relazione ai risultati ottenuti dalle indagini geognostiche e geofisiche eseguite sarà necessario in fase di progettazione esecutiva prevedere un approfondimento geognostico al fine di verificare il grado di consistenza dei terreni in corrispondenza delle aree di sedime dei costruendi fabbricati.

La tipologia di fondazioni da adottare dovrà essere definita in fase di progettazione esecutiva in funzione della tipologia di edifici che si intenderà costruire e dei risultati ottenuti dall'approfondimento geognostico.

Omissis

- per quanto riguarda l'edificabilità dell'area non sono stati riscontrati particolari problematiche, si precisa che dovranno essere effettuati studi geologici di approfondimento nelle fasi successive.

Sulla base delle indagini eseguite e dei rilievi effettuati sul campo è possibile affermare che l'ambito oggetto del presente studio è idoneo all'attuazione del progetto urbanistico di Variante al PSC del Comune di Baiso alle condizioni specificate in relazione.>>

ESTRATTO TAV. P1 nord del PSC vigente – Ambiti e sistemi strutturali	ESTRATTO TAV. P1 nord del PSC modificata – Ambiti e sistemi strutturali
	
ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

VARIANTE 11 PSC– Località

Territorio Agricolo


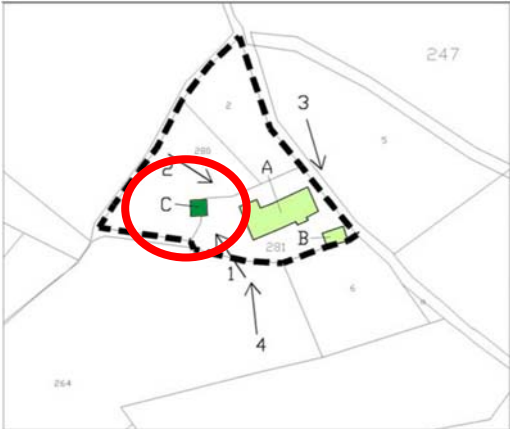

La presente variante interessa un immobile agricolo individuato negli strumenti urbanistici vigenti come edificio con elementi di interesse ambientale sottoposto alla categoria d'intervento della "Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo - REC" identificato dalla scheda operativa della conservazione n° 125.

Nella richiesta di variante si precisa che il proprietario intende recuperarlo a residenza per la figlia, che attualmente abita in un altro comune, in modo da usufruire di una abitazione autonoma rispetto alla sua localizzata a pochi metri e in fase di ristrutturazione.

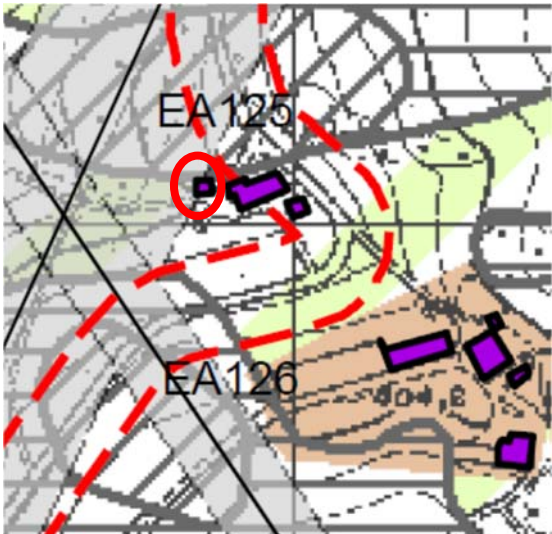
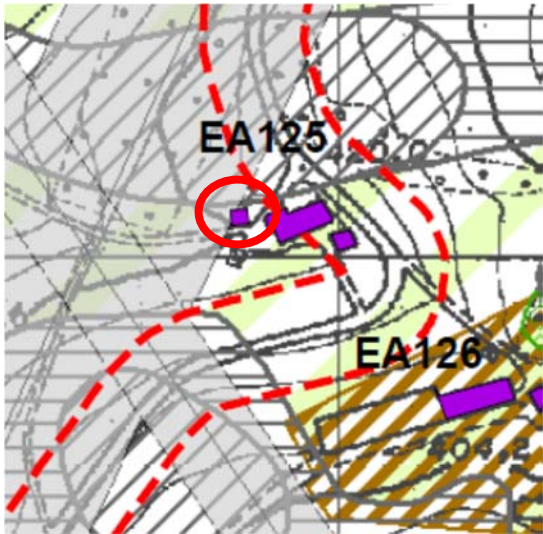
L'edificio si trova in cattive condizioni statiche per cui si propone di intervenire tramite Demolizione e Fedele ricostruzione in modo da ottenere i necessari requisiti di salubrità e sicurezza.



Poiché l'Amministrazione ritiene opportuno dare la possibilità di recuperare l'immobile, si modifica la scheda operativa n° 125 del volume P2 del RUE "Schede operative della conservazione" individuando la modalità d'intervento da Ristrutturazione con vincolo conservativo a Demolizione e fedele ricostruzione.

SCHEDA OPERATIVA DELLA CONSERVAZIONE 125 vigente	SCHEDA OPERATIVA DELLA CONSERVAZIONE 125 modificata
	 <div data-bbox="831 741 995 826">  </div> <div data-bbox="1059 770 1485 797"> DEMOLIZIONE E FEDELE RICOSTRUZIONE </div>

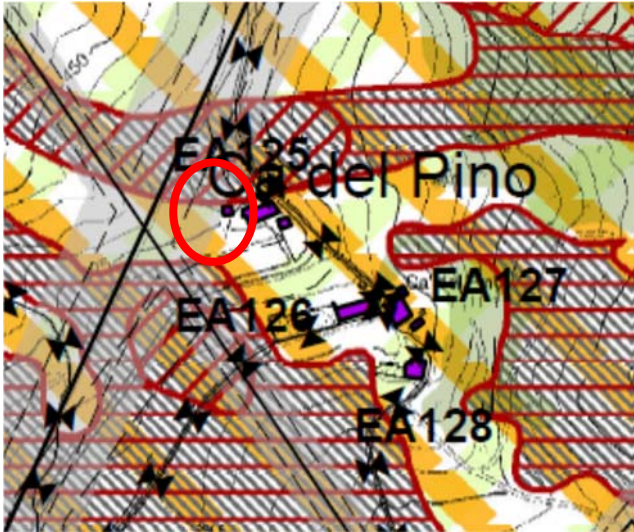
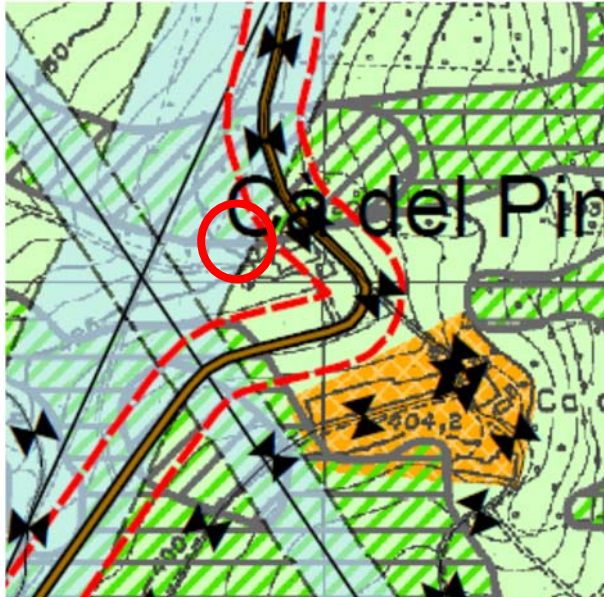
L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla viabilità comunale di Via Cà del Pino Alto; nel merito della rete fognaria, non essendo presente la pubblica fognatura, in fase di richiesta di permesso di costruire, sarà necessario presentare domanda di autorizzazione allo scarico al di fuori della pubblica fognatura andando a valutare ed impiegare la miglior tecnologia disponibile.

ESTRATTO TAV. PSC –P1 sud Ambiti e sistemi strutturali vigenti	ESTRATTO TAV. RUE –P4.4 Pianificazione del territorio rurale vigente
	

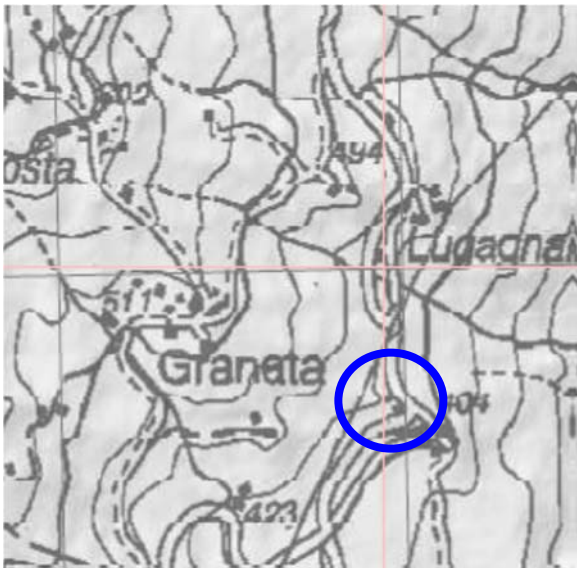
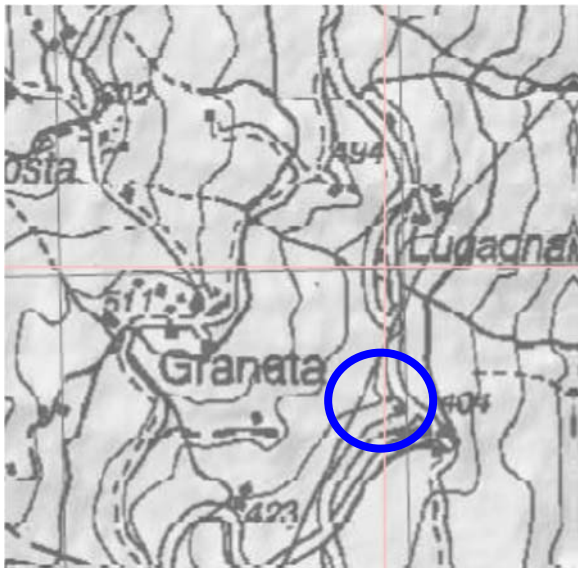
VERIFICA DI COERENZA CON I PIANI SOVRAORDINATI: L'edificio ricade all'interno degli ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale e del Sistema collinare.

SCHEDE DEI VINCOLI	
Ambiti agricoli di interesse paesaggistico - ambientale	Ai sensi dell'art. 17 del PSC Si persegue la salvaguardia e la tutela del valore percettivo e dei caratteri naturali del territorio agricolo caratterizzato da aree naturali e da aree coltivate

Sistema collinare	<p>Recepimento del PTCP 2010 (art. 40 PTCP)</p> <p>Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio.</p>
-------------------	---

ESTRATTO TAV. P2 Carta dei Vincoli – BAISO SUD	ESTRATTO TAV. P2bis Carta dei Vincoli – BAISO SUD
	

Nel merito del rischio idraulico l'area non ricade in nessuno scenario di pericolosità e di rischio come evidenziato nelle tavole del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

ESTRATTO TAV. PGRA: PERICOLOSITA'	ESTRATTO TAV. PGRA: RISCHIO
	

In sede di approvazione del Documento Preliminare della presente variante al PSC, la Giunta comunale ha approvato una richiesta di variante arrivata all'Ufficio Tecnico in data 12 ottobre 2021 quando i tecnici estensori della variante avevano già consegnato i documenti preliminari.

La variante è stata proposta dai proprietari di alcuni terreni edificabili - porzione occidentale dell'ambito ATR1 e parte dell'ambito residenziale consolidato a nord del comparto ATR1 (sul quale sono presenti alcuni edifici di matrice rurale) – per i quali viene richiesta la destinazione in ambito agricolo in quanto i richiedenti sono in procinto di vendere l'intera proprietà ad un coltivatore diretto.

L'Ufficio Tecnico ha inviato ai proprietari della restante porzione dell'ambito ATR1 la richiesta di mantenere l'edificabilità a cui non è stata data risposta.

Per quanto sopra si riclassificano 10.500 mq di Ambiti periurbani di trasformazione (ATR1) e 4.800 mq di Ambiti urbani consolidati di vecchio impianto da riqualificare del PSC e del RUE in "Ambiti collinari - montani a vocazione produttiva agricola".

La variante determina un decremento della potenzialità edificatoria residenziale di Mq 1.050 corrispondente a circa 10 alloggi teorici, dovuto allo stralcio del comparto ATR1.

Questo decremento di SU comporta conseguentemente la rinuncia da parte dell'Amministrazione comunale della quota di Ers "Edilizia residenziale sociale", prevista come cessione da parte dei soggetti attuatori del comparto pari a 0,03 mq/mq che, nello specifico, ammonta a 315 mq di SU corrispondente a - 3 Alloggi teorici.

A questo proposito l'Amministrazione comunale ha dichiarato di non avere la necessità di implementare il numero di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in quanto, dai dati forniti dall'Ufficio Tecnico, si rileva che attualmente il Comune di Baiso è in possesso di n. 6 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica – E.R.P. e che, ad oggi, gli alloggi occupati e gestiti da A.C.E.R. sono 3.

Dei restanti tre, uno è destinato ad emergenza abitativa ed è occupato, e uno è in fase di assegnazione.

La tabella inserita in calce evidenzia la situazione esistente:

Sup.Netta	Indirizzo	Comune	Provincia	Tipologia
70,59	VIA CASA POGGIOLI 4	Baiso	RE	Alloggio libero
54,94	VIA Cà Toschi 5	Baiso	RE	Alloggio libero
47,8	VIA Cà Toschi 9	Baiso	RE	Alloggio destinato all'emergenza abitativa
47,8	VIA Cà Toschi 11	Baiso	RE	Alloggio occupato
46,5	VIA 25 Aprile 1	Baiso	RE	Alloggio occupato
47,95	VIA 25 Aprile 1	Baiso	RE	Alloggio occupato

Oltre a quanto sopra si fa presente che il Comune ha partecipato ad un bando del P.S.R. per accedere ad un finanziamento dell'Unione Europea per i lavori di *"recupero dell'ex scuola elementare di Levizzano per la realizzazione di una struttura polifunzionale socio- assistenziale"* nell'ambito del quale sono stati realizzati n. 4 alloggi.

I lavori sono stati completati nel luglio 2019 ed attualmente i locali sono in fase di allestimento.

L'attuale graduatoria per l'assegnazione di alloggi E.R.P., ancora in fase di assegnazione, è formata da n. 7 nuclei familiari.

Pertanto valutata:

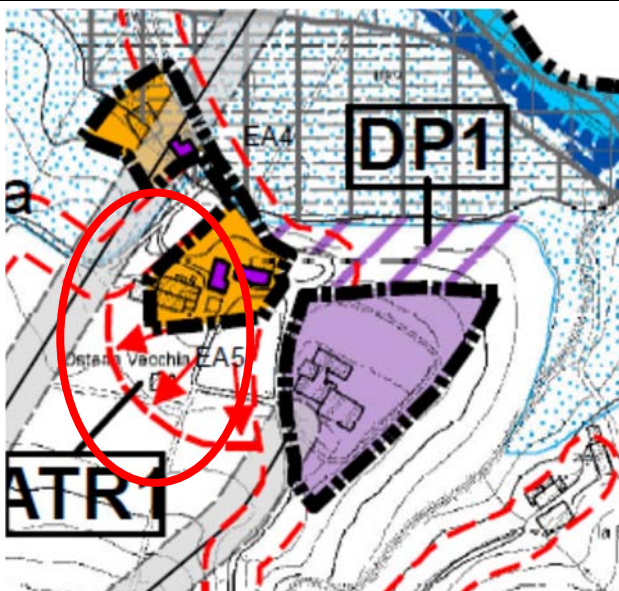
- la situazione in essere e la prossima disponibilità di 4 nuovi alloggi,

- la graduatoria che non ha subito nell'ultimo anno variazioni in entrata,

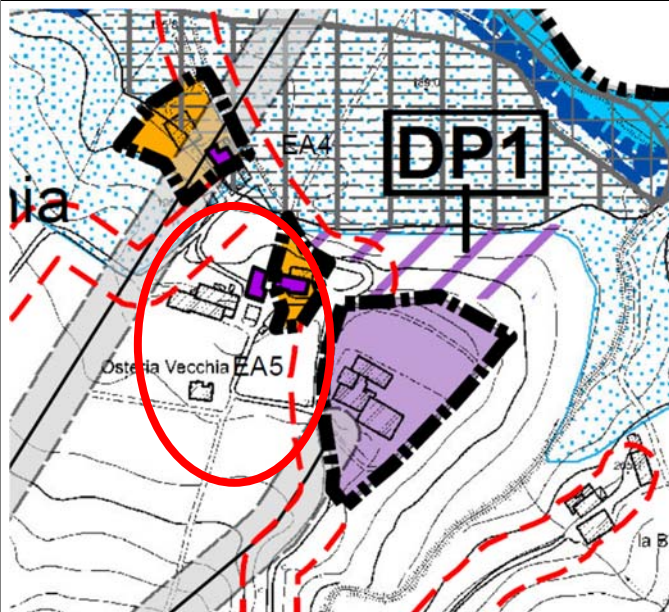
l'Amministrazione dichiara di non essere interessata ad acquisire nuovi alloggi per l'edilizia pubblica.

Di seguito si riportano le tavole del PSC e del RUE modificate.

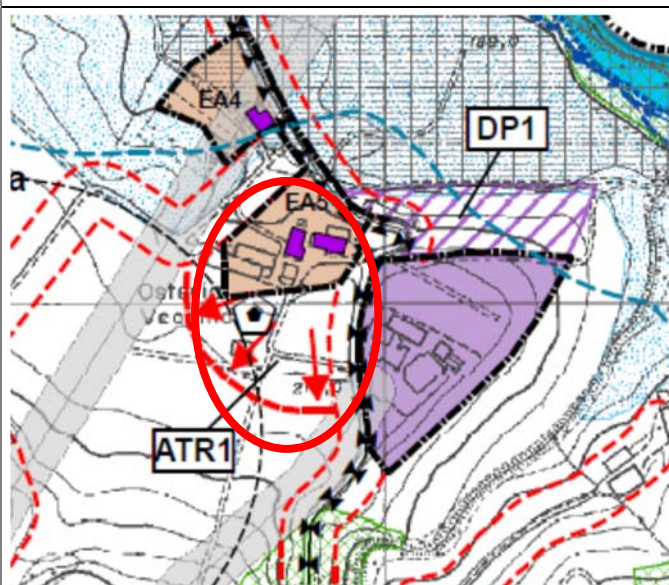
ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali vigente



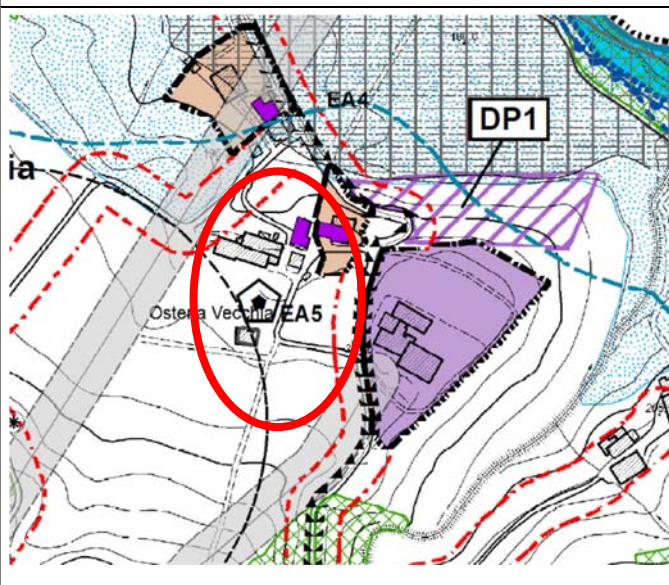
ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali modificata



ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale vigente



ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale modificata



VARIANTE 12 – NORMATIVA RUE

Come evidenziato in premessa, la variante propone la modifica dell'articolo 29.2 "Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici" del RUE al fine di verificare la possibilità di ridurre, e non solo di estendere, la fascia di 10 ml confinante con le frane attive e quiescenti a seguito di uno specifico studio geologico sismico che verifichi e circoscriva il processo di frana in sede di strumenti urbanistici attuativi e di attuazione diretta.

Le vigenti NTA prescrivono che nel contorno delle frane attive e quiescenti, per una profondità minima di 10 ml, si debba sottostare alla normativa delle frane attive senza poter diminuire la fascia, consentendo quindi solo un estendimento delle disposizioni più restrittive con la conseguenza che vengono preclusi anche quegli interventi che, opportunamente verificati da un approfondimento geologico sismico, non determinerebbero una influenza negativa ed il rischio per la pubblica incolumità.

A questo proposito si modifica il comma 1° comma dell'Art. 29.2 – "Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici" come di seguito si riporta:

1. Il RUE recepisce in cartografia la Carta Inventario del Dissesto (tavola P6 del PTCP).

- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità:

a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6);

b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti in blocco (sb).

Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità si applica la normativa di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010.

Le norme di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010, si applicano anche alle aree confinanti alle (fa) e alle (fq) per una profondità minima di 10 ml, ~~che~~ **la quale** dovrà essere più dettagliatamente definita ~~ed eventualmente estesa~~ in sede degli strumenti urbanistici attuativi e di attuazione diretta, in funzione dell'estensione e dell'acclività della nicchia di frana, della presenza o meno di fenditure di tensione e/o gradini morfologici, da esaminarsi in un intorno del corpo di frana per una fascia con larghezza non inferiore a 50 ml quando la corda che sottende la nicchia di distacco della frana e/o l'accumulo della stessa è inferiore a 100 m; quando la corda sottesa, dalla nicchia o accumulo è superiore a 100 m dovranno essere eseguite le disamine sopra descritte per una fascia con larghezza non inferiore a 100 m che circoscriva il processo di frana, eventualmente ulteriormente estesa in funzione delle dimensioni/volumi del corpo di frana.

VARIANTE 13 – NORMATIVA RUE – Allegato A

La variante, direttamente richiesta dall'Amministrazione comunale, interessa la modifica dell'articolo B 19 che riguarda la "Superficie accessoria (Sa)" ed in particolare il comma 2 per far sì che negli interventi edificatori venga limitata la superficie destinata alle autorimesse. Per questo motivo si precisa la quota di Sa relativa alle autorimesse private che si computa all'interno della (Sa)

A questo proposito si riscrive il comma in oggetto come di seguito riportato:

2. La Superficie accessoria di un'unità edilizia, ~~con esclusione di quella relativa alle autorimesse~~, non potrà comunque essere superiore:
- al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
 - al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore;
 - al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.

La superficie accessoria comprende anche le autorimesse pertinenziali ad uso privato eccedenti i 27 mq/100 mq di SU esclusi comunque i corselli ed i relativi spazi di accesso e manovra.

Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

VARIANTE 14 – NORMATIVA RUE – Allegato A

Anche questa variante è stata direttamente proposta dall'Amministrazione comunale e comporta la modifica dell'articolo B 54 che riguarda la "Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)" ed in particolare il comma 1 al fine di poter costruire sul confine di zona nel caso in cui si tratti di aree della stessa proprietà o quando sussista accordo tra i proprietari dei fondi finitimi.

Il 1° comma viene così riformulato:

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica, pertanto, la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito, ***quando si tratti di aree della medesima proprietà e quando venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo accordo scritto per la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dal RUE.***

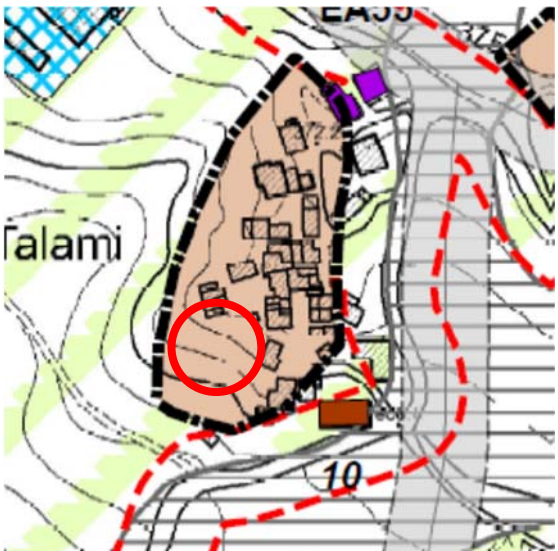
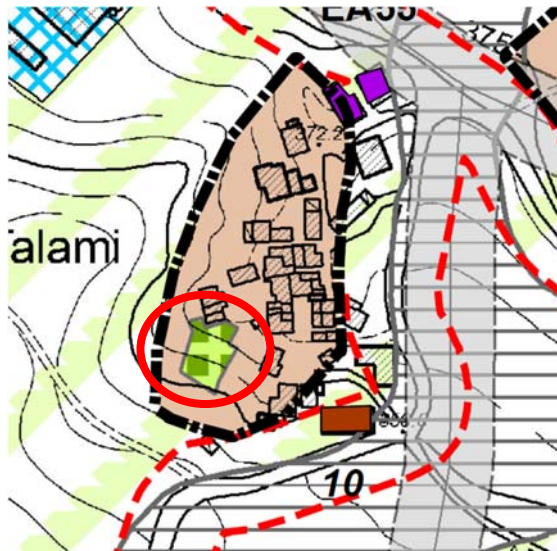
VARIANTE 15 RUE – Località

Case Talami

Questa variante è motivata dalla richiesta, formulata da parte dei proprietari, di eliminare l'edificabilità di un terreno ricompreso nel nucleo di Case Talami.

In accoglimento si riclassificano 554 mq di "Sub ambiti urbani residenziali consolidati di vecchio impianto da riqualificare" (AC2) (Art. 33.2) del RUE a "Sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (AC7) (Art. 33.7)".

Di seguito si riporta la tavola del RUE modificata.

ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P4.2 Pianificazione del territorio rurale modificata
	

VARIANTE 17 RUE NORMATIVA – Località Case Talami

La variante interessa la realizzazione di una stalla in territorio agricolo su di un terreno interessato da frana quiescente su richiesta dalla Società Agricola Benassi e le motivazioni sono evidenziate nella relazione redatta dal tecnico dell'azienda agricola che di seguito si riportano:

<< l'azienda agricola allo stato attuale risulta costituita da:

- una stalla a stabulazione fissa a due file con la disposizione testa a testa delle dimensioni di m. 36,00 x 18,00 per una superficie di mq. 648,00. Al servizio della stalla risulta esistente una sala latte delle dimensioni interne di m. 5,00 x 5,00 per una superficie di mq. 25,00; sul lato nord- ovest della stalla risulta presente una platea per lo stoccaggio del letame della superficie di mq. 25:2,00, dotata di muretto perimetrale e di sottostante pozzo di raccolta colaticcio della capacità di mc. 320,00.
- una vecchia stalla tradizionale degli anni 50 di recente trasformata per una parte in locale deposito mangimi e per la restante parte si è preceduto alla messa in opera di cinque box a stabulazione libera oltre ad adeguati spazi utilizzati per l'alimentazione del bestiame. Detta trasformazione ha comportato una migliore efficienza nella distribuzione dei capi interni alla stalla per cui, con la realizzazione delle poste per la rimonta e box vitelli (con collocazione separata rispetto alle poste per i capi adulti), sono state opportunamente dimensionate in base all'età degli animali e ai mq./capo minimi previsti per i vitelli.
- un fienile di recente costruzione in struttura metallica per stoccaggio fieno in rotoballe delle dimensioni di m. 25,00 x 40,00 e così per una superficie complessiva di mq.1.000,00.

I capi attualmente presenti in azienda sono 81, suddivisi tra Vacche da latte (59), Manze gravide o da ingravidare (11), Vitelle inferiori ad 1 anno (11).

La produzione stimata di latte ammonta a circa 3000 q.li.

La particolarità dell'azienda è che gli animali allevati appartengono ad una importante razza autoctona che è la Razza Reggiana.

La richiesta di variante in oggetto propone quindi interventi edilizi consistenti nella costruzione di una ulteriore stalla di servizio all'attività agricola da considerarsi tale come da definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002), ad integrazione della superficie esistente in conformità alle nuove direttive del benessere animale.

Inquadramento Ambientale:

La superficie destinata all'intervento per la realizzazione della nuova stalla a stabulazione libera risulta attualmente interamente coltivata a seminativo.

Su di essa non sono presenti formazioni lineari arboree e arbustive, ed è ubicata a ridosso del fabbricato ad uso stalla.

L'area è servita dalla strada comunale per Cà Talami – Cà D'Orio e nelle immediate vicinanze non si rilevano particolari situazioni di pregio ambientale con cui il nuovo intervento finalizzato alla realizzazione di una superficie accessoria potrebbe contrastare.

Inquadramento Catastale:

L'area è rappresentata all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, Nuovo Catasto Terreni del Comune di Baiso, nel foglio di mappa Foglio 41 mappale 317 e mappale 613.

Inquadramento Urbanistico:

Secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Baiso l'area in oggetto ricade in piccola parte in Zona di interesse paesaggistico – ambientale (Art. 38.4) e per la maggior parte su area interessata a frana quiescente (fq) (Art.29.2)

L'area sulla quale si intende realizzare la nuova stalla, pur parzialmente ascritta alla zona di corona di una frana quiescente per scivolamento dove non si evidenziano forme di dissesto quali ad esempio tensioni di rottura, è contraddistinta da una sufficiente condizione di stabilità.

Schema planimetrico:

Come schema planimetrico generale si è così scelto di individuare l'area ove realizzare la struttura della nuova stalla sul lato nord- ovest della stalla esistente delle dimensioni di m. 50,00 x 20,00 a stabulazione libera che rispetto a quella fissa presenta i seguenti vantaggi:

- migliori condizioni di vita per le vacche, che possono muoversi liberamente usufruendo dei benefici effetti della ginnastica funzionale e che hanno maggiori possibilità di scelta circa il microclima d'allevamento, potendosi collocare nelle zone della stalla con caratteristiche più vicine a quelle della zona di benessere;*
- migliore evidenziazione dei calori e maggiore facilità al parto.*

La costruzione sarà realizzata con struttura metallica zincata a due falde tipo "polanceau" realizzata con colonne in laminato HEA e travi in laminato IPE, ancorate a cordoli di fondazione gettati in opera e appoggiati su pali di fondazione in calcestruzzo spinti ad una profondità di circa 8 mt. dal piano di campagna, arcarecci per sostegno copertura in profilati; la copertura doppia coibentata sarà realizzata con pannello sandwich spessore 4 cm. ricoperto da lamiera zincata preverniciata, grecata esternamente e liscia internamente dalle tonalità che ben si integrano con l'aspetto rurale dell'intorno.>>

Il PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia, all'art. 57 comma 5) riporta la seguente direttiva:"... I Comuni nella fase di formazione del PSC potranno consentire e regolamentare, compatibilmente con le

specifiche norme di zona e sulla base di una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante, e di rischio per la pubblica incolumità, condotta sulla base delle metodologie più attuali, in coerenza con i criteri del precedente articolo, ... omissis il cambio di destinazione d'uso di fabbricati nonché nuovi interventi edilizi di modesta entità a servizio dell'agricoltura, laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;”.

Per quanto sopra è stata redatta dal Dott. Geol Gianluca Vaccari una indagine geologico geotecnico sismica a supporto della richiesta che dichiara la stabilità del versante sia attuale che futura a seguito dell'intervento, di cui di seguito si riportano le conclusioni:

<<Omissis

Sulla base di quanto rilevato è possibile affermare che l'area risulta idonea alla realizzazione di una stalla nel rispetto dei seguenti vincoli e prescrizioni:

- *In primo luogo in fase di progettazione esecutiva sarà necessario effettuare un rilievo plano-altimetrico di tutta la zona in modo da scegliere con attenzione la posizione esatta dell'area di sedime del costruendo fabbricato e trovare la soluzione che preveda sbanchi e riporti contenuti in modo da evitare di creare situazioni di instabilità;*
- *Gli scavi dovranno essere opportunamente sostenuti da opere adeguate di contenimento, come paratie o berlinesi; tali opere dovranno essere opportunamente dimensionate e dotate di sistemi di dreni sub-orizzontali in modo da raccogliere le acque di circolazione sotterranea. Non è consentita la realizzazione di sbanchi affidandosi alla sola gradonatura del pendio perché le pendenze non lo consentono e la copertura detritica superficiale in certe zone presenta parametri di resistenza mediocri, per cui scavi non sostenuti potrebbero compromettere l'equilibrio della zona di monte.*
- *Il fabbricato dovrà essere progettato mediante adozione di fondazioni profonde su pali di grosso diametro ed attestati nel substrato roccioso per una lunghezza adeguata.*
- *Evitare di creare eccessivi riporti di terreno per non creare situazioni di instabilità; il terreno in eccesso dovrà essere conferito in discarica o posizionato in altre zone in modo da salvaguardare il pendio oggetto di studio.*
- *Tutte le opere andranno opportunamente dimensionate e dovrà essere previsto un approfondimento geognostico da definire in funzione delle opere che si intenderanno realizzare.*
- *Le acque dovranno essere opportunamente regimate e convogliate in idoneo fosso di scolo.*

Dai rilievi eseguiti non sono stati rilevati indizi di movimenti di versante in atto o recenti per cui si ritiene fattibile la realizzazione di una stalla nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

Sulla base delle indagini eseguite e dei rilievi effettuati sul campo è possibile affermare che l'ambito oggetto del presente studio è idoneo all'attuazione del progetto urbanistico di Variante al PSC del Comune di Baiso alle condizioni specificate in relazione>>.

La verifica di stabilità del versante deve rispettare quanto richiesto dalla DGR 630/2019.

La presente variante al RUE viene proposta all'adozione del Consiglio comunale, al fine di rendere operativa, con una opportuna integrazione normativa all'art. 29.2 “Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici” del RUE, una istanza di nuova costruzione di una stalla.

La proposta di variante al RUE sopra descritta, è stata valutata nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente comunale e sovraordinata, della sua compatibilità con il quadro delle strategie e con gli obiettivi

definiti nell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia al termine della Conferenza di Pianificazione del vigente P.S.C.

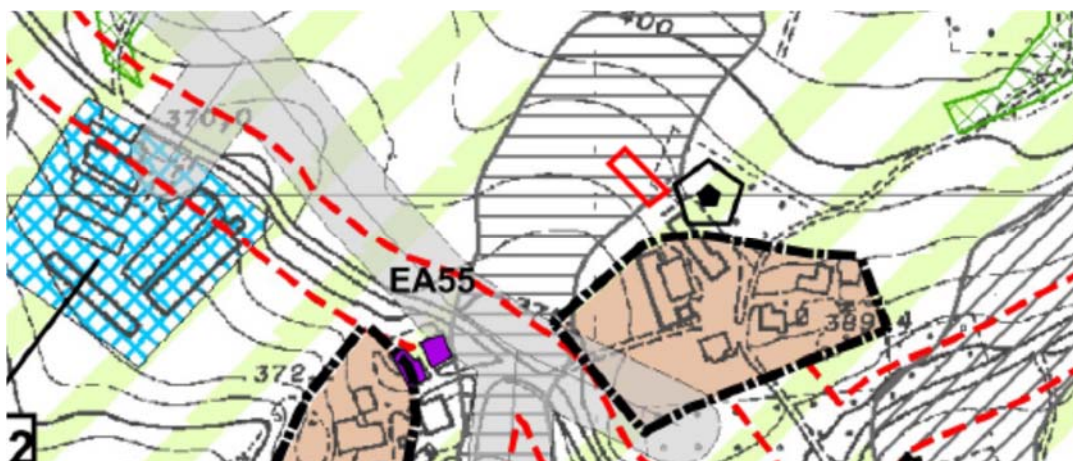
ESTRATTO CATASTALE



ORTOFOTO



ESTRATTO TAV P4.2 RUE con individuato il fabbricato da costruire



Per rendere operativa la variante occorre quindi integrare il 2° comma delle vigenti norme di RUE all'art. 29.2 "Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici" come di seguito riportato:

Nell'area interessata da frana quiescente (fq) relativa ai Mapp. 317 e 613 del Fg. 41 in località Case Talami, è consentito l'intervento di nuova costruzione di una stalla in applicazione delle disposizioni del comma 5 lettera a) dell'art. 57 delle norme di PTCP e della DGR 630/2019, sulla base dei risultati della verifica complessiva di fattibilità geologico – sismica condotta con le metodologie più attuali ed in coerenza con i criteri di cui all'art. 56 delle norme del PTCP vigente, la quale ha dimostrato la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

SCHEDA DEI VINCOLI	
Aree a pericolosità elevata - Fq	<p>Recepimento del PTCP 2010 (con valore di P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Po), approfondimento ed integrazione dell'indagine geomorfologica a livello comunale (art. 57 PTCP).</p> <p>Strategie di prevenzione dal rischio idrogeologico, di messa in sicurezza dei versanti e di mitigazione degli effetti che causano l'instabilità dei terreni, proponendosi obiettivi di vincolo alla nuova edificazione e di limitazione delle trasformazioni colturali che possono aggravare le condizioni di dissesto incentivando, di contro, tecniche colturali in grado di assicurare la manutenzione delle opere di difesa e l'attenuazione del rischio idrogeologico.</p> <p>Le Aree a pericolosità elevata – Fq, sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PTCP e del PSC.</p>
Rischio sismico	<p>Studio di "Microzonazione sismica" parte integrante del PSC.</p> <p>La microzonazione sismica è la suddivisione del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma sulle costruzioni. Essa costituisce un supporto fondamentale per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per le relative normative di attuazione, al fine di :</p> <ul style="list-style-type: none"> • indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali; • assicurare che la progettazione esecutiva degli interventi edilizi ne realizzi la resistenza e le condizioni

	<p>di sicurezza.</p> <p>Gli studi di microzonazione sismica a Baiso sono stati realizzati in considerazione della distribuzione delle aree urbanizzate principali comprensive delle porzioni suscettibili di nuova edificazione.</p>
--	--

Nel merito del rischio idraulico l'area non ricade in nessuno scenario di pericolosità e di rischio come evidenziato nelle tavole del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

ESTRATTO TAV. PGRA (RP – MAPPA DEL RISCHIO)



ARTICOLI NORMATIVI del PSC modificati

Art. 59 Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto individuate negli elaborati cartografici come segue:
 - a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6);
 - b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi (sb).
2. Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità si applica la normativa di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010 e le prescrizioni riportate al comma 1) dell'Art. 29.2 – “Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici” del RUE.

Art. 107 Ambiti consolidati in territorio rurale

1. Ai sensi dell'art.A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R.24.3.2000 n.20, il PSC perimetra, entro il territorio urbanizzato, ambiti urbani consolidati discontinui rispetto al restante territorio urbanizzato in quanto previsti nella pianificazione vigente e derivanti da processi edificatori immersi nel territorio rurale.

Tali ambiti sono definiti consolidati in quanto, come per gli altri ambiti consolidati, anch'essi sono costituiti da parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, e presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.
2. I tessuti edilizi degli ambiti consolidati in territorio rurale, sono per lo più costituiti da sequenze di lotti e di edifici isolati allineati lungo la strada, o da piccoli complessi di edifici aggregati. Per tali ambiti il PSC definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti, e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale.
3. Al fine di promuovere la riqualificazione dei tessuti abitativi prevalentemente residenziali il POC può definire programmi di adeguamento infrastrutturale e progetti di riqualificazione funzionale e ambientale, eventualmente anche, attraverso accordi con i privati.
4. Le dotazioni territoriali (realizzazione di infrastrutture, acquisizione di aree) definite in sede di POC, in particolare attraverso interventi sugli ambiti da riqualificare e sugli ambiti produttivi, possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per le finalità di riqualificazione, mitigazione e trasferimento relative agli ambiti consolidati in territorio rurale, di cui ai commi precedenti.
5. Vengono individuati nelle tavole P1 anche i lotti residenziali **classificati a Sub ambito AC3 e Sub ambito AC6 nel RUE di completamento** o classificati a verde privato edificabili del PRG previgente per i quali sono **fatte salve**, per un periodo transitorio di **3 5**-anni a far data dall'entrata in vigore della **4^ 1A** variante al PSC, le previsioni insediative e gli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio della previgente strumentazione urbanistica nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo nel rispetto di tutte le norme di vincolo e tutela del PTCP, del PSC e del RUE e sempreché sia presente un'agevole accessibilità.

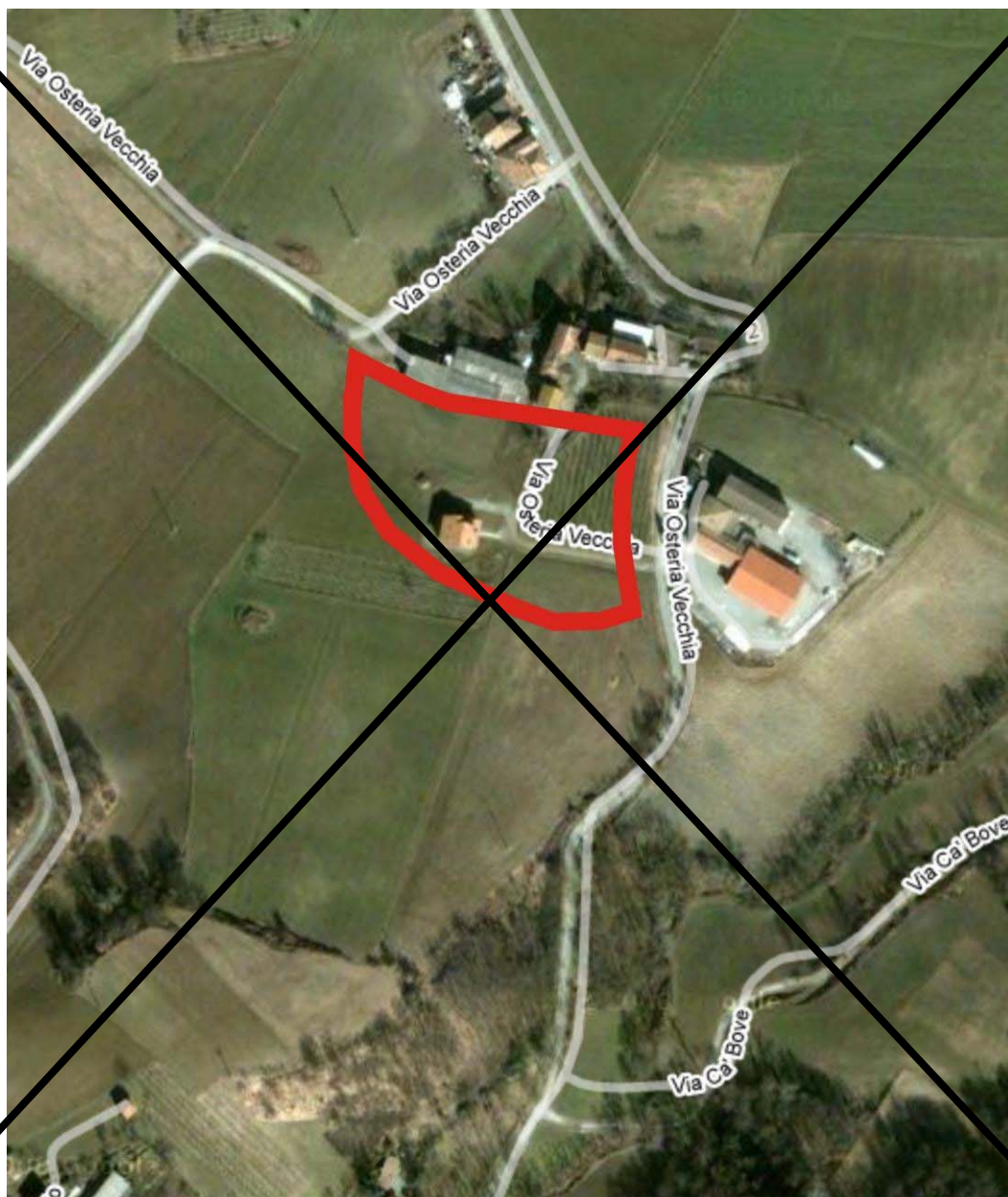
SCHEDE NORMATIVE del PSC modificate o stralciate

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **BAISO**



OSTERIA VECCHIA – AMBITO ATR1

ATR 1

AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE DA REGOLARE CON IL POC

Localizzazione

Frazione di Osteria Vecchia – settore centro meridionale dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

Superficie territoriale	ST = circa 10.500 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato adiacente al territorio urbanizzato su terreni con pendenze oscillanti tra 5% e 10%, declinanti in direttrice nord, e localizzato lungo la viabilità di interesse storico e di livello comunale (Via Osteria Vecchia), da trasformare ad usi residenziali e verde alberato per il completamento del tessuto abitativo

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta geomorfologica e del dissesto	Terrazzo alluvionale di quarto ordine del Torrente Tresinaro; assenza di fenomeni di dissesto; presenza di un deposito di versante in corrispondenza del bordo nord occidentale. Assenza di vincoli correlati a dissesti; presenza di deposito di versante.
Geolitologia	Deposito alluvionale terrazzato poggiante sui termini arenitico pelitici a medio – medio elevate caratteristiche geotecniche. Orizzonte superficiale attribuibile a deposito alluvionale, a grado di consistenza bassa nei primi 1 ÷ 2 m dal p.c., ed a medie – medio elevate caratteristiche geotecniche da 3 a 5 m, substrato arenitico pelitico a medio elevato – elevata consistenza a quote sottostanti -5 m pc.
Vulnerabilità all'inquinamento	La vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee è di grado elevato.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia residenziale anche per funzioni sociali e connesse al turismo, al fine di favorire e assicurare la tenuta demografica e creare funzioni di presidio territoriale nei sottosistemi insediativi minori

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vicinanza alla strada comunale ▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST ▪ Sistema idrico: Rete fognaria e sistema di depurazione assente. ▪ Effetto cumulativo sensibile per pressione aggiuntiva dell'ambito con DP1 ad usi produttivi. ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. Area rientrante nell'ambito dei corridoi fluviali (D1) della rete ecologica provinciale ▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato ▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Criticità acustica dovuta alla distanza dell'area a meno di 50 m da latteria e da area a futura destinazione produttiva DP1.
---	---

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato ghiaioso, regimazione delle acque superficiali; realizzazione delle opere in sotterraneo con materiali a perfetta tenuta, impermeabilizzazioni che evitino infiltrazioni di potenziali inquinanti nel sottosuolo per dilavamenti dei piazzali ed aree di stoccaggio anche temporaneo di materiali potenzialmente inquinanti e delle zone parcheggio; tali aree dovranno essere dotate di adeguato sistema di raccolta e vettoriamento ad assi fognari ed attrezzate con pozzi di controllo; ▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di III° livello per amplificazione litostratigrafica.
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>Realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, a basso impatto ambientale e non più di tre piani fuori terra a valle.</p> <p>I nuovi interventi edificatori dovranno perseguire l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.</p>
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
S. Fondiaria max	SF max = 50%
UT max	UT = 0,10 mq/mq
SU costruibile max	<p>SU costruibile totale max = $10.500 \times 0,10 = \text{mq } 1.050$ (Ab. teorici con $37 \text{ mq/ab} = 28$) suddivisi in:</p> <p>SU costruibile = $10.500 \times 0,07 = \text{mq } 735$</p> <p>SU costruibile aggiuntiva = mq 315 di SU (UT = 0.03 mq/mq) da riservare al Comune per la realizzazione di edilizia sociale e per le quote di SU da assegnare per la perequazione urbanistica</p>
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 200 mq di SU corrispondente a 10 alloggi.</p> <p>In sede di convenzionamento parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p>
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze

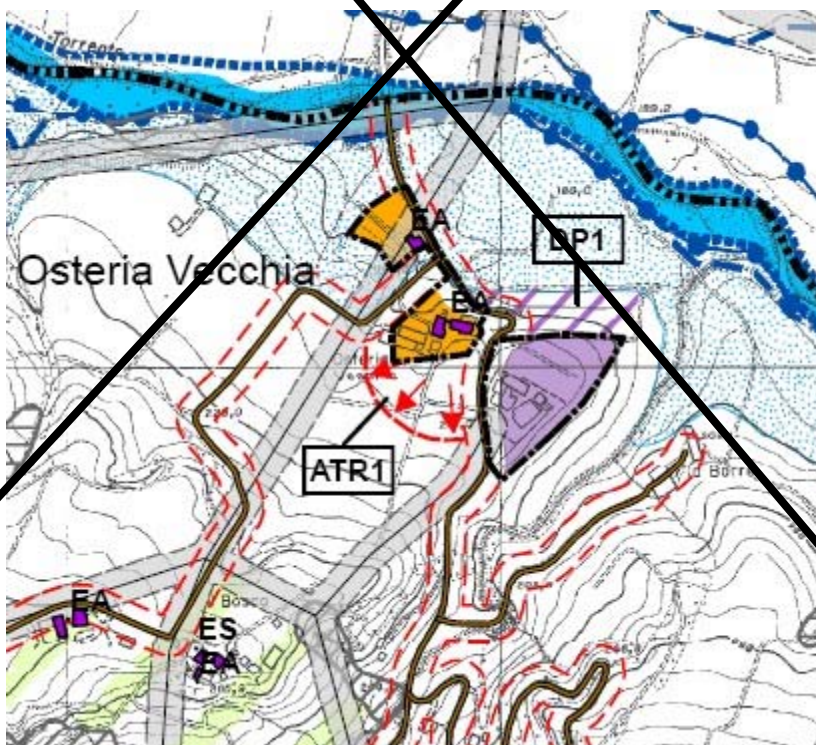
	<p>compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.</p> <ul style="list-style-type: none"> Presentare valutazione di clima acustico e in fase di POC opportune fasce di mitigazione
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopeditoni, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

Zone di tutela della potenzialità archeologica	Zona B
Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche	Saggi archeologici preventivi o carotaggi da eseguirsi di norma fino alla profondità di scavo prevista per l'intervento di trasformazione.

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)

(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di POC)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto
Provincia di Reggio Emilia

**SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO
INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE**

COMUNE DI **BAISO**



CAPOLUOGO – AMBITO ACR1

ACR 1		AMBITO URBANO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Localizzazione		Capoluogo – settore centrale dell’abitato
1) QUADRO CONOSCITIVO		
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali		
Superficie territoriale	ST = circa 8.000 mq.	
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito inglobato nel tessuto consolidato residenziale e caratterizzato dalla presenza dell'ex campo da calcio e degli spogliatoi non più utilizzati. E' localizzato su terreni in buona parte resi piani con movimenti terra e, in parte minore, declinanti verso sud con pendenze naturali oscillanti tra 15 e 20%, fiancheggiati a nord da un declivio saliente con inclinazione media del 40% circa ed a ovest da una scarpata che digrada con pendenze comprese tra 35% e il 70%.	
b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche		
Carta geomorfologica e del dissesto	Area posta in asse ad uno stretto costone collinare digradante verso sud, localmente ripianato; intensa antropizzazione. Presenza di due modeste frane sulla scarpata posta a ovest, contenute da muri a livello della strada provinciale. L'area ricade all'interno della zona "C" della perimetrazione dell'abitato da consolidare di Baiso Capoluogo – Andrà verificata in sede di POG Permesso di costruire convenzionato l'eventuale interferenza con la zona "B" del medesimo centro da consolidare.	
Geolitologia	Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche nel settore nord. Torbiditi arenaceo pelitiche con netta prevalenza delle marne argillose grigie sulle arenarie fini per la superficie restante, con grado di consistenza medio elevato. Nel settore centrale del ripiano coperture limoso argillose di riporto antropico di spessore variabile sul substrato arenaceo-pelitico che hanno assunto le stesse caratteristiche geomeccaniche del terreno in posto sottostante.	
Vulnerabilità all'inquinamento	Grado medio elevato per acque superficiali, grado medio elevato all'inquinamento delle acque sotterranee per presenza di termini prevalentemente arenitici fratturati sul settore nord. Assenza di acque di falda nel substrato torbiditico. Non esondabile.	
2) OBIETTIVI SOCIALI		
Ambito da riqualificare per il miglioramento della qualità urbana e per la realizzazione di edilizia residenziale a basso impatto ambientale, di aree da destinare a verde pubblico e di aree a parcheggio pubblico in misura eccedente rispetto agli standard minimi, per compensare i deficit riscontrabili nella zona (area piscina).		
3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'		
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	<ul style="list-style-type: none">▪ Miglioramento della viabilità▪ Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 30% della ST▪ Sistema idrico: Criticità moderata legata alle modalità di utilizzo e collettamento delle acque reflue dal comparto residenziale. Effetto cumulativo sensibile/moderato per pressione aggiuntiva▪ Sistema antropico: Potenziale moderata interferenza su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera,	

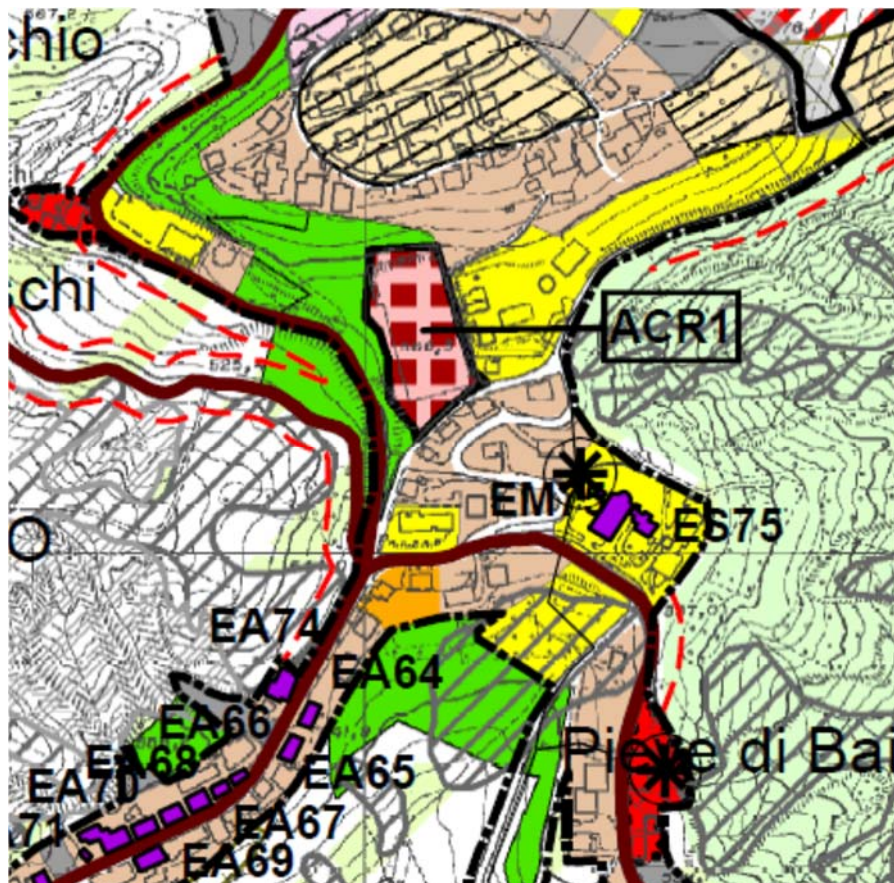
	<p>rumore e traffico indotto. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità ▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità ▪ Paesaggio culturale: Non si evidenziano criticità
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<p>Si prescrivono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verifica della eventuale interferenza del comparto con la zona “B” del centro dichiarato da consolidare in sede di Permesso di costruire convenzionato POC, nel caso il comparto interferisca con detta zona “B” la stessa deve essere esclusa da nuova edificazione; ▪ La relazione geologico – sismica da redigere in sede di Permesso di costruire convenzionato POC dovrà rispettare la D.G.R. 2193/15 per quanto riguarda le analisi sulla pericolosità locale tenendo conto dei nuovi valori per i F.A. relativi al 2° livello di approfondimento; ▪ indagini geognostiche per ogni edificio per la valutazione degli spessori delle coperture, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso nel settore arenitico; ▪ regimazione delle acque superficiali e scolina di guardia al piede della banca a monte del muro a nord; ▪ per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica; approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità degli adiacenti versanti e valutazione dell'amplificazione correlata agli effetti della topografia al fine anche di valutare la distanza di sicurezza dei fabbricati dal bordo del pendio; ▪ Rimodellamento scarpata con gradonature e georeti o altri idonei interventi.
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di alloggi con tipologie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccoli condomini a basso impatto ambientale nonché di un parcheggio a servizio dei nuovi interventi edificatori e del settore del capoluogo (zona “piscina”) che ne è carente per almeno 50 posti auto complessivi.</p> <p>Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto all'intorno edificato. Le aree di parcheggio pubblico dovranno essere organizzate in modo da assicurare brevi percorsi di connessione con le residenze</p>
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SF fondiaria max	SF max = 4.000 mq (50% SF)
SU costruibile max	SU max = 1.600 mq da destinare ad usi residenziali
H max	massimo 3 piani utili fuori terra a valle e 8,50 ml
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto a Permesso di costruire convenzionato PUA di iniziativa privata ed inserimento nel POC
Possibilità di suddivisione in sub - ambiti	Intervento unitario

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 1.600 mq di SU corrispondenti a 16 alloggi (Ab. teorici con 37 mq/ab = 47).</p> <p>In sede di PUA Permesso di costruire convenzionato parte della SU potrà essere destinata ad usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20%</p>
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale. ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U. di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di parcheggio pubblico anche a servizio del tessuto consolidato esistente, secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA Permesso di costruire convenzionato; ▪ Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. insediabile; ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde alberato profondo. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC dell'intervento	Demolizione degli edifici esistenti, manutenzione del verde, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

6) POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA

Zone di tutela della potenzialità archeologica	Zona A3
Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche	La Soprintendenza per i Beni Archeologici può richiedere indagini archeologiche preliminari (splateamento dell'arativo e/o ripulitura superficiale) fino ad una profondità di 50 cm dal piano di calpestio attuale per gli ambiti di trasformazione la cui potenzialità archeologica, per particolari condizioni locali o per dati conoscitivi emersi successivamente alla data di adozione del PSC, sia motivatamente da ritenere assimilabile a quella della zona A1.

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:10000)
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di **Permesso di costruire convenzionato POC**)



ARTICOLI NORMATIVI del RUE modificati

Art. 29.2 – Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o instabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici

1. Il RUE recepisce in cartografia la Carta Inventario del Dissesto (tavola P6 del PTCP).

- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità:

a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6);

b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti in blocco (sb).

Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità si applica la normativa di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010.

Le norme di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010, si applicano anche alle aree confinanti alle (fa) e alle (fq) per una profondità minima di 10 ml, che **la quale** dovrà essere più dettagliatamente definita ed eventualmente estesa in sede degli strumenti urbanistici attuativi e di attuazione diretta, in funzione dell'estensione e dell'acclività della nicchia di frana, della presenza o meno di fenditure di tensione e/o gradini morfologici, da esaminarsi in un intorno del corpo di frana per una fascia con larghezza non inferiore a 50 ml quando la corda che sottende la nicchia di distacco della frana e/o l'accumulo della stessa è inferiore a 100 m; quando la corda sottesa, dalla nicchia o accumulo è superiore a 100 m dovranno essere eseguite le disamine sopra descritte per una fascia con larghezza non inferiore a 100 m che circoscriva il processo di frana, eventualmente ulteriormente estesa in funzione delle dimensioni/volumi del corpo di frana.

- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità:

a) coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi eolici, depositi s.l., depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti, in sito, fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, soliflusso, piccole frane superficiali, ecc. vi rientrano inoltre le conoidi di deiezione;

b) frane stabilizzate naturalmente e relitte compresi i relativi coronamenti;

c) zone interessate da marcati fenomeni erosivi (di piede, di versante, aree soggette a ruscellamento concentrato e/o diffuso, ecc.).

Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da potenziale instabilità si applica la normativa di cui all'art. 59 delle NTA del PTCP 2010.

- Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico:

a) Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

b) Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

c) Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, e trasporto di massa sui conoidi:

d) Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette, o parzialmente protette, da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata e elevata),

e) Cn, aree di conoidi inattive, non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa - (pericolosità media o moderata)

Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da dissesto idraulico si applica la normativa di cui all'art.58 delle NA del PTCP.

2. **Prescrizioni di carattere geotecnico per le zone edificabili:** Negli ambiti di cui al 1° comma, nella successiva fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti, si dovrà:

- provvedere ad un idoneo approfondimento geognostico e caratterizzazione sismica al fine di determinare la resistenza dei terreni agli stati limite,
- definire le tipologie fondali e le profondità adottabili, nonché verificare i cedimenti assoluti differenziali e le relative distorsioni angolari,
- effettuare analisi di valutazione delle condizioni di stabilità dei versanti nello stato di fatto e di progetto, sia in condizioni statiche che in presenza di sollecitazioni dinamiche.

Le risultanze di tali approfondimenti dovranno essere contenute in una apposita Relazione Geologico-Geotecnica-Analisi Sismica, elaborata ai sensi delle norme vigenti, D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008.

Il RUE definisce idonee discipline di contrasto al rischio idrogeologico attenendosi alle ulteriori seguenti disposizioni:

a) in prossimità delle scarpate dei depositi alluvionali terrazzati e delle scarpate rocciose in evoluzione, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate, ad assetto subverticale, e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese;

b) in presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità va comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche delle rocce e di giacitura degli strati, sistemi di frattura, fenditure di tensione, giunti, delle scarpate sottese.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988, nonché alla normativa vigente in materia sismica (NT/20058) volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio/pericolosità esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Nell'area interessata da frana quiescente (fq) relativa al Mapp. 141 del Fg. 22 in località Sasso Grosso, è consentito l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione con cambio d'uso in applicazione delle disposizioni del comma 5 lettera a) dell'art. 57 delle norme di PTCP e della DGR 630/2019, sulla base dei risultati della verifica complessiva di fattibilità geologico – sismica condotta con le metodologie più attuali ed in coerenza con i criteri di cui all'art. 56 delle norme del PTCP vigente, la quale ha dimostrato la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

Nell'area interessata da frana quiescente (fq) relativa ai Mapp. 317 e 613 del Fg. 41 in località Case Talami, è consentito l'intervento di nuova costruzione di una stalla in applicazione delle disposizioni del comma 5 lettera a) dell'art. 57 delle norme di PTCP e della DGR 630/2019, sulla base dei risultati della verifica complessiva di fattibilità geologico – sismica condotta con le metodologie più attuali ed in coerenza con i criteri di cui all'art. 56 delle norme del PTCP vigente, la quale ha dimostrato la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità.

3. **Prescrizioni di carattere sismico per le zone edificabili:** Gli ambiti di cui al 1° comma, dal punto di vista sismico, sono stati analizzati da apposito Studio di Microzonazione Sismica (MZS – II livello di approfondimento), allegato al PSC, come previsto dalla DAL 112/2007 della RER e s.m.i.

Nello studio sopra detto, al quale si rimanda, sono altresì individuati gli ambiti per i quali necessitano approfondimenti del III livello, di cui alla DAL 112/2007 della RER; il III livello di approfondimento è da sviluppare per gli edifici di interesse strategico e quelli elencati nella DG 1661/2009 RER e s.m.i.

Lo studio sopra detto non esenta comunque da eseguire, nella fase di progettazione esecutiva degli interventi, le opportune indagini e studi dal punto di vista sismico e geotecnico richiesti dalle norme vigenti.

Tali analisi devono essere finalizzate alla valutazione:

- del rischio di cedimenti permanenti post sismici,
- della suscettività a fenomeni di liquefazione (qualora siano eventualmente presenti depositi sabbiosi saturi),
- dei potenziali addensamenti in caso di terremoto anche per potenziale liquefacibilità di sottili strati saturi.

Qualora le caratteristiche litologiche e la soggiacenza della falda idrica portino all'esclusione di rischi di liquefacibilità, il rapporto tecnico dovrà comunque esporre e motivare l'assenza di detto potenziale rischio.

Il territorio comunale ricade in zona sismica di III categoria. Tutti gli interventi edilizi dovranno pertanto rispettare la disciplina tecnica di settore.

Ogni intervento di nuova costruzione o ristrutturazione integrale, quando ricorrano i casi considerati dagli articoli che seguono, deve essere preceduto dagli studi e dagli approfondimenti che vi sono prescritti.

L'Analisi di Microzonazione sismica ha l'obiettivo di perseguire la riduzione del rischio sismico e di agevolare gli adempimenti dei Comuni in materia, definendo gli scenari di pericolosità sismica locale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti di sito e di altri tipi di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.

Il presente Piano prevede tre livelli di approfondimento in conformità alle disposizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di microzonazione sismica, in funzione delle finalità e delle applicazioni, nonché degli scenari di pericolosità locale. Le indagini effettuate ed i risultati ottenuti, per il livello di approfondimento in capo al PSC, la Relazione Geologica e Sismica che indica il livello di approfondimento eseguito, costituiscono riferimenti tecnici per i livelli di approfondimento successivi.

Gli elaborati di riferimento sono costituiti dalla carta degli effetti attesi (tav. P10) e dalla Carta di Microzonazione Sismica (tav. P12) che visualizzano le indagini effettuate, i risultati ottenuti e forniscono le indicazioni tecniche per i livelli di approfondimento di cui agli Allegati alla D.A.L. n.112/2007 "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica" e s.m.i.

Dette tavole identificano inoltre gli areali interessati da frane attive, quiescenti, le aree a rischio idrogeologico molto elevato e gli abitati da consolidare e trasferire.

Il PSC, in coerenza degli esiti delle valutazioni operate nello studio geologico sismico, per le parti del territorio che risultano maggiormente esposte a pericolosità sismica, fornisce per gli ambiti di trasformazione, nelle apposite schede d'ambito, prescrizioni e indirizzi necessari alla progettazione degli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE) ai quali compete la disciplina attuativa delle trasformazioni del territorio considerato.

Le indagini realizzate negli approfondimenti comunali forniscono anche indicazioni per la scelta localizzativa delle opere e la loro tipologia per la progettazione preliminare degli interventi. Restano ferme le indagini e gli studi integrativi richiesti dalle NTC del DM/2008 per la progettazione e la realizzazione dei manufatti.

Per l'attuazione degli interventi relativi agli ambiti di cui alle schede allegate alle Norme del PSC, si dovrà ottemperare alle prescrizioni specifiche inserite nelle schede di microzonazione sismica contenute nelle schede di analisi di fattibilità geologica – azione sismica degli ambiti e nella Valsat e, in sede di POC, dovranno essere definiti, in riferimento ai livelli di pericolosità sismica locale, di cui a

specifico elaborato, i livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana nonché di rischio d'ambito, dettandone le più opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica. Tali norme saranno indicativamente basate sui seguenti parametri: altezza massima periodo fondamentale edifici, utilizzazione territoriale e fondiaria, distanze: tra edifici e da confini stradali, larghezza stradale, dotazioni, geometrie e logistica di parcheggi e di verde, geometrie di tali spazi pubblici, caratteristiche costruttive e logistiche delle infrastrutture a rete.

Livelli di Approfondimento

Le carte degli effetti attesi (P10) specificano i livelli di approfondimento, da eseguire nelle aree oggetto degli interventi e le zone che richiedono la valutazione dell'amplificazione per gli effetti della topografia, che devono essere sviluppati per la determinazione dell'azione sismica.

Fattori di Amplificazione Stratigrafica:

Le carte di Microzonazione Sismica di II° livello (P12) rappresentano la stima dei fattori di amplificazione del moto sismico in termini di amplificazione dell'accelerazione di gravità (FA.PGA) ed in termini di Intensità di Housner (FA.IS) nei periodi compresi tra: 0,1-0,5 sec; 0,5-1 sec.

- In riferimento alle suddivisioni sopra esposte i manufatti sono schematicamente individuabili nelle tipologie di seguito elencate:
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,1-0,3 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie prevalenti nel settore "civile" realizzate con qualsiasi tipologia costruttiva aventi max 3 / 4 piani
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,3-0,5 sec: ricadono in questo intervallo le più comuni strutture a telaio in CA e, per estensione, anche le strutture tipiche del settore produttivo – manifatturiero commerciale – industriale aventi altezza sottotrave inferiore a 7 metri
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,5-1,0 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie a torre tipicamente realizzate a telaio in cls aventi oltre i 5 / 6 piani, e per estensione magazzini verticali e manufatti alti e stretti quali silos, torri dell'acquedotto, ecc.
- Per interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,0 sec e per le classi di terreno che non consentono l'utilizzo dell'approccio con metodo semplificato (categorie S1 ed S2 DM/2008), sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi di risposta sismica locale.
- Nelle aree in cui lo spessore dei depositi o la profondità del substrato sia uguale o superiore a 5 m e le coperture non siano a morfologia suborizzontale ($p \geq 15^\circ$) o lo spessore sia fortemente variabile lateralmente, sono da sviluppare analisi di risposta sismica locale: terzo livello di approfondimento, con valutazione del coefficiente di amplificazione per effetti della topografia.
- Gli approfondimenti di III° livello sono sempre da sviluppare nelle aree interessate da deformazioni legate a faglia, aree carsificate: doline e cavità sepolte, forme sepolte a geometria variabile, aree con presenza di riporti antropici, aree di cava ed ex cava, aree instabili o potenzialmente instabili, aree caratterizzate da depositi o forme in evoluzione.

Con riferimento alle suddivisioni sopra elencate, ed al fine di contenere gli effetti del sisma, gli strumenti operativi ed attuativi devono prevedere che gli interventi edificatori possibili determinino l'interferenza minore tra fattori di amplificazione e periodo di vibrazione principale delle opere.

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi devono indirizzare gli interventi edilizi a metodi costruttivi che realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture.

Quando siano previste profondità di scavo che richiedano verifiche di stabilità dei fronti di sbancamento, è raccomandato l'utilizzo di valori di FA.PGA non inferiori a quelli visualizzati nelle tavole P12; analoghi criteri metodologici sono da utilizzare anche per le verifiche di stabilità dei versanti.

Altri aspetti relativi all'approfondimento di analisi delle problematiche sismiche, di verifica di fattibilità e di specificazione di modalità di intervento dovranno essere oggetto di elaborazioni tecniche da sviluppare nell'ambito del POC e degli interventi attuativi.

Art. 33.1 - Sub ambiti urbani residenziali consolidati all'interno del Territorio Urbanizzato (AC1)

1. Corrispondono alle aree urbane del Capoluogo e dei Centri frazionali che alla data di adozione del RUE sono caratterizzate da edificazione a prevalente funzione residenziale.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti;
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 600 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,37 mq/mq; ovvero Uf esistente con possibilità di incremento sino al 20% ove sia più favorevole rispetto all'Uf 0,37 mq/mq
RQ max	=	35% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	9,50 ml, ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma
PU1	=	20 Mq/100 MQ di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 23.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 23.3 comma 12)
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)

D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

5. **Prescrizioni particolari**

Non è ammesso l'abbattimento degli alberi di pregio, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità indicate dal presente RUE.

Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

In particolare all'interno del lotto identificato dai mappali 157 e 350 del Fg. 14 con SF massima = 2.500 mq, è consentito realizzare un edificio di civile abitazione con SU massima di 150 Mq.

La fattibilità dell'intervento è subordinata:

- **alla realizzazione di un edificio residenziale a non più di 2 piani fuori terra ed H max = 7,50 m**
- **al perseguimento della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento della nuova architettura nel paesaggio caratterizzato dalla vicinanza di un borgo storico, eventualmente con opere di mitigazione/integrazione paesaggistica. Il progetto edilizio deve essere corredato da rendering e/o simulazioni che permettano di valutare la sua collocazione rispetto all'orografia del lotto e dell'intorno per verificarne la compatibilità paesaggistica in rapporto ai principali punti di visuale. La nuova costruzione dovrà essere realizzata ad adeguata distanza dalla strada e l'area cortiliva dovrà prevedere uno spazio verde lungo Via della Chiesa di San Romano.**
- **alla realizzazione di impianti ad alta efficienza energetica**
- **alla massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della SF)**
- **alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto**
- **alle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica che assumono carattere di cogenza per le successive fasi attuative**

Art. 33.3 - Sub ambiti residenziali in territorio rurale (AC3)

1. Corrispondono ad ambiti edificati discontinui rispetto al restante territorio urbanizzato in quanto previsti dalla pianificazione previgente e derivanti da processi edificatori immersi nel territorio rurale.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
-----	---	---

SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 600 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,30 mq/mq; ovvero Uf esistente con possibilità di incremento sino al 20% ove sia più favorevole rispetto all'Uf 0,30 mq/mq
RQ max	=	20% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore 7,50 ml, ovvero esistente se è superiore, nel caso in cui gli edifici ricadano lungo le linee di crinale
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	20 Mq/100 MQ di SU aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 23.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 23.3 comma 12)
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della Strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

5. Prescrizioni particolari

1. Qualunque intervento negli ambiti consolidati residenziali in territorio rurale che ecceda la ristrutturazione o l'ampliamento degli edifici esistenti è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico previste per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dal presente Piano.

2. Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.
3. Non è ammesso l'abbattimento degli alberi di pregio, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità indicate dal presente RUE.
4. I sub ambiti residenziali non edificati localizzati in territorio rurale, sono fatti salvi per un periodo transitorio di ~~3~~ 5 anni a far data dall'entrata in vigore della ~~4~~⁴ ~~1~~^A variante al PSC nel rispetto, tuttavia, delle norme di vincolo e tutela della pianificazione sovraordinata e del PSC ed in presenza o impegno a realizzare una agevole accessibilità nonché nel rispetto delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo.

Art. 33.6 - Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (AC6)

1. Corrispondono ai lotti residenziali di completamento a volumetria definita del PRG previgente nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico e idraulico.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore 7,50 ml, ovvero esistente se è superiore, nel caso in cui gli edifici ricadano lungo le linee di crinale
VL	=	≥ 0,5
PU1	=	20 Mq/100 MQ di SU aggiuntiva che il progetto determina (si veda anche l'art.23.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU con almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 23.3 comma 12)
SP min	=	30% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	5 mt. (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	5 mt. (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)

D3 - distanza minima da un altro edificio	=	10 mt. sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della Strada; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

5. **Prescrizioni particolari:**

Di seguito si riportano le specifiche disposizioni normative confermate dal previgente PRG:

Per i lotti individuati dai n° 1, 6 e 7:

Volume utile massimo costruibile computato come da PRG previgente = 600 MC.

I soggetti attuatori dovranno adottare modalità esecutive cautelative in fase di attuazione delle opere, nonché realizzare un adeguato sistema di captazione e regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale al fine di prevenire eventuali riattivazioni dei movimenti gravitativi presenti sul versante.

Per il lotto individuato dal n°3:

Volume utile massimo costruibile computato come da PRG previgente = 800 MC.

In fase esecutiva del progetto sarà necessario caratterizzare l'area di fondazione ed attivare nel corso dei lavori tutte le precauzioni e cautele affinché non si verifichino danni indotti. Occorrerà in particolare attivarsi nella raccolta delle acque dei pluviali e di quelle superficiali per non avere ristagni o infiltrazioni concentrate nel sottosuolo in corrispondenza delle fondazioni. Nella realizzazione dello scavo il muro di monte e quelli perimetrali dovranno essere adeguatamente protetti con un dreni inversi e con l'ausilio di tessuto non tessuto per evitare nel tempo un intasamento dei dreni stessi. Le acque dovranno essere raccolte e allontanate dal versante entro la fognatura o la rete drenante superficiale inoltre, nel corso degli scavi, dovrà esservi il controllo dei lavori da parte del geologo perché siano realizzati in modo conforme alle previsioni fatte.

Per il lotto individuato dal n°8:

Volume utile massimo costruibile computato come da PRG previgente = 1.200 MC.

In fase attuativa dell'intervento dovranno essere effettuate analisi estese ad un intorno significativo che comprovi la non interferenza con gli edifici circostanti e la stabilità dell'area.

I soggetti attuatori dovranno adottare modalità esecutive cautelative in fase di attuazione delle opere, nonché realizzare un adeguato sistema di captazione e regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale al fine di prevenire eventuali riattivazioni dei movimenti gravitativi presenti sul versante.

Viene definita la possibilità di utilizzare fondazioni continue (nastriforme a "T" rovesciata) poste alla profondità di – 1,00 metri rispetto al p.c. e dimensionate in base ad un kt, portanza unitaria massima ammissibile, pari a 171kPa. Tale parametro, da intendersi come valore medio sull'area oggetto di richiesta di variante, dovrà essere verificato in sede di progettazione esecutiva delle soluzioni fondali, alla luce dei carichi di esercizio dei futuri edifici. Al fine di non alterare l'attuale situazione di stabilità, le acque piovane che interessano l'area dovranno essere opportunamente raccolte e smaltite nella rete drenante naturale, in modo da evitare infiltrazioni a livello delle fondazioni e l'innescare di possibili fenomeni di instabilità verso valle, quelle in uscita dall'edificio dovranno invece essere avviate alla rete naturale dopo gli idonei trattamenti depurativi.

Per i lotti individuati dai n' 10, ~~13~~, 15, 16, 17 e 19:

Volume utile massimo costruibile per ciascun lotto computato come da PRG previgente = 650 MC.

I sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato non edificati localizzati in territorio rurale, sono fatti salvi-per un periodo transitorio di ~~3~~ 5 anni a far data dall'entrata in vigore della ~~4^a~~ ~~1^a~~ variante al PSC nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo.

Art. 35.1 – Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi prevalentemente artigianali – industriali di piccole e medie dimensioni, più raramente edifici specialistici ad usi commerciali - direzionali o ricettivi alberghieri su lotti di pertinenza esclusiva.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; nei lotti di nuova formazione ed in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 mq/mq ovvero indice esistente + 20% se più favorevole
RQ max	=	60% ovvero quello esistente + 20% se più favorevole
H max	=	10,00 ml, ovvero quella esistente se è già superiore + 20% se più favorevole; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, potrà essere autorizzata una altezza massima di 14,00 ml
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive; quote richieste all'art. 23.1 per gli usi terziari e gli altri usi ammessi
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da		Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5

un confine di zona urbanistica	=	mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 10 mt. o limiti di arretramento previsti dal codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

5. **Prescrizioni particolari**

Negli ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria il RUE promuove la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplina le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- gli interventi sull'esistente devono essere orientati al miglioramento delle condizioni ambientali e devono perseguire obiettivi di corretto inserimento delle costruzioni nel contesto urbanistico, limitando al minimo indispensabile la sottrazione di spazi permeabili
- vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

Di seguito si riportano le specifiche disposizioni normative confermate dal previgente PRG:

In particolare, nell'ambito identificato dalla sigla "C", per i nuovi interventi edificatori che verranno richiesti, si dovranno adottare modalità esecutive cautelative in fase di attuazione delle opere, nonché si dovrà realizzare un adeguato sistema di captazione e regimazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale al fine di prevenire eventuali riattivazioni dei movimenti gravitativi presenti sul versante.

A) In particolare nel lotto catastalmente identificato dai mappali 15 parte e 36 parte del fg. 68 con Superficie fondiaria di 1.100 mq, è possibile realizzare l'impianto di depurazione e le vasche olio a seguito dell'osservanza delle prescrizioni di seguito elencate:

- ***conformità ai pareri di ARPAE e AUSL***
- ***piantumazione di essenze arboree autoctone sui confini del lotto di intervento***
- ***prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica che assumono carattere di cogenza per le successive fasi attuative***

Art. 37.14 – Zone interessate da edifici produttivi extragricoli in territorio agricolo

1. Coincidono con le aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva artigianale – industriale – commerciale e mista localizzati in territorio rurale.

Per tali ambiti la strumentazione urbanistica comunale si prefigge obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica e di eliminazione degli impatti negativi anche attraverso interventi di ristrutturazione e limitato ampliamento dello stato di fatto consolidato alla data

di adozione del RUE, fermo restando l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico - architettonico – testimoniale.

2. **Interventi ammessi :**

- a) Recupero conservativo secondo le categorie assegnate nelle Schede operative per il recupero degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
- b) Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento del 20% della SU fino ad un massimo di 1.000 mq di ampliamento per gli edifici privi di valore, subordinando l'ampliamento a valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e al miglioramento delle caratteristiche estetico – architettoniche degli edifici esistenti.

3. **Modalità d'attuazione :**

- a) Intervento diretto nei casi di recupero a parità di SU e di volume;
- b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa nei casi di cambio d'uso nel rispetto degli usi consentiti dall'art. 6, 3 comma, lettera d), delle NA del PTCP e ampliamento di SU e/o di volume.

4. **Usi ammessi**

Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato alla data di adozione del PSC oppure quelli consentiti dall'art. 6, comma 3 lettera d) delle norme di PTCP.

5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

SM	=	Superficie Fondiaria asservita alla data di adozione del PSC	
UF	=	Esistente alla data di adozione del PSC + eventuale ampliamento del 20% una tantum della SU con un massimo di 1.000 mq. di ampliamento, sempre a parità di volume lordo per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale eventualmente presenti	
PU1	=	5% della SF e comunque non meno di 100 Mq. per le funzioni produttive + 40 Mq/100 Mq di SU per le altre funzioni previste nei progetti	
Pp	=	In rapporto agli usi come definito all'art. 23.3 e comunque non meno di un posto auto per alloggio e un posto auto per addetto	
SP min	=	30% della SF da sistemare a verde alberato ovvero esistente se inferiore	
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se già superiore	
VL	=	≥ 0,5	
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)	
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)	
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)	
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione previsti dal Codice della strada, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, di	

	maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico
--	--

6. **Prescrizioni particolari**

- A) Nel caso di accordo con i privati e convenzione attuativa, le aree di pertinenza alla data di adozione del PSC potranno essere ampliate sulle aree agricole confinanti appartenenti alla proprietà interessata all'intervento, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, al solo scopo di realizzare: il verde di mitigazione e/o compensazione ambientale; le opere indispensabili per il miglioramento del sistema di accessibilità e parcheggio pubblico; gli impianti tecnologici per la depurazione dei reflui.
- B) In presenza di ambiti destinati al sistema delle dotazioni territoriali, di vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata, di ambiti interessati da rischi naturali, di zone di tutela naturalistica, di aree boscate, di zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale, di fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali e da altre disposizioni di vincolo derivanti dalle norme di PSC e del presente RUE, l'Amministrazione Comunale è tenuta a far rispettare i relativi gradi di vincolo discendenti dall'ambito e/o dalla zona in cui ricadono le aree asservite ai sub ambiti produttivi di cui al presente articolo. Quando vi sia contrasto tra proposte di recupero ed esigenze di tutela, dovranno essere negati gli interventi di recupero di trasformazione d'uso, di eventuale ampliamento dei contenitori edilizi esistenti alla data di adozione del PSC, i quali potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di messa in sicurezza ambientale e sismica.
- C) Vanno quindi rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.
- D) In particolare nel lotto di proprietà della Ditta G.TECH, catastalmente identificato dai mappali 293 parte e 296 parte del fg. 24, tramite intervento diretto, è possibile realizzare un edificio con SU max = 135 mq e con H max = 3,50 ml nonché un piazzale asfaltato a seguito dell'osservanza delle prescrizioni sotto elencate:**
- 1. realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto (fognature nella nuova area di urbanizzazione con reti di acque bianche e nere separate indipendentemente dalla natura del sistema fognario esistente. Lo scarico fognario delle acque bianche dovrà essere recapitato in corpo idrico superficiale, laddove tecnicamente possibile. Gli scarichi della rete fognaria acque nere mediante allacciamento diretto alla fognatura pubblica posta nell'adiacente strada comunale via Montecasale)**
 - 2. per la palazzina uffici, opere di finitura e colori consoni al contesto circostante**
 - 3. adozione di sistemi di illuminazione interna ed esterna ad alto risparmio energetico (LED)**
 - 4. installazione sulla copertura della palazzina uffici di un impianto fotovoltaico con sistema integrato che unisce l'impianto fotovoltaico a dispositivi di accumulo termico e di accumulo elettrico che, in simbiosi, aumentano notevolmente il risparmio energetico dell'edificio e ne riducono i costi energetici. La soluzione è composta, nello specifico, da tre sistemi fra loro integrati: l'impianto fotovoltaico utilizzato anche per illuminare il piazzale, la pompa di calore (per riscaldare l'acqua sanitaria), un inverter "intelligente" a cui sono collegate delle batterie di accumulo**
 - 5. piantumazione di essenze arboree autoctone sui confini del lotto di intervento**
 - 6. rispetto delle prescrizioni riportate nella Relazione Geologico Sismica che assumono carattere di coerenza per le successive fasi attuative**

ARTICOLI NORMATIVI dell'ALLEGATO A del RUE modificati

B19 - Superficie accessoria (Sa)

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. La Superficie accessoria di un'unità edilizia, ~~con esclusione di quella relativa alle autorimesse~~, non potrà comunque essere superiore:
 - al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
 - al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore;
 - al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.

La superficie accessoria comprende anche le autorimesse pertinenziali ad uso privato eccedenti i 27 mq/100 mq di SU esclusi comunque i corselli ed i relativi spazi di accesso e manovra.

Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

B 54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica, pertanto, la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito, ***quando si tratti di aree della medesima proprietà e quando venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo accordo scritto per la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dal RUE.***
2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.