



COMUNE DI BAISO

(Provincia di Reggio Emilia)

1^A VARIANTE AL P.S.C. - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Artt. 28 e 32 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

ADOTTATA CON D.C.C. N° DEL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gruppo di lavoro

Arch. M.Luisa Gozzi Coordinamento
Ing. Simone Caiti Analisi Ambientali VAS/Valsat
Geom Roberta Bagnacani Elaborazioni Cartografiche

Il progettista

Arch. Aldo Caiti

Marzo 2014

Centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794

www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f. / p. iva 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636



INDICE

PREMESSA.....	4
L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SOTTOSCRITTO TRA LA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA E IL COMUNE DI BAISO	7
MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE E NORMATIVE ...	12
DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE	21

ALLEGATO

SCHEMA DISTRIBUTIVO DEL NUOVO COMPARTO ACR1

PREMESSA

Il comune di Baiso, in provincia di Reggio Emilia, ha intrapreso il percorso di rinnovo dei propri strumenti di governo del territorio ai sensi della Legge Regionale 20/2000, predisponendo il P.S.C. - Piano Strutturale Comunale in forma associata insieme ai Comuni di Canossa, Casina, Vetto e Villaminozzo; il PSC di Baiso è stato definitivamente approvato con D.C.C. N°23 del 22.04.2009.

Gli elaborati del vigente P.S.C. (corredato da un dettagliato Quadro Conoscitivo composto da varie tavole grafiche ed elaborati descrittivi, dalla Valsat e dallo Studio Geologico – ambientale e di microzonazione sismica) sono costituiti da tavole grafiche in scala 1:25000 (P0 - Schema di assetto territoriale), in scala 1:10.000 (P1 - Ambiti e sistemi strutturali; P2 - Carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati; P3 - Rispetti e limiti all'edificazione; P5 - Rete Ecologica Comunale REC; P6 - Carta inventario del dissesto; P8 - Carta delimitazione Fasce fluviali; P9 - Aree soggette ad effetti locali; P11 - Livelli di approfondimento sismico) e in scala 1:5.000 (P4 - Pianificazione dei centri urbani; P7 – Aree a rischio idrogeologico molto elevato (ex PS267); P10 - Carta di Microzonazione sismica semplificata), nonché dalle “Norme tecniche di attuazione con allegate Schede normative”, dalle “Schede della sostenibilità ambientale relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare e da trasformare” e dalle “Schede di analisi di fattibilità geologica – azione sismica”.

Il percorso di formazione della 1^ variante al PSC è iniziato, attraverso una serie di incontri con l'Amministrazione Comunale ed il responsabile dell'Ufficio Tecnico, principalmente per risolvere le seguenti tematiche:

- adeguare la cartografia e la normativa del PSC a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n°15/2013 “Semplificazione della disciplina edilizia”, per eliminare dal testo normativo vigente le disposizioni stabilite da fonti giuridicamente sovraordinate e per sostituire le tavole P2 (Carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli sovraordinati) e P3 (Carta dei rispetti e dei limiti all'edificazione) con una nuova tavola a titolo “Carta dei Vincoli” alla quale è allegata la “Scheda dei Vincoli” dove viene riportata per ciascun vincolo o prescrizione presente nel territorio comunale, l'indicazione sintetica del suo contenuto e l'atto da cui deriva.
- integrare il Quadro Conoscitivo del PSC individuando in uno specifico elaborato a titolo “Censimento degli Edifici in territorio extraurbano privi di valore storico – culturale – testimoniale riconducibili all'architettura rurale tradizionale e recuperabili ad usi residenziali” i fabbricati con originaria funzione agricola produttiva localizzati in territorio rurale, privi di

interesse ma con impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo. La riconversione ad usi abitativi di tali fabbricati, verrà disciplinata dal RUE in coerenza con quanto disposto al paragrafo 2.2.1 dell'Allegato 4 delle Norme del PTCP in merito ai "Criteri ed indirizzi metodologici per gli interventi in territorio rurale";

- prorogare di ulteriori 5 anni, e cioè a far data dall'entrata in vigore della presente variante al PSC, anzichè dall'entrata in vigore del vigente PSC, il periodo transitorio nel quale possono essere realizzate le previsioni insediative e utilizzati gli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio dei lotti residenziali di completamento del previgente PRG localizzati in territorio rurale. La variante è motivata dalla necessità di dare una ulteriore opportunità a chi non ha ancora potuto realizzare la propria abitazione soprattutto a causa della crisi economica che si è accentuata proprio in questi ultimi 5 anni;
- eliminare i lotti residenziali localizzati in territorio rurale che insistono su aree interessate da frane attive (fa) e cioè su corpi di frana (a1) e sulle frane di crollo (a6). La variante si rende necessaria per stralciare le aree nelle quali il PTCP vieta interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento per motivi di dissesto e di instabilità dei terreni;
- eliminare la destinazione a servizio pubblico (cimitero) e il limite di rispetto cimiteriale in corrispondenza del cimitero di Debbia, costruito negli anni '60 e mai utilizzato a tale scopo;
- stralciare alcune aree edificabili produttive e residenziali a seguito di richieste presentate dalle proprietà che non intendono realizzare gli interventi edificatori consentiti dalla normativa d'ambito in cui ricadono;
- individuare un nuovo comparto di riqualificazione ACR, da destinare ad usi residenziali e alla realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del settore centrale dell'abitato del capoluogo (ACR1), sulle aree di proprietà comunale dove è ubicato l'ex campo da calcio e gli annessi spogliatoi, da anni non più utilizzati;
- localizzare due nuovi Ambiti periurbani di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale da regolare con il POC ed attuare tramite convenzione attuativa (ambiti ATR), per l'attivazione di interventi edificatori a limitata capacità insediativa necessari alla realizzazione della prima casa dei proprietari dell'area.

Le richieste di variante al PSC, inoltrate dai privati ed esaminate preventivamente dai competenti uffici comunali e dal tecnico incaricato, sono state valutate nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente comunale e sovraordinata, 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.

Va sottolineato inoltre che l'obiettivo prioritario della Giunta Comunale, fin dalla fase di avvio del processo di variante, è stato quello di non prendere in considerazione richieste di modifica del PSC finalizzate all'inserimento di nuovi ambiti di edificazione residenziale e produttiva su suoli a destinazione agricola, che non fossero motivate da oggettivi stati di necessità e da presupposti di compatibilità e di sostenibilità paesaggistica ed ambientale.

L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SOTTOSCRITTO TRA LA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA E IL COMUNE DI BAISO

L'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia al termine della Conferenza di Pianificazione del vigente P.S.C., ha sancito, con la definizione delle quote di "sviluppo sostenibile" nel campo della residenza, delle attività produttive, delle infrastrutture e dei servizi, strategie e obiettivi di riqualificazione e sviluppo condivisi che sono coerenti con la presente variante al PSC.

In particolare le strategie contenute nell'Accordo di Pianificazione al vigente P.S.C., sono riferite:

- al ruolo di Baiso nel contesto territoriale provinciale
- al sistema ambientale
- al sistema insediativo che configura il sistema insediativo storico, il sistema insediativo urbano a prevalenza residenziale, gli insediamenti urbani riservati alle attività produttive (artigianali - industriali e di servizio commerciali)
- alle infrastrutture per la mobilità
- alle aree riservate a standard di qualità urbana ed ecologico ambientale
- al territorio rurale
- ai vincoli paesaggistici
- alle problematiche ambientali
- alle azioni positive di politica ambientale
- allo sviluppo socio-economico

Le modifiche proposte al vigente P.S.C. confermano queste strategie e la validità dell'Accordo di Pianificazione infatti le varianti in oggetto, ispirate ad obiettivi di piena valorizzazione e salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche e in coerenza con le linee programmatiche fissate dalla pianificazione di livello sovracomunale, non vengono a modificare nella sostanza i contenuti del Piano Strutturale Comunale vigente.

In sintesi riepilogativa, nel prospetto di seguito riportato, si evidenzia che i contenuti della variante si collocano all'interno dell'Accordo di Pianificazione e non modificano le scelte generali che costituiscono l'ossatura del PSC.

- Il ruolo di Baiso nel contesto territoriale provinciale	La presente proposta di variante non comporta modifiche nel rapporto tra il ruolo del Comune di Baiso e il contesto territoriale provinciale in quanto non vengono intaccate le strategie originarie che sono state alla base delle scelte del vigente PSC
- Il sistema ambientale e vincolistico	Con la proposta di variante viene integrato il PSC con la "Tavola dei Vincoli" e con il relativo allegato "Scheda dei Vincoli" riportando la vincolistica sovraordinata
- Il sistema insediativo: che configura il sistema insediativo storico, il sistema insediativo urbano a prevalenza residenziale, gli insediamenti urbani riservati alle attività produttive (artigianali - industriali e di servizio commerciali)	La proposta di variante non ha interessato modifiche al rapporto tra la pianificazione dei diversi sistemi insediativi, rispettando quanto definito in sede di PSC
- Le infrastrutture per la mobilità	Non sono state proposte modifiche al sistema delle infrastrutture per la mobilità.
- Le aree riservate a standard di qualità urbana ed ecologico ambientale	Non sono stati modificati gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare all'interno dei diversi ambiti edificatori
- Il territorio rurale	Le varianti proposte non determinano modifiche al sistema insediativo rurale in quanto vengono confermate le direttive e prescrizioni del vigente PTCP
- I vincoli paesaggistici	La presente variante non propone modifiche ai vincoli paesaggistici
- Le problematiche ambientali	La variante non determina nuove criticità rispetto alle problematiche ambientali già evidenziate in sede di quadro conoscitivo del vigente PSC
- Le azioni positive di politica ambientale	Non vengono intaccate le prestazioni di qualità richieste per i diversi ambiti, confermando i limiti e le condizioni di fattibilità previsti dal vigente PSC
- Lo sviluppo socio-economico	Non si evidenziano criticità per lo sviluppo socio – economico del territorio, trattandosi di variante che incide in leggero incremento sul dimensionamento residenziale e in limitata riduzione sul dimensionamento produttivo del vigente PSC

IL CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO E DEL TERRITORIO URBANIZZABILE DEL PSC in variante

Il Dimensionamento massimo del PSC approvato (che in sede di adozione si era attestato in 527 alloggi), è risultato di 535 alloggi con pezzatura media di 100 MQ Superficie Utile / alloggio per un totale di $535 \times 100 = 53.500$ MQ/SU, come viene evidenziato nella tabella di seguito riportata:

Dimensionamento residenziale PSC di Baiso approvato

	Minimo	Massimo	
Interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti consolidati e nel territorio agricolo :	100 alloggi	150 alloggi	23-28%
Residuo PR in corso di attuazione e conferme PRG vigente :	0 alloggi	0 alloggi	0%
Residuo PP in corso di attuazione e conferme PRG vigente : (10+67+20+14/20+11+7+17+ 14+11)	171 alloggi	177 alloggi	40-33%
Nuovi PR proposti (11+20+4)	35 alloggi	35 alloggi	8-6%
Interventi di integrazione dei tessuti residenziali nei nuclei minori : (7/10+5+10/15+2+3)	27 alloggi	35 alloggi	6%
Nuove direttrici di sviluppo resid. (comprese le quote derivanti da delocalizzazioni programmate) : (7/10+75/112+16)	98 alloggi	138 alloggi	23-26%
TOTALE	431 alloggi	535 alloggi	

Le modifiche proposte dalla presente variante determinano un incremento di circa 3 alloggi (per le specifiche quantitative e riassuntive inerenti le diverse aree di variante di cui è composto il provvedimento in oggetto, si veda il capitolo "Dimensionamento della Variante") che, sommato al Dimensionamento del PSC approvato (535 alloggi) determina un dimensionamento residenziale complessivo del PSC di 538 alloggi, inferiore al Dimensionamento stabilito in sede di Conferenza di Pianificazione del PSC (640 alloggi vedi il "DOCUMENTO PRELIMINARE - STIMA DELLA DOMANDA ABITATIVA E IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO").

Con il PTCP, la Provincia di Reggio Emilia ha definito tra gli obiettivi prioritari quello di tendere alla riduzione del consumo di suolo e, a questo proposito, ha suddiviso il territorio provinciale in sub ambiti per i quali è stata definita la soglia massima di incremento di territorio urbanizzabile: in

particolare, per il Comune di Baiso (ricompreso all'interno del sub ambito della collina e medio montagna) tale incremento è stato quantificato nel 5% del territorio urbanizzato.

Dalla "Relazione Illustrativa del PSC" il territorio urbanizzato del comune, calcolato secondo le modalità definite nelle norme e nell'allegato 5 del PTCP 2010, misura 1.658.000 mq, per cui ne deriva che il territorio urbanizzabile non può superare 82.900 mq (pari al 5% del TU).

Gli ambiti di nuovo insediamento del vigente PSC che concorrono alla definizione del territorio urbanizzabile, così come calcolato nella relazione del vigente PSC, sono i seguenti:

Borgo di Visignolo - AMBITO ACA 1	ST = circa 6.000 mq (50%) = 3.000 mq (all. 14/20)
Ponte Giorgella - AMBITO ACA 2	ST = circa 3.250 mq (50%) = 1.625 mq (all. 11)
La Piola - AMBITO ACA 3	ST = circa 2.100 mq (50%) = 1.050 mq (all. 7)
San Cassiano - AMBITO ACA 4	ST = circa 4.950 mq (50%) = 2.475 mq (all. 17)
Lugagnana - AMBITO ACA 5	ST = circa 4.200 mq (50%) = 2.100 mq (all. 14)
Capoluogo - AMBITO ACA 6	ST = circa 3.400 mq (0% per la presenza di capannoni per polli) = 0 mq (all. 11)
	Tot 23.900 mq = 10.250 mq
Osteria Vecchia –AMBITO ATR1	ST = circa 10.500 mq (50%) = 5.250 mq (all. 7/10)
Il Borgo –AMBITO ATR2	ST = circa 3.250 mq (50%) = 1.625 mq (all. 5)
Ca' di Martino –AMBITO ATR3	ST = circa 15.000 mq (50%) = 7.500 mq (all. 10/15)
Ponte Secchia –AMBITO ATR5	ST = circa 2.000 mq (50%) = 1.000 mq (all. 2)
Sassogattone –AMBITO ATR6	ST = circa 3.000 mq (50%) = 1.500 mq (all. 3)
	Tot 33.750 mq (50%) = 16.875 mq
Il Borgo – DR1	ST = circa 6.500 mq (50%) = 3.250 mq (all. 7/10)
Baiso CAPOLUOGO – DR2	ST = circa 75.000 mq (30%) = 22.500 mq (all. 75/112)
Cà D'Ovio – DR3	ST = circa 16.400 mq (40%) = 6.560 mq (all. 16)
Casaletto Ponte Secchia – DR4	ST = circa 22.650 mq (25%) = 5.662 mq (all. 10)
Baiso CAPOLUOGO – DR5	ST = circa 20.400 mq (40%) = 8.160 mq (all. 67)
Cà di Geto – DR6	ST = circa 6.000 mq (50%) = 3.000 mq (all. 20)
	Tot 146.950 mq = 49.132 mq

TOTALE territorio urbanizzato	1.658.000 mq x 5% = 82.900 mq
TOTALE territorio urbanizzabile	76.257 mq = 4,59%

In merito alla quantificazione del territorio urbanizzabile, la variante in oggetto determina un incremento di + 2.250 mq (dato dall'inserimento dell'ambito ATR4 con ST = 2.300 mq e dell'ambito ATR7 con ST = 2.200 mq per complessivi 5.500 mq che vengono computati nel calcolo del

territorio urbanizzabile al 50%, in analogia alla metodologia utilizzata nel vigente PSC per gli analoghi comparti ATR, nei quali la quantità di aree da destinare a verde permeabile non può essere inferiore al 50% della ST).

Sommando i 76.257 mq di territorio urbanizzabile previsti dal vigente PSC con i 2.250 mq della presente variante, si ottiene un territorio urbanizzabile complessivo = 78.507 mq, che è corrispondente al 4,73% del territorio urbanizzato, rientrando quindi nel calcolo del 5% previsto dal PTCP.

Per quanto concerne la potenzialità edificatoria degli ambiti produttivi, il PSC di Baiso prevede complessivamente 17.275 mq. di SU così ripartiti:

- Nell'ambito DP di nuovo insediamento di Osteria Vecchia (DP1) le superfici utili edificabili produttive e terziarie realizzabili ammontano a 3.825 mq (22%);
- Nell'ambito DP di nuovo insediamento di Sassogattone (DP2) le superfici utili edificabili produttive e terziarie realizzabili ammontano a 5.110 mq (30%);
- Nell'ambito ATP1 di nuovo insediamento di Ca' di Geto le superfici utili edificabili sono pari a 5.340 mq (31%).
- Nell'ambito ATP2 di nuovo insediamento di La Fornace le superfici utili edificabili sono pari a 3.000 mq (17%).

Con la presente variante si determina un decremento di 1.500 mq di ST di aree produttive (riduzione della ST del comparto ATP1), corrispondente ad una diminuzione della SU produttiva pari a 900 mq.

In merito alle dotazioni territoriali, dalla Relazione di PSC si evidenzia che alla popolazione di riferimento nei quindici anni, il PSC fa corrispondere ambiti per dotazioni territoriali di livello comunale per 458.358 MQ pari a oltre 90 MQ/ab teorico ed ambiti per dotazioni territoriali di livello sovracomunale per 6.230 MQ pari a 1,23 MQ/ab. teorico.

La diminuzione di aree per dotazioni territoriali che determina la presente variante al PSC (- 8.000 mq, che peraltro interessano l'ex campo da calcio non più utilizzato) incide in modo limitato sulla dotazione di standard / ab. teorico, anche in considerazione del fatto che all'interno del comparto ACR di nuova previsione, ex campo di calcio, è prevista la realizzazione di aree per parcheggi pubblici necessari anche a compensare i deficit riscontrabili in capoluogo nella zona della "piscina".

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Le varianti che comportano modifiche alla cartografia di PSC vengono individuate con appositi perimetri e numerazioni d'ordine sulle tavole P1 del PSC approvato.

Nelle tavole P1 - Ambiti e sistemi strutturali su base CTR in scala 1:10.000 e nelle tavole P4 - "Pianificazione dei centri urbani" in scala 1:5.000 vengono riportate le modifiche cartografiche che l'Amministrazione Comunale si propone di adottare e che riguardano i seguenti ambiti:

VARIANTE 1	LOCALITÀ: TERRITORIO AGRICOLO	TAV.P1 NORD
-------------------	--------------------------------------	--------------------

La variante riguarda lo stralcio di un'area destinata dal PSC in ambito "Residenziale in territorio rurale" che viene riclassificata ad ambito "Agricolo di interesse paesaggistico ambientale" per circa 1.000 Mq, a seguito della richiesta formulata dalla proprietà che non è interessata ad affrontare un nuovo intervento edificatorio.

Poiché l'articolo 107 del PSC "Ambiti consolidati in territorio rurale" consente il mantenimento degli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio della previgente strumentazione urbanistica, e cioè $I_f = 1,00$ mc/mq corrispondente ad un $U_f = 0,33$ mq/mq, per un periodo transitorio di 5 anni a far data dall'entrata in vigore del PSC (periodo transitorio che con la presente variante viene prorogato di ulteriori 5 anni) e poiché in parte il lotto è interessato da un'area boscata, la porzione di terreno effettivamente edificabile risulta quantificabile in 500 Mq di SF ($500 \times 0,33$ mq/mq = 165 mq di SU).

Per quanto sopra la variante determina un decremento del carico urbanistico residenziale di 165 Mq di SU corrispondente a circa 2 alloggi con SU media di 100 Mq/alloggio.

VARIANTE 2	LOCALITÀ: CAPOLUOGO	TAV. P1 NORD
-------------------	----------------------------	---------------------

La variante concerne l'individuazione di un Ambito ACR "Ambito urbano Consolidato da Riquilibrare" da attuare tramite PUA, su aree di proprietà comunale localizzate nel settore centrale del Capoluogo e destinate dal vigente PSC in "Ambito per dotazioni comunali" (aree dell'ex campo di calcio non più utilizzato da anni per tale scopo).

La modifica proposta è motivata dalla necessità espressa dall'Amministrazione Comunale, da un lato di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare 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.

Al fine di rispondere alle esigenze prospettate dall'Amministrazione, per perseguire gli obiettivi sopra riportati, si propongono le seguenti modifiche alla cartografia e alla normativa del PSC:

- riclassificazione di “Ambito per dotazioni comunali” (ex campo di calcio) per -8.000 Mq ad “Ambito urbano Consolidato da Riquilificare (ACR) con ST = 8.000 MQ e potenzialità edificatoria costruibile massima pari a 2.000 mq di SU per usi residenziali; l’assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da PUA di iniziativa privata per la realizzazione di alloggi con tipologie edilizie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccole palazzine a basso impatto ambientale e di un parcheggio pubblico a servizio del settore centrale del capoluogo (zona della piscina).

Le aree del comparto destinate alla nuova edificazione e alla realizzazione del parcheggio pubblico ricadono in “Zona C” delle Aree a Rischio Idrogeologico molto elevato (ex PS267).

- adeguamento dell'Art. 109 – “Ambiti urbani consolidati da riquilificare” introducendo un ulteriore 10° comma del seguente tenore letterale:

10°- Il PSC individua le aree dei centri urbani da riquilificare tramite PUA (ACR), per le quali si rendono necessari interventi di riordino urbanistico-edilizio ed una ridefinizione del ruolo urbano. Entro tali ambiti il PSC promuove politiche di riorganizzazione urbanistica, di miglioramento della qualità architettonica e ambientale, di più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o infrastrutture per la mobilità, ovvero politiche integrate volte ad eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che eventualmente le investono. In tali ambiti si interviene nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi riportati nelle specifiche schede normative.

- inserimento di una nuova scheda normativa da allegare alle NTA “Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riquilificare, da trasformare”, per specificare le prescrizioni, gli indirizzi e le direttive che si rendono necessari per rendere fattibile l'intervento edificatorio prospettato (nuovo comparto di riquilificazione ACR1).

L'ambito, che interessa aree vincolate dal PAI e dal PTCP, è stato indagato con esito positivo dalla relazione geologico – sismica, la quale ha attestato la congruità dell'intervento edificatorio con prescrizioni.

In allegato alla presente relazione inserisce lo Schema distributivo del nuovo comparto ACR1

VARIANTE 3 LOCALITÀ: BORGO VISIGNOLO TAV.P1 NORD

La variante interessa l'individuazione di un nuovo ambito ATR "Ambito periurbano di Trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione Residenziale da regolare con il POC", con ST di circa 2.300 MQ.

L'ambito è localizzato in adiacenza al tessuto urbano consolidato dell'abitato di Borgo Visignolo, su aree classificate dal vigente PSC in ambito "Agricolo di interesse paesaggistico ambientale".

La modifica proposta è motivata dalla necessità di realizzare un edificio residenziale a basso impatto visivo ed ambientale a riconoscimento delle esigenze edificatorie del proprietario dell'area che intende costruire l'abitazione per la famiglia.

Per quanto sopra, si inserisce nell'allegato alle NTA a titolo "Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare e trasformare" un nuovo comparto edificatorio identificato dalla siglatura ATR4, con capacità insediativa definita in 200 Mq di SU corrispondente a circa 2 alloggi.

L'ambito, che non interessa aree vincolate dal PTCP e dal PAI, è stato indagato con esito positivo dalla relazione geologico – sismica, la quale ha attestato la congruità dell'intervento edificatorio con prescrizioni.

Oltre all'inserimento dell'ambito ATR4, con la variante si ricomprendono all'interno del tessuto urbano consolidato, le aree di pertinenza di due fabbricati residenziali, a riconoscimento di uno stato di fatto in essere, per circa 5.100 mq.

Si precisa che nel RUE questo tessuto consolidato verrà classificato in "Sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare", con la sola possibilità di ampliare al massimo del 20% la SU dei fabbricati esistenti.

VARIANTE 4 LOCALITÀ: TERRITORIO AGRICOLO TAV.P1 NORD

La variante interessa un terreno destinato dal PSC in ambito "Residenziale in territorio rurale" delle dimensioni di circa 1.400, di cui si propone lo stralcio e la riclassificazione in ambito "Agricolo di interesse paesaggistico ambientale", a seguito della richiesta formulata dalla proprietà che non è interessata ad edificare l'area.

Poiché l'articolo 107 del PSC "Ambiti consolidati in territorio rurale" consente il mantenimento degli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio della previgente strumentazione urbanistica, e cioè $I_f = 1,00$ mc/mq corrispondente ad un $U_f = 0,33$ mq/mq, per un periodo transitorio di 5 anni a far data

dall'entrata in vigore del PSC (periodo transitorio che con la presente variante viene prorogato di ulteriori 5 anni) e poiché in parte il lotto è interessato da un'area boscata, la porzione di terreno effettivamente edificabile risulta quantificabile in 1.000 Mq di SF ($1.000 \times 0.33 \text{ mq/mq} = 330 \text{ mq di SU}$).

Per quanto sopra la variante determina un decremento del carico urbanistico residenziale di 330 Mq di SU corrispondente a circa 3 alloggi con SU media di 100 Mq/alloggio.

VARIANTE 5	LOCALITÀ: CAPOLUOGO - COLLINA	TAV. P1 NORD
-------------------	--------------------------------------	---------------------

La variante si rende necessaria per stralciare parte delle aree ricomprese all'interno della Direttrice Residenziale localizzata nel capoluogo e identificata dalla sigla DR5, a seguito della richiesta formulata dalla proprietà che non intende realizzare interventi edificatori, ma desidera lasciare l'area ineditata.

Per quanto sopra si riclassificano circa 2.850 MQ dell'Ambito DR5 in "Ambito urbano consolidato residenziale all'interno del T.U.", specificando che tale area verrà classificata nel RUE in "Ambito residenziale rado e aree verdi da tutelare", al fine di non prevedervi alcuna edificazione.

La variante determina conseguentemente la modifica della scheda normativa inerente l'ambito DR5 per inserire i dati variati della Superficie Territoriale che si riduce da 20.400 Mq a 17.550 Mq e della Superficie Utile massima costruibile nel comparto che passa da mq 6.732 a 5.792 Mq (-940 mq di SU).

La variante determina quindi un decremento di 9 alloggi convenzionali, considerando come SU media 100 Mq/alloggio.

VARIANTE 6	LOCALITÀ: GAMBARELLO	TAV. P1 NORD
-------------------	-----------------------------	---------------------

Anche questa proposta di variante interessa lo stralcio di un'area residenziale edificabile a seguito della richiesta formulata dalla proprietà che non intende effettuare nuovi interventi edificatori.

Conseguente si riclassificano 1.350 Mq di "Ambito urbano consolidato di vecchio impianto da riqualificare" in ambito "Agricolo di interesse paesaggistico ambientale".

Poiché nel PRG l'area oggetto di variante è classificata in "Zone residenziali - rurali di ristrutturazione" con Indice di fabbricabilità fondiaria = 1.00 mc/mq, corrispondente ad un $U_f = 0,33 \text{ mq/mq}$, ne consegue un decremento del carico urbanistico residenziale pari a 445 Mq di SU corrispondente a circa 4 alloggi con SU media di 100 Mq/alloggio.

VARIANTE 7 LOCALITÀ: CA' DI GETO TAV. P1 SUD

La variante si rende necessaria per stralciare una parte delle aree interessate dall'Ambito ATP1, a seguito della richiesta formulata dalla proprietà che non intende intervenire con nuovi interventi edificatori.

Per quanto sopra si eliminano circa 1.500 MQ di "Ambito di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il POC - ATP" che vengono riclassificati in ambito agricolo interessato da frana quiescente.

La variante determina conseguentemente la modifica della scheda normativa inerente l'ambito ATP1 per inserire i dati variati della Superficie Fondiaria che si riduce da 8.900 Mq a 7.400 Mq e della Superficie Utile massima costruibile nel comparto da 5.340 Mq a 4.440 Mq.

Il decremento della potenzialità edificatoria produttiva del vigente PSC viene quindi ridotto di 900 Mq di SU.

VARIANTE 8 LOCALITÀ: LUGO TAV. P1 SUD

La variante interessa un terreno destinato dal PSC in "Ambito urbano consolidato residenziale all'interno del T.U." delle dimensioni di circa 1.400 mq, di cui si propone lo stralcio e la riclassificazione in ambito "Agricolo di interesse paesaggistico ambientale", a seguito della richiesta formulata dalla proprietà che non è interessata ad edificare l'area.

Poiché il lotto oggetto della presente variante era classificato nel PRG come lotto residenziale a volumetria definita per la realizzazione di 800 MC e poiché le norme del PSC consentono il mantenimento degli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio della previgente strumentazione urbanistica per un periodo transitorio di 5 anni a far data dall'entrata in vigore del PSC (periodo transitorio che con la presente variante viene prorogato di ulteriori 5 anni), ne consegue un decremento di 266 Mq di SU residenziale ($-800 \text{ Mc} : 3 = -266 \text{ Mq}$) corrispondente a circa 3 alloggi considerando il parametro di 100 mq/all teorico.

VARIANTE 9 LOCALITÀ: DEBBIA TAV. P1 SUD

Trattasi di una modifica direttamente richiesta dall'UTC, che si rende necessaria per adeguare la cartografia ad uno stato di fatto che si è prodotto a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n°36 del 28/11/2012 che aveva come oggetto la "Sdem anializzazione e autorizzazione alla vendita del nuovo cimitero di Debbia di San Cassiano".

Come si legge dagli atti comunali, il cimitero, realizzato nella seconda metà degli anni '60 in pieno territorio rurale, non è mai servito allo scopo per il quale era stato costruito ed oggi l'Amministrazione intende alienarlo perché dopo circa 50 anni non ne prevede, nemmeno nel futuro, l'utilizzo originario.

In sintesi la variante consiste nello stralcio dell'area per servizi comunali e del limite di rispetto cimiteriale a riconoscimento di uno stato di fatto.

VARIANTE 10 LOCALITÀ: CAPOLUOGO TAV. P1 NORD

La variante concerne la riclassificazione in "Ambito urbano consolidato residenziale all'interno del T.U." di due aree di proprietà privata e di pertinenza di edifici residenziali esistenti, ubicati nel tessuto consolidato del Capoluogo, che sono state erroneamente classificate a viabilità pubblica.

Trattandosi di riconoscimento di stati di fatto legittimati, la riclassificazione di circa 740 Mq di viabilità pubblica ad Ambito urbano consolidato, non determina incremento della capacità insediativa residenziale del PSC.

VARIANTE 11 LOCALITÀ: TERRITORIO COMUNALE TAV. P1 NORD - P1 SUD

La presente variante, direttamente richiesta dall'Amministrazione Comunale, si rende necessaria per individuare nel Quadro Conoscitivo del PSC i fabbricati con originaria funzione agricola produttiva localizzati in territorio rurale e privi di interesse, ma con impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo.

Per quanto sopra si rende necessario integrare il Quadro Conoscitivo inserendo un nuovo elaborato a titolo "Censimento degli Edifici in territorio extraurbano privi di valore storico – culturale – testimoniale riconducibili all'architettura rurale tradizionale e recuperabili ad usi residenziali".

La riconversione ad usi abitativi di tali fabbricati, verrà disciplinata dal RUE in coerenza con quanto disposto al paragrafo 2.2.1 dell'Allegato 4 delle Norme del PTCP in merito ai "Criteri ed indirizzi metodologici per gli interventi in territorio rurale" che di seguito si riportano:

<<omissis Al fine di perseguire gli obiettivi qualitativi assunti dal presente Piano, il PSC o il RUE (per gli interventi sulle strutture insediative storiche) ed il RUE (per gli edifici privi di interesse) disciplinano il recupero del patrimonio edilizio esistente, la sistemazione delle aree di pertinenza o di eventuali aree di integrazione paesaggistica e la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale, in coerenza a quanto disposto agli articoli 6 e 50 delle norme di Piano e secondo i seguenti indirizzi:

- edifici con originaria funzione abitativa: possibile la riconversione a residenza civile;
- edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa: sono possibili gli interventi di recupero finalizzati all'attività dell'azienda agricola multifunzionale, oltre agli altri usi previsti alla lettera c), comma 3 dell'art. 6 NA, qualora compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche dei fabbricati e con il contesto ambientale. La riconversione a residenza dei fabbricati con originaria funzione produttiva è possibile per gli edifici di impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola (costituiti in genere da barchessa, stalla e fienile) ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo, mentre non è considerata compatibile per gli edifici moderni.....
omissis>>.

VARIANTE 12 LOCALITÀ: TERRITORIO COMUNALE TAV. P1 NORD - P1 SUD

La presente modifica, direttamente richiesta dall'Amministrazione Comunale, si rende necessaria per correggere un errore materiale riscontrato nella cartografia del PSC in merito alla profondità delle Fasce laterali di 150 m dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) che, in alcuni punti, era disegnata ad una distanza maggiore rispetto alla sponda del fiume (Decreto Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").

**VARIANTE 13 LOCALITÀ: TERRITORIO COMUNALE TAV. P1 NORD - P1 SUD
E NORMATIVA**

Questa variante si rende necessaria per adeguare la cartografia e la normativa del PSC alla Legge Regionale n°15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", per eliminare dal testo normativo le disposizioni stabilite da fonti giuridicamente sovraordinate e per sostituire le tavole P2 (Carta delle tutele ambientali, storico-culturali e dei vincoli sovraordinati) e P3 (Carta dei rispetti e dei limiti all'edificazione) con la nuova tavola a titolo "Carta dei Vincoli" alla quale viene allegato l'elaborato "Scheda dei Vincoli" dove si riportano, per ciascun vincolo o prescrizione presente nel territorio comunale, l'indicazione sintetica del suo contenuto e l'atto da cui deriva.

VARIANTE 14 LOCALITÀ: LUGARA TAV. P1 SUD

La variante interessa l'individuazione di un nuovo ambito ATR "Periurbano di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale da regolare con il POC", con ST di circa 2.200 MQ, su aree localizzate in adiacenza al tessuto urbano consolidato dell'abitato di Lugara e destinate dal vigente PSC in ambito "Agricolo di interesse paesaggistico ambientale".

La modifica proposta è motivata dalla necessità di realizzare un edificio residenziale a basso impatto visivo ed ambientale a riconoscimento delle esigenze edificatorie del proprietario dell'area che intende costruire l'abitazione per la famiglia.

Per quanto sopra, si inserisce nell'allegato alle NTA a titolo "Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare e trasformare" un nuovo comparto edificatorio identificato dalla siglatura ATR7, con capacità insediativa definita in 200 Mq di SU corrispondente a 2 alloggi.

L'ambito, che non interessa aree vincolate dal PTCP e dal PAI, è stato indagato con esito positivo dalla relazione geologico – sismica, la quale ha attestato la congruità dell'intervento edificatorio con prescrizioni.

VARIANTE 15	LOCALITÀ: TERRITORIO AGRICOLO	TAV. P1 SUD
--------------------	--------------------------------------	--------------------

Questa variante concerne lo stralcio dalla cartografia del PSC delle aree residenziali localizzate in territorio rurale che insistono su terreni interessati da frane attive (fa), e cioè su corpi di frana (a1) e sulle frane di crollo (a6), in adeguamento del vigente PSC allo strumento sovraordinato del PTCP, che recepisce il Piano per l'Assetto idrogeologico (PAI).

La variante non determina modifiche al dimensionamento del PSC, in quanto le aree in frana attiva non sono comunque edificabili, in quanto su di esse non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ma sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, monitoraggio, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree stesse.

VARIANTE 16	NORMATIVA
--------------------	------------------

Come evidenziato in premessa, la variante si rende necessaria per prorogare di ulteriori 5 anni (e cioè a far data dall'entrata in vigore della presente variante al PSC, anziché dall'entrata in vigore del vigente PSC) il periodo transitorio nel quale possono essere realizzate le previsioni insediative e utilizzati gli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio dei lotti residenziali di completamento del previgente PRG localizzati in territorio rurale. La variante è motivata dalla necessità di dare una ulteriore opportunità a chi non ha ancora potuto realizzare la propria abitazione soprattutto a causa della crisi economica che si è accentuata proprio in questi ultimi anni.

Conseguentemente viene modificato il 5° comma dell' Art. 107 "Ambiti Consolidati in territorio rurale", come di seguito riportato:

<<Vengono individuati nelle tavole P1 anche i lotti residenziali di completamento o classificati a verde privato edificabile del PRG previgente per i quali sono fatti salvi, per un periodo transitorio di

5 anni a far data dall'entrata in vigore ~~del presente PSC~~ **della 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 inedificati 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.>>

La variante non determina incremento del dimensionamento residenziale del vigente PSC.

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Il dimensionamento delle singole varianti può essere così riassunto:

Varianti che determinano una riduzione della potenzialità edificatoria residenziale del PSC:

Variante n°1: stralcio di Ambito Residenziale in territorio rurale (- 165 mq di SU)

Variante n°4: stralcio di Ambito Residenziale in territorio rurale (- 330 mq di SU)

Variante n°5: stralcio di parte dell'Ambito DR5 (- 940 mq di SU)

Variante n°6: stralcio di Ambito Residenziale in territorio rurale (- 445 mq di SU)

Variante n°8: stralcio di Ambito urbano consolidato residenziale (- 266 mq di SU)

TOTALE DECREMENTO **-2.146 mq di SU residenziale; - 21 alloggi**

Varianti che determinano un incremento della potenzialità edificatoria residenziale del PSC:

Variante n°2: inserimento di un nuovo comparto ACR1 (+ 2.000 mq di SU)

Variante n°3: inserimento di un nuovo comparto ATR4 (+ 200 mq di SU)

Variante n°14: inserimento di un nuovo comparto ATR7 (+ 200 mq di SU)

TOTALE INCREMENTO **+ 2.400 mq di SU residenziale; + 24 alloggi**

Varianti che determinano una riduzione della potenzialità edificatoria produttiva del PSC:

Variante n°7: stralcio di parte dell'Ambito ATP1 (-1.500 mq di ST)

TOTALE DECREMENTO **- 1.500 mq di St/Sf produttiva**

Varianti che determinano modifiche alle dotazioni territoriali del PSC:

Variante n°2: stralcio di aree per dotazioni territoriali dell'ex campo di calcio (-8.000 mq) ed individuazione di un nuovo ambito ACR "urbano consolidato da riqualificare"

TOTALE VARIAZIONE -8.000 mq di Sf

ALLEGATO

Schema distributivo del nuovo comparto ACR1

AMBITO ACR1

ST = 8.000 MQ

UT = 0,25 Mq/Mq

SU = 2.000 MQ corrispondente a 20 Alloggi con 100 Mq /alloggio

Parcheggi pubblici = 1.200 Mq corrispondente a 60 posti auto

