



COMUNE DI BAISO

Provincia di Reggio Emilia



4[^] VARIANTE al PSC 3[^] VARIANTE al RUE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE NORME (estratti)

Sindaco

Fabrizio Corti

Responsabile del Procedimento

Ing. Laura Palladini

Progettisti

arch. Alex Massari

arch. Maria Luisa Gozzi

Adottata con D.C.C. n°26 DEL 20/12/2021

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

COMUNE DI BAISO

(Provincia di Reggio Emilia)

4[^] VARIANTE al PSC

3[^] VARIANTE al RUE

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

ADOTTATA CON D.C.C. N° 26 DEL 20/12/2021

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

**Relazione illustrativa di controdeduzione
e approvazione**

INDICE

PREMESSA.....	3
VARIANTE N°9 - INTEGRAZIONE.....	6
PARERI ENTI	10
OSSERVAZIONE DEI PRIVATI	17

PREMESSA

Il Comune di Baiso ha adottato con D.C.C. N° 26 DEL 20/12/2021 una variante al P.S.C. e al RUE che ha interessato:

- variante n.1: ampliare il lotto artigianale della ditta G.TECH in località Case Furiani finalizzato alla realizzazione della palazzina uffici e di un piazzale;
- variante n.2: consentire alla Ditta "PICCININI srl" di realizzare alcuni impianti legati all'attività produttiva riclassificando una limitata area residenziale in zona produttiva;
- variante n.3: 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;
- variante n.4: 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;
- variante n. 5: correggere un errore riscontrato dall'Ufficio Tecnico in merito al rispetto stradale erroneamente riportato in corrispondenza di un viottolo privato in territorio agricolo;
- variante n.6: 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;
- variante n.7: eliminare un'area edificabile a Ca' Bodecchi in quanto non utilizzabile per la dimensione e per la pendenza a seguito della richiesta della proprietà;
- variante n.8: ridurre un lotto produttivo per seguire il limite dei mappali di proprietà del richiedente in località Osteria Vecchia. **In sede di approvazione, in accoglimento della osservazione n°1 dei privati si stralcia anche il comparto DP1 facente parte della medesima proprietà.**
- variante n.9: 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; le risultanze della relazione geologico-sismica **hanno permesso di definire l'assetto interno e la potenzialità edificatoria che viene ridotta da 1.600 mq di SU a 1.300 mq di SU. In particolare il disegno urbano del comparto viene riportato nella tavola del RUE;**
- variante n.10: 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;
- variante n.11: 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;
- variante n.11BIS: riclassificare in ambito agricolo terreni destinati in ambito ATR1 e in ambito residenziale consolidato, al fine di procedere alla vendita ad un coltivatore diretto.

Sono inoltre state adottate le seguenti modifiche che interessano solamente il RUE:

- variante n.12: 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
- variante n.13: modificare la normativa dell'"ALLEGATO A" del RUE relativamente all'articolo B19, per limitare la superficie accessoria delle autorimesse
- variante n.14: 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
- variante n.15: eliminare un'area edificabile a Case Talami in quanto la proprietà non è interessata ad edificare
- variante n.16: la variante non è stata adottata a seguito dell'accoglimento del contributo della Provincia
- variante n.17: consentire la nuova costruzione di una stalla su di un terreno agricolo che ricade in frana quiescente.

La seduta della Conferenza di Pianificazione per la formazione della 4^ Variante al PSC, convocata ai sensi dell'art. 14 LR 20/2000, si è svolta nella 1^ seduta del 10/11/2021 ed entro il 25 novembre 2021 sono pervenuti al comune i contributi della Provincia e degli Enti preposti in merito agli obiettivi e alle scelte di pianificazione.

Il Comune ha successivamente adottato la 4^ Variante al PSC e la 3^ Variante al RUE accogliendo i contributi inviati dagli enti.

Con protocollo comunale n. 2583 del 23/04/2022 è pervenuta al comune la Richiesta di integrazione agli atti trasmessi da parte della Provincia di Reggio Emilia al fine di consentire l'espressione del parere di competenza relativo alla suddetta variante.

In particolare si richiede:

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.

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.

Il nuovo disegno urbano così modificato dovrà essere trasmesso agli Enti ambientali per consentire l'espressione del parere sul nuovo assetto;

I contenuti delle varianti al PSC e al RUE sono stati di volta in volta esposti sia relativamente agli aspetti cartografici che normativi nella relazione illustrativa di adozione che accompagna le singole modifiche degli strumenti di pianificazione vigenti evidenziando, ove necessario, l'incidenza della singola variante di PSC e RUE sul dimensionamento e sulla capacità edificatoria del PSC e RUE originari oggetto di accordo di pianificazione.

Come evidenziato nel Documento Preliminare e nella Relazione illustrativa di Adozione della presente variante, le modifiche proposte non modificano nella sostanza i contenuti del Piano Strutturale Comunale vigente, e 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 P.S.C. originario.

Le varianti adottate confermano le strategie e la validità dell'Accordo di Pianificazione in quanto ispirate ad obiettivi di piena valorizzazione e salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche e coerenti con le linee programmatiche fissate dalla pianificazione di livello sovracomunale.

Di seguito si riportano le sintesi dei Pareri pervenuti dagli Enti in merito alla adozione della presente 4^a Variante al PSC e 3^a al RUE e l'osservazione dei Privati, con le risposte agli stessi:

VARIANTE N°9 - INTEGRAZIONE

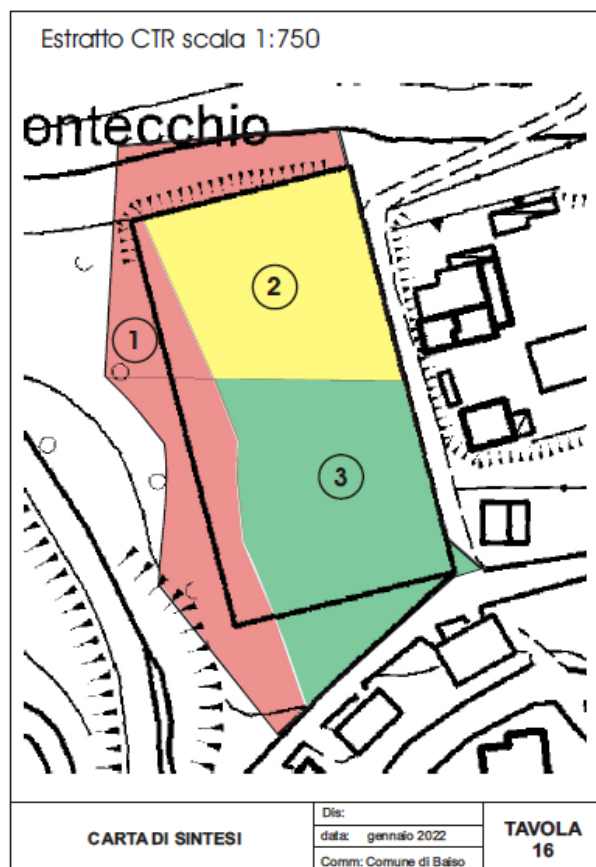
Come evidenziato in premessa l'Amministrazione intende poter attuare, nel periodo che intercorre dal 31/12/2021 fino all'adozione del PUG, l'intervento edificatorio previsto dal PSC/RUE in corrispondenza dell'unica area edificabile di proprietà comunale e cioè il comparto di riqualificazione ACR1 localizzato nel settore centrale del capoluogo sulle aree dell'ex campo di calcio con annessi spogliatoi, che da anni non è più utilizzato a tale scopo.

Per questo motivo si è proposto di modificare la modalità di attuazione da Piano Particolareggiato di iniziativa privata (PUA) a Permesso di costruire convenzionato, intervento che inoltre semplifica la procedura attuativa.

La richiesta è giustificata da diverse necessità espresse dall'Amministrazione Comunale: da un lato quella di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare tramite la realizzazione di edifici di civile abitazione 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, dall'altra, quella di incrementare sia la dotazione di parcheggi pubblici in un settore del capoluogo che ne è carente, sia le aree per verde pubblico e per attrezzature sportive.

Nell'ambito ACR1 è attualmente prevista una potenzialità edificatoria di 1.600 mq di SU che, in accoglimento del parere provinciale viene ridotta a 1.300 mq di SU per la realizzazione di alloggi con tipologie edilizie di case singole, abbinate, maisonettes, schiere, piccole palazzine a basso impatto ambientale con altezza massima non superiore a 8,50 ml.

Dalla relazione geologico sismica redatta dal Dott Geol Vittorio Monelli, e come meglio specificato dal geologo in una riunione che si è tenuta negli uffici comunali il giorno 24/05/2022 alla presenza del Sindaco, della Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dalla Referente del settore Edilizia e Urbanistica e dei redattori della variante urbanistica, è stato precisato che l'area maggiormente vocata a ricevere la potenzialità edificatoria è quella individuata nella tavola 16 della Relazione geologica come ZONA 2, meno problematica della ZONA 3, anch'essa comunque dichiarata idonea all'edificazione.



In particolare il Capitolo 7 "Sintesi Finale", riporta le seguenti conclusioni:

<<L'Ambito ACR1 è da considerarsi, da un punto di vista geologico, geotecnico e sismico, idoneo ad ospitare il carico urbanistico prospettato. Esso è posto in zona geomorfologicamente adatta all'edificazione, con substrato roccioso inalterato a scarsa profondità dal piano campagna. I dissesti superficiali rilevati lungo il versante che contorna l'Ambito a Ovest sono dovuti al parziale collasso dei riporti operati per spianare la sede del vecchio Campo Sportivo di Baiso e non intaccano la stabilità complessiva dei luoghi.

I valori di resistenza dinamica registrati nelle penetrometrie dimostrano l'idoneità di massima dei terreni presenti nel primo sottosuolo dell'Ambito ACR1 al tipo d'edificazione qui prevista, ad esclusione dei terreni di riporto (cfr. report prodotto a seguito della Tav. 9).

Dal punto di vista sismico l'area risente di notevoli amplificazioni, sia di carattere stratigrafico che topografico. L'entità dell'amplificazione stratigrafica è dovuta in gran parte alla presenza dei riporti superficiali. In questo lavoro si sono misurate le amplificazioni in superficie considerando le peggiori condizioni possibili (spessore massimo dei riporti); in sede di progetto esecutivo potranno essere prese le giuste misure di mitigazione (asportazione del riporto) e ricalcolati i parametri d'amplificazione sismica per ogni singolo edificio come da NTC 2018. Il progettista, sulla base degli elementi stratigrafici, geotecnici e sismici relativi ad ogni singolo intervento edile, potrà decidere se proseguire con approccio semplificato (Categorie di Sottosuolo) o mediante precisa determinazione della Risposta Sismica Locale.

In Tav. 16 vengono distinte tre zone che possono essere considerate omogenee in vista di una futura edificazione dell'Ambito ACR1:

ZONA 1 (colore rosso): da considerarsi inadatta all'edificazione. Già parzialmente compresa nella zona 2 della perimetrazione dell'abitato di Baiso e come tale vietata alla nuova edificazione, comprende anche l'orlo della scarpata Ovest dell'Ambito ACR1 potenzialmente interessato da smottamento dei terreni superficiali. L'ampiezza di tale fascia è stata scelta incrociando i fattori geologici e geomorfologici osservati coi risultati delle prove geognostiche e della verifica di stabilità effettuata mediante codice di calcolo.

ZONA 2 (colore giallo): adatta all'edificazione. Caratterizzata da substrato prevalentemente arenitico con sporadiche intercalazioni argillose (Formazione di Pantano PAT). Il substrato roccioso, molto competente, è affiorante nella porzione di questo comparto immediatamente a ridosso della scarpata che confina l'Ambito ACR1 a Nord. Proseguendo verso meridione il tetto del substrato tende ad approfondirsi ed aumenta in pari modo il suo grado di fratturazione, per la presenza di una faglia che separa la Formazione di Pantano (PAT) da quella di Ranzano (RAN3). In questo settore pare limitata la presenza di riporti poiché verosimilmente qui il campo è stato scavato entro materiali naturali. Ad ogni modo sarà bene che ogni intervento edile valuti con attenzione la qualità dei terreni del primo sottosuolo del sedime di progetto con adeguate prove geognostiche mirate alla definizione di possibili eterogeneità locali sia in senso verticale che orizzontale.

ZONA 3 (colore verde): adatta all'edificazione. Caratterizzata da substrato prevalentemente argilloso con sporadiche intercalazioni arenacee (Formazione di Ranzano RAN3) sormontato da spessori di riporto estremamente variabili. In questo comparto, per ogni singolo intervento andrà accertata la profondità esatta cui si trova il substrato inalterato, privilegiando l'indagine diretta (saggi esplorativi). Là dove tecnicamente possibile e raccomandabile, per mitigare gli effetti d'amplificazione sismica, asportare il riporto con impostazione di fondazioni dirette sul substrato, anziché la realizzazione di fondazioni profonde su pali.

Non si danno indicazioni riguardanti l'ubicazione dei volumi fabbricabili all'interno di ognuna delle tre zone appena definite, né si danno indicazioni rispetto alle caratteristiche stesse degli edifici (distribuzione dei carichi, presenza di piani interrati, ecc.); tutti questi aspetti potranno essere valutati di concerto tra i vari tecnici incaricati per approntare il progetto esecutivo di edificazione del comparto (geologo, ingegnere, architetto, geometra, ecc.). Si ricorda che per la scelta più opportuna del tipo di fondazione, del carico d'esercizio e dei parametri geotecnici dei terreni da adottare nella successiva fase di edificazione del comparto, così come per ogni altra esigenza di carattere tecnico, una volta note l'esatta ubicazione degli interventi previsti e le loro caratteristiche, si dovrà approfondire in modo puntuale l'indagine geognostica e geologico-tecnica, anche al fine di indirizzare al meglio la progettazione

esecutiva stessa e i movimenti terra necessari, così come previsto dalle Norme Tecniche delle Costruzioni (DM 17/01/2018).

Per l'assenza di una falda idrica nel primo sottosuolo e la presenza di litotipi sostanzialmente rocciosi (argilliti marnose e/o areniti fini) per parecchie decine di metri, in conformità al Capitolo 7.11.3.4.2 del D.M. 17/01/2018 si può escludere il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione

Si ricorda infine che l'Ambito ACR1 è compreso, nelle sue parti edificabili testè descritte, nella zona C della Perimetrazione dell'abitato di Baiso operata in quanto Abitato da Consolidare o da Trasferire (DPR 10/7/1969) e zona a Rischio Idrogeologico Molto Elevato (art. 61 PTCP RE). La zona C corrisponde alle zone contermini ai dissesti ed è definita come zona a pericolosità minore relativamente al fenomeno di dissesto, tuttavia meritevole di tutela in quanto parte di territorio sensibile ad un uso scorretto, quindi inclusa nella perimetrazione per ragioni preventive (fascia di rispetto). Come tale l'area è soggetta a precise norme d'uso quali:

- adeguato allontanamento delle acque superficiali, attraverso congrue opere di canalizzazione, onde evitare gli effetti dannosi del dilavamento dovuto a ruscellamento diffuso e ridurre i processi di infiltrazione;*
- esecuzione di drenaggi nell'intorno degli edifici di nuova realizzazione, spinti fino a profondità superiore a quella di posa di fondazioni dirette e comunque tale da intercettare le venute d'acqua presenti;*
- realizzazione di opere fognarie ed acquedottistiche a perfetta tenuta, evitando eventuali infiltrazioni e ristagni d'acqua che potrebbero costituire punti nevralgici ai fini della stabilità;*
- ogni intervento deve essere eseguito con modalità tali da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando, in particolare, gravosi riporti di terreno, anche se temporanei;*
- nel caso di esecuzione di opere di sbancamento, poichè queste inducono una riduzione delle forze resistenti nel terreno, è bene realizzare le strutture di fondazione a brevi intervalli di tempo dall'esecuzione degli scavi oppure ridurre la larghezza dei fronti.*

Si assevera che la presente indagine è stata svolta in ottemperanza alle disposizioni contenute nella Legge n.64 del 02/02/1974 e succ. mod. ed int., in conformità al D.M. LL.PP. 11/03/1988, alla Circ. LL.PP. 24/09/1988 n.30483, alla Circ. LL.PP. 09/01/1996 n.218/24/3, alla L.R. 20/2000 e succ. mod. ed int., alle D.G.R. 476-564/2021 (che hanno aggiornato il D.G.R. 630/2019, la D.A.L. 112/2007 e s.m.i.), al D.M. 17/01/2018 (che ha sostituito il D.M. 14/01/2008) ed alla Circolare 21/01/2019 n.7 C.S.LL.PP..>>

Nel merito del disegno urbanistico del comparto, l'intervento prevede la suddivisione localizzativa di seguito riportata:

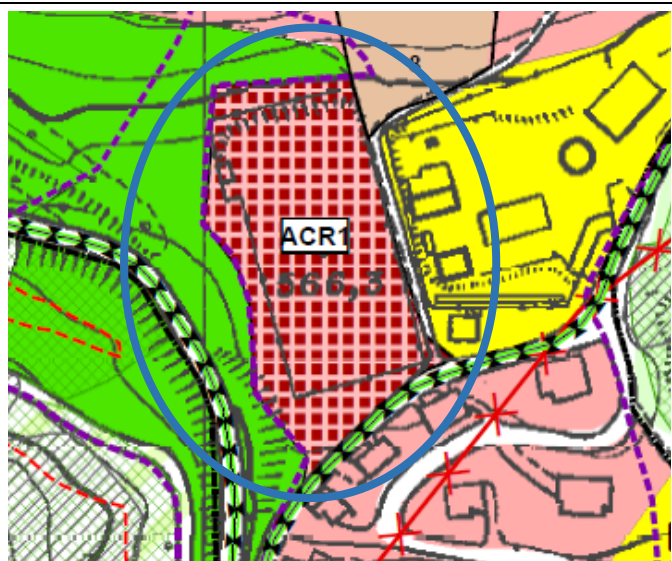
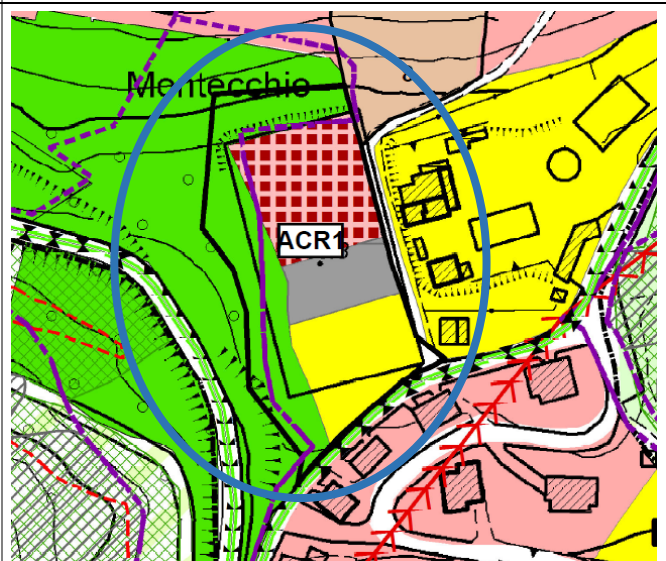
- residenza nel settore settentrionale dell'area (Zona 2) e in trascurabile parte in Zona 3, con ingresso dalla viabilità esistente tramite accesso privato e individuazione di barriere di verde alberato di mitigazione lungo il perimetro della zona edificabile (a est e a sud) per il contenimento del rumore nei confronti della viabilità pubblica e del parcheggio di progetto con profondità minima di 4 Mq (SF = 2.300 Mq, di cui 1.300 Mq per la concentrazione volumetrica, 350 Mq per il verde di mitigazione e 650 Mq per la realizzazione della strada privata e dei parcheggi pertinenziali; SU = 1.300 Mq; alloggi teorici =13);
- parcheggio pubblico a servizio della piscina, dell'area per attrezzature sportive e dei lotti edificabili nella parte centrale del comparto (in Zona 3) con ingresso dalla viabilità esistente (870 Mq per la realizzazione di 35 Posti auto dei quali 10 p.a. a servizio della residenza (20mq/100mq di SU= 260 mq) e 25 p.a. per le attrezzature sportive esistenti e di progetto= 610 mq);
- area per attrezzature sportive (dedicata alla realizzazione di due campi da Padel e alla demolizione/ricostruzione degli spogliatoi esistenti non adeguati dal punto di vista igienico) nel settore meridionale del comparto (Zona 3) per complessivi 1.780 Mq;
- zona di verde pubblico e di ambientazione nella fascia occidentale del comparto (Zona 1) già oggi alberata e nella quale verrà mantenuta e valorizzata la componente arborea esistente (3.090 Mq).

Si rinnovano, e implementano, in questa sede le prescrizioni riportate nella VAS originaria per cui nei nuovi fabbricati dovranno essere previsti impianti di riscaldamento ad alta efficienza energetica e bassa emissione preferibilmente da fonti energetiche rinnovabili per ottenere prestazioni energetiche migliori del minimo di legge con conseguente ritorno economico per l'utente finale.

Vista e considerata la presenza della piscina comunale, che durante il periodo estivo genera un'intensa attività antropica, anche in qualche ora del periodo notturno (per pochi giorni alla settimana), dovrà essere prestata particolare attenzione nella redazione della valutazione previsionale di clima acustico, da presentare in fase esecutiva, e si dovrà prevedere la distribuzione dei vani utili degli alloggi (camere, soggiorni) sul lato opposto dell'edificio rispetto alla piscina.

Si fa presente che la SP 7 in corrispondenza del lotto corre in trincea ed il comparto è posto a 10 metri circa di altezza rispetto al piano strada. In queste condizioni in sede di progettazione esecutiva è possibile ottenere una buona protezione acustica con l'arretramento degli edifici dal confine o con una minima barriera ad integrazione del muro di contenimento della scarpata a lato della SP7.

Di seguito si riportano gli estratti della tavola del Rue vigente e modificata dalla proposta di variante.

ESTRATTO TAV. RUE –P3.1 Pianificazione del territorio consolidato vigente	ESTRATTO TAV. RUE –P3.1 Pianificazione del territorio consolidato modificata
	

La scheda normativa modificata viene inserita in calce alla presente relazione nel capitolo relativo alle "Modifiche normative al PSC"

PARERI ENTI

1. PARERE PROVINCIA DI REGGIO EMILIA (Decreto n. 16 del 07/02/2023)

Omissis...

CONSIDERATO CHE:

svolta l'istruttoria e visto il parere della Dott. Barbara Casoli, responsabile degli atti di questa Provincia inerenti le materie geologiche, idrogeologiche e sismiche, espresso in data 31/01/2023 ai sensi dell'art. 5 LR 19/2008 in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, ad esito favorevole alle condizioni sotto riportate:

il Responsabile del Procedimento propone di formulare le seguenti riserve alla 4^a Variante al PSC e 3^a Variante al RUE del Comune di Baiso:

• **Variante 9)** per quanto riguarda la variante n.9 (PSC), ricadente all'interno della zona C della perimetrazione dell'abitato di Baiso capoluogo quale abitato da consolidare (art. 60 PTCP) e zona a rischio idrogeologico molto elevato (art. 61 PTCP), si evidenzia che gli utilizzi ammissibili e le limitazioni relative agli interventi edilizi fissate nelle specifiche norme approvate dalla Regione prevalgono sulle delimitazioni individuate nella Tav. P6 del PTCP e sulle connesse disposizioni; sarà pertanto necessario verificare la coerenza delle previsioni di variante con la normativa specifica ed apportare, qualora necessarie, le necessarie modifiche/integrazioni.

• **Risposta**

In merito alla riserva inerente la specifica variante n°9, il geologo Vittorio Monelli così si esprime nel merito:

<<Si dichiara che la Variante n. 9 al PSC del Comune di Baiso, volta a modificare la modalità di attuazione da Piano Urbanistico Attuativo a Permesso di Costruire convenzionato del comparto di proprietà comunale denominato "ACR1", è coerente con gli utilizzi e le limitazioni relative agli interventi edilizi fissati nelle norme regionali di cui all'art. 60 e 61 del PTCP, da cui discende la Perimetrazione dell'abitato di Baiso ai sensi dell'art. 25 della L.R. 7/2004 con annesse relative norme prodotte nel novembre 2016.>>

• **Variante 13)** normativa: si chiede di adeguare la norma all' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia ..." approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna n. 279/2010 e successive modifiche; in particolare si segnala che debbono essere conteggiate nella Superficie Accessoria tutte le autorimesse, comprese quelle costituenti i 27 mq/100 mq di SU.

• **Risposta**

Si accoglie la richiesta riformulando il testo dell' "Allegato A" 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 sopraportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

• **Variante 17)** per quanto riguarda la variante n.17 (RUE), preso atto del recepimento delle prescrizioni/condizioni espresse nei pareri dell'Area UT Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Reggio Emilia della Regione Emilia-Romagna e dell'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano sotto richiamati, si ritiene necessario riformulare la prescrizione inserita in normativa relativa alla messa in opera di un inclinometro, specificando che la realizzazione degli interventi previsti dalla variante è subordinata all'esito positivo del monitoraggio

inclinometrico di durata almeno biennale, come richiesto dai pareri stessi e correttamente previsto nella relazione geologica presentata;

- **Risposta**

Si accoglie la richiesta riformulando il testo del 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 risposto in controdeduzione al parere Unione Montana dell'Appennino Reggiano.

Per quanto concerne la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)

Omissis.....

*il Responsabile del procedimento propone di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006, **Parere Motivato positivo** relativamente alla Valutazione ambientale della 4^a Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e 3^a Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Baiso, adottata con DCC n. 26 del 20/12/2021, **alle seguenti condizioni:***

dovranno essere rispettate, per quanto non già previsto negli elaborati, le condizioni e prescrizioni contenute negli allegati pareri di:

- **Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia**, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2022/0061085 del 10/05/2022 che conferma quanto già richiesto nel parere prot. n. 144123 del 17/11/2021 espresso in fase di conferenza di pianificazione;
- **Regione Emilia-Romagna, Agenzia per la Sicurezza territoriale e la Protezione Civile, UT Reggio Emilia**, prot. n. 45984 del 06/09/2022;
- **Unione Montana dell'Appennino Reggiano**, prot. n. 10687 del 07/09/2022;
- **IRETI**, prot. n. RT007451-2022-P del 02/05/2022;
- **Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti**, PG.AT/2022/0004744 del 12/05/2022;

- *per le varianti che prevedono interventi di demolizione di fabbricati, si ricorda che per le operazioni di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e "bonifica" delle aree, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo, se necessario, le relative Autorità competenti;*
- *con riferimento all'osservazione pervenuta - nonostante sia relativa all'eliminazione dell'ambito di trasformazione produttiva e terziaria "DP1 - si ricorda che nella Dichiarazione di sintesi dovranno essere riportate considerazioni in merito alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni derivanti dall'accoglimento dell'osservazione stessa, in particolare valutando le eventuali ricadute sul sistema delle dotazioni territoriali derivanti dalla mancata realizzazione dell'ambito.*

Omissis

- **Risposta**

Si accolgono tutte le prescrizioni degli Enti e le riserve espresse Provinciali.

DECRETA

- *di formulare le riserve riportate nel precedente Considerato, ai sensi degli artt. 32 comma 7 e 33 comma 4-bis della LR 20/2000, alla 4^a Variante al PSC e 3^a Variante al RUE del Comune di Baiso adottate con DCC n. 26 del 20/12/2021;*
- *di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, Parere Motivato positivo relativamente alla Valutazione Ambientale della predetta variante agli strumenti urbanistici a condizione che sia osservato quanto riportato nel precedente CONSIDERATO;*

- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità sismica locale ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;
- di dare atto che:
 - o a norma dell'art. 2, comma 2, lett. b LR 24/2017, l'esercizio delle funzioni di governo del territorio avviene nel rispetto dell'obbligo di acquisizione dell'informativa antimafia nei confronti dei soggetti privati proponenti;
 - o in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22 giugno 2016 fra la locale Prefettura, la Provincia di Reggio Emilia, nonché Unioni di Comuni e i Comuni della Provincia di Reggio Emilia, come integrato da apposito Protocollo (addendum) sottoscritto in data 20 dicembre 2021,
 - o le Amministrazioni comunali procedono alle verifiche e ai controlli antimafia nei termini e con le modalità prescritti a norma degli articoli 2 e seguenti dei medesimi Protocolli.
 - o l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico dell'Ente;
 - o il presente decreto è esecutivo dalla sua sottoscrizione

2. PARERE IRETI (Prot comunale 2823 del 03/05/2022)

Relativamente all'oggetto, esaminata la documentazione di progetto disponibile, **si esprime parere favorevole di fattibilità**, segnalando quanto segue:

- VAR. 17 Per quanto riguarda l'acquedotto, si segnala la presenza di una condotta da tracciare prima dell'inizio dei lavori, in modo da escludere l'interferenza con la nuova costruzione. Eventuali spostamenti che risultassero necessari, saranno a titolo oneroso per il proponente.

Tale parere ha validità di dodici mesi dalla data di rilascio e, decorso tale termine, dovrà essere presentata a Ireti nuova richiesta di emissione.



Risposta

Si prende atto di quanto espresso nel parere precisando che, nel caso di interferenze, verrà spostata la condotta a titolo oneroso da parte del richiedente la nuova costruzione.

3. PARERE AUSL (Prot comunale 3055 del 10/05/2022)

Vista la relazione tecnica illustrativa, trasmessa in allegato alla Variante in oggetto.

Preso visione della relazione in merito VALSAT (valutazione ambientale strategica).

Visto che le proposte di variante al PSC e al RUE, non modificano nella sostanza i contenuti del Piano Strutturale Comunale vigente, e 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 Parma al termine della Conferenza di Pianificazione del vigente P.S.C.

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 a condizione che vengano rispettate le prescrizioni rilasciate nel precedente parere prot. n°144123 del 17/11/2021.

Risposta

Si prende atto del **parere favorevole** espresso da AUSL

4. PARERE UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELL'APPENNINO REGGIANO (Prot comunale 6251 del 07/09/2022)

Omissis

Dato Atto che:

- le varianti 10 e 11 interessano aree non soggette a vincolo idrogeologico

Considerato che la variante n.17, già oggetto di attenzione nel contributo inviato alla conferenza di Servizi dalla scrivente, è ubicata su frana quiescente e che l'area nelle vicinanze è stata oggetto di interventi di consolidamento (OCDPC 600/2019), finalizzato alla messa in sicurezza della viabilità comunale a seguito della riattivazione di dissesto sul versante con interessamento marginale dell'area della oggetto della variante;

Richiamato l'art.57 del PTCP che prevede la possibilità, previa variante, di nuovi interventi edilizi "di modesta entità", a servizio dell'agricoltura laddove sono presenti edifici ed infrastrutture agricole;

Consultato il progetto di consolidamento realizzato dalla Regione, che mette in evidenza una situazione dinamica e complessa del versante e una dimensione più vasta della frana attiva che ha interessato la viabilità, con fratture di trazione rilevate che vanno ad interessare e lambire l'area oggetto della variante 17.

Che prima di intervenire è opportuno installare un inclinometro per monitorare l'area e comunque acquisire da parte del professionista geologo incaricato tutti i dati disponibili presso gli uffici regionali (sondaggi e altre importanti informazioni e valutazioni);

Si esprime PARERE FAVOREVOLE

per le varianti ricadenti in vincolo idrogeologico

A CONDIZIONE CHE

- per la variante n.17 ci sia un allontanamento della nuova costruzione dall'area interessata dal dissesto (da ottenere eventualmente anche tramite riduzione della superficie di nuova edificazione) e, soprattutto, dalle riattivazioni recenti e un suo avvicinamento alla zona degli edifici esistenti della azienda;

- venga prodotta una valutazione più approfondita della idoneità dell'area prevista per la nuova costruzione sulla base delle informazioni disponibili presso gli uffici della RER e successivi approfondimenti geologici, prevedendo anche l'installazione di un inclinometro con successive letture per almeno due anni.

Risposta

Si prende atto del **parere favorevole condizionato** espresso dall'UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELL'APPENNINO REGGIANO.

Nel merito della variante n° 17, si accolgono le richieste formulate prevedendo l'integrazione della Relazione geologico sismica, il riposizionamento del fabbricato in posizione meno problematica e l'installazione di un inclinometro per un tempo non inferiore a 2 anni prima che venga effettuato l'intervento di nuova costruzione.

Conseguentemente si integra la VAS relativa alla specifica variante n°17 e il relativo articolo normativo introdotto in adozione.

Si integra 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. Prima della realizzazione del fabbricato, si prevede l'installazione di un inclinometro per un tempo non inferiore a due anni.

5. PARERE AGENZIA PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE (Prot comunale 6208 del 06/09/2022)

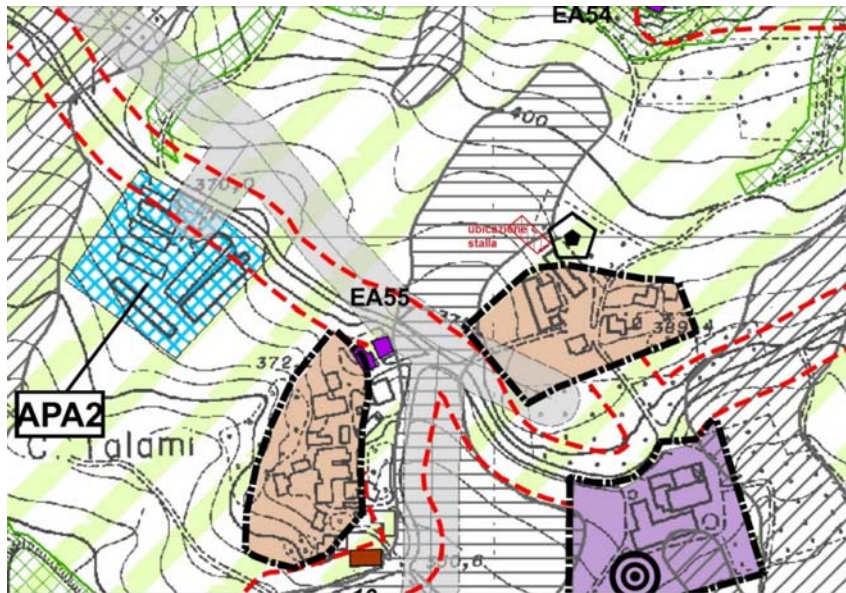
Omissis

Considerato che la variante n. 17 al RUE in località Case Talami è situata su frana classificata quiescente sulla tavola P6 del PTCP, ma che da rilievi dello scrivente Servizio, eseguiti nel 2019 risultano evidenti parziali riattivazioni lungo il versante confermate anche dai lavori svolti dall'Agenzia stessa per la messa in sicurezza della sottostante strada e che le analisi di stabilità condotte nella relazione geologica a firma del Geologo incaricato sono verificate solo con la realizzazione dei pali e delle opere di contenimento descritte, si ritiene prudentiale prevedere una riduzione dell'area e un suo spostamento verso il settore più ad Est per ridurre le interferenze con la porzione riattivata.

Si ritiene inoltre necessario, al fine di meglio caratterizzare l'area di sedime, prevedere un monitoraggio inclinometrico preventivo da protrarre per un adeguato periodo di tempo: infatti, benché la relazione geologica attesti che il fabbricato realizzato su pali non interferisca con la stabilità del versante, non viene valutato l'effetto sullo stesso di eventuali riattivazioni della porzione di valle della frana in arretramento.

Risposta

Si prende atto delle richieste formulate nel parere dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile che si accolgono, così come risposto nel precedente parere dell'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano che si riferisce alle medesime problematiche inerenti la variante n°17.



6. PARERE AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E I RIFIUTI (Prot comunale 3141 del 13/05/2022)

Variante 1 in località Case Furiani: Omissis

Per quanto riguarda gli aspetti connessi al SII, si prevede la 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 sarà 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).

Si prende atto inoltre che *“Le modifiche non comportano ricadute in termini di fattori d'inquinamento idrico, in quanto il potenziale aumento della pressione su scarichi e depurazione non comporta interferenze significative sul sistema idrico e fognario atto a sostenere l'intervento.”*

Variante 2 in località La Fornace: Omissis

Si prende atto inoltre che *“Le modifiche comportano un miglioramento della situazione in essere in quanto 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 e Sac la domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali - RIO Carnione”*

Variante 6 in località Muraglione: Omissis

L'immobile sarà allacciato alla rete acquedottistica e fognaria esistente, con un limitato aumento della pressione su scarichi e depurazione che, da quanto si evince dalla documentazione, non comporterà interferenze significative sul sistema idrico e fognario.

Variante 9 in località Capoluogo: Omissis

Vista la vulnerabilità degli acquiferi, sarà necessario realizzare la rete fognaria nera a perfetta tenuta garantita e collaudata e regimare il recapito delle acque superficiali definendo la portata massima ammessa per lo scarico delle acque meteoriche con l'ente gestore del corpo ricettore.

Variante 10 in località San Romano: Omissis

Si prevede l'allaccio alla pubblica fognatura e alla rete acquedottistica e si prende atto del fatto che l'aumento della pressione su scarichi e depurazione non comporterà interferenze significative sul sistema idrico e fognario

Variante 11 in località Territorio Agricolo: Omissis

Per quanto riguarda gli aspetti connessi al Servizio Idrico, e specificatamente nel merito della rete fognaria, si rileva che l'area è al di fuori dell'agglomerato servito e che pertanto non è presente la pubblica fognatura.

Variante 11bis in località Osteria Vecchia: Omissis

Per quanto riguarda gli aspetti connessi al Servizio Idrico, si rileva che l'area è al di fuori dell'agglomerato servito.

Variante 12 normativa RUE: Omissis

Non si rilevano impatti sugli aspetti di competenza dell'agenzia.

Variante 17 in località Case Talami: Omissis

Alla luce delle evidenze sopra descritte e considerato il parere del Gestore, acquisito agli atti al prot. PG.AT/2022/0004336 del 02/05/2022, si esprime parere favorevole alla variante, specificando che, qualora fosse necessario procedere all'adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di reti o impianti afferenti al Servizio Idrico Integrato, il Gestore dovrà segnalare se gli interventi necessari all'adeguamento 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 seguito 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.

Resta fermo il riferimento alla circolare Atersir prot. n. 7040/2015, con particolare riferimento al fatto che gli estendimenti fuori dall'agglomerato, fino al raggiungimento della rete pubblica, sono a totale carico del richiedente.

Per quanto di competenza, si evidenzia inoltre che:

- le opere e le eventuali trasformazioni non dovranno interferire con le dotazioni del Servizio Idrico Integrato esistenti;
- dovranno essere 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;
- dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- rimane inteso che il ripristino di qualunque danno od inconveniente accertato dovesse realizzarsi nei confronti di strutture o impianti del SII, in conseguenza dell'attività meglio richiamata in oggetto, sarà a totale cura e spese dell'intestatario dell'autorizzazione.

Da ultimo si ricorda che eventuali modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione della presente proposta, dovranno essere comunicate da codesto 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, D.G.R. n.569/2019 e D.G.R. n. 2153/2021.

Risposta

Si prende atto del PARERE FAVOREVOLE alla variante e di quanto espresso dall'Agenzia TERRITORIALE DELL'EMILIA ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E I RIFIUTI relativamente alle diverse aree di variante sopra elencate: l'Ufficio Tecnico, in sede di permessi di costruire, verificherà che vengano rispettate le valutazioni riportate nel parere medesimo.

7. PARERE ARPAE AGENZIA PREVENZIONE AMBIENTE ENERGIA EMILIA ROMAGNA (PG/2023/016744 del 30/01/2023)

ritiene non siano attesi effetti ambientali negativi significativi derivanti dall'attuazione della variante in esame, a condizione che siano rispettate specifiche prescrizioni, il Responsabile del procedimento propone di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006, **Parere Motivato positivo** relativamente alla Valutazione ambientale della 4^a Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e 3^a Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Baiso, adottata con DCC n. 26 del 20/12/202, alle condizioni di cui ai pareri degli Enti sopra elencati.

Risposta

Si prende atto del Parere Favorevole

OSSERVAZIONE DEI PRIVATI

OSSERVAZIONE N°1 Presentata da AMILCARE CAMPANI Variante n° 8 in località Osteria Vecchia prot comunale n° 1434 del 05/03/2022

Con la presente osservazione alla variante al PSC e RUE adottata con DCC n°26 del 20/12/2021, ed in particolare alla specifica variante 8 in località Osteria Vecchia, si chiede di ripristinare il limite del sub ambito consolidato a prevalente funzione produttiva e terziaria come era classificato precedentemente alla variante.

Si precisa che resta invariata la richiesta di eliminare l'ambito DP1

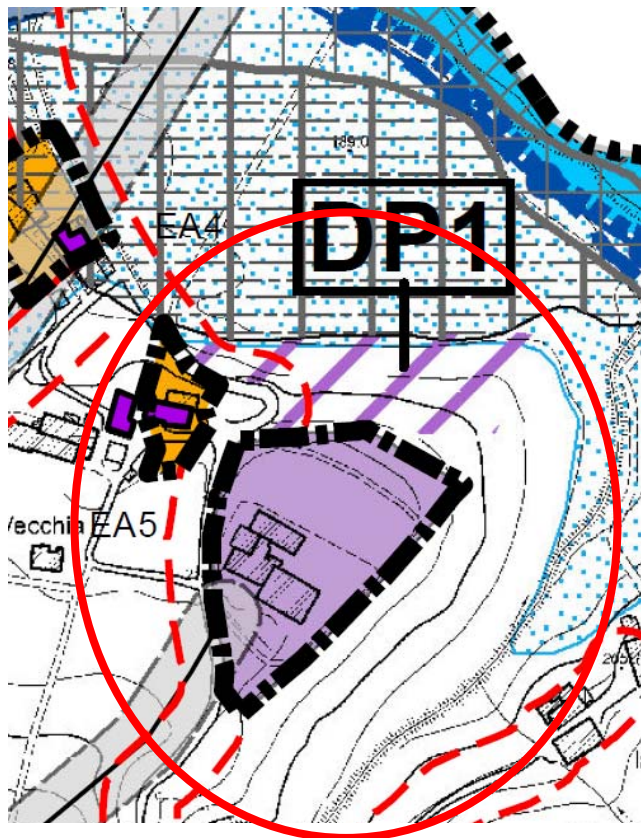
Risposta

Si accoglie la richiesta riportando la classificazione del sub ambito consolidato a prevalente funzione produttiva e terziaria come era esteso nella cartografia del PSC e del RUE vigenti e si elimina l'ambito DP1 come richiesto.

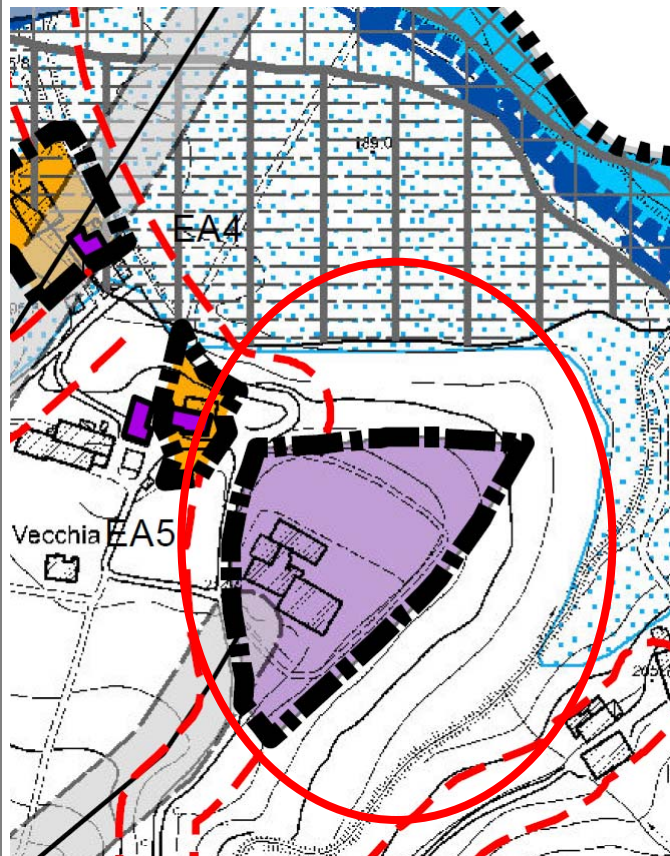
Relativamente alle quantificazioni, si riclassificano 2.670 mq di "Ambiti collinari-montani a vocazione produttiva agricola" in "Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria" del PSC corrispondenti ai "Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria" (Art. 35.1) del RUE.

Lo stralcio del comparto DP1 determina la riclassificazione di 8.500 mq in "Ambiti collinari-montani a vocazione produttiva agricola".

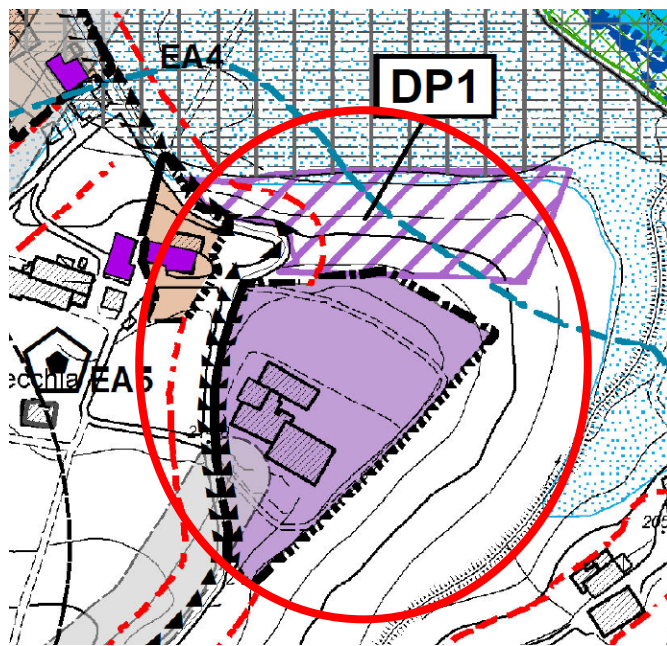
ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali (4^a variante adottata)



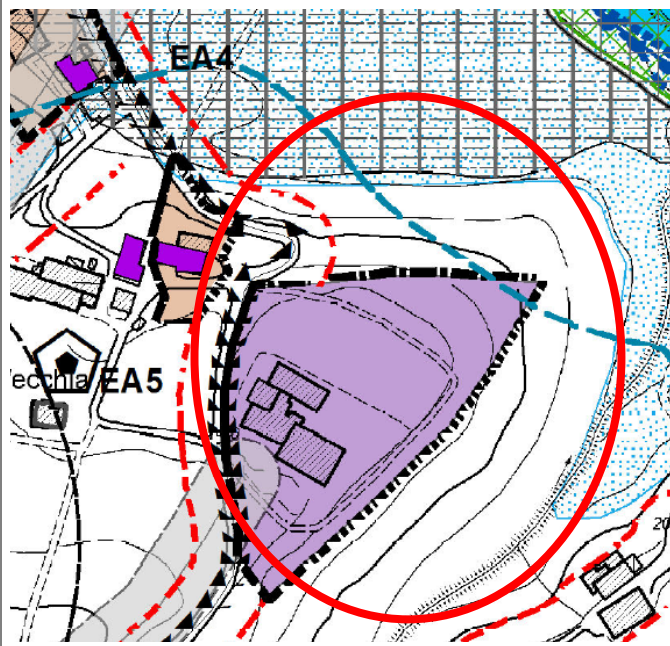
ESTRATTO TAV. PSC –P1 nord Ambiti e sistemi strutturali (4^a variante approvata)



ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale (3^a variante adottata)



ESTRATTO TAV. RUE –P4.1 Pianificazione del territorio rurale (3^a variante approvata)



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^a** 1^a 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 nel rispetto di tutte le norme di vincolo e tutela del PTCP, del PSC e del RUE e sempreché sia presente un'agevole accessibilità.

SCHEDA 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



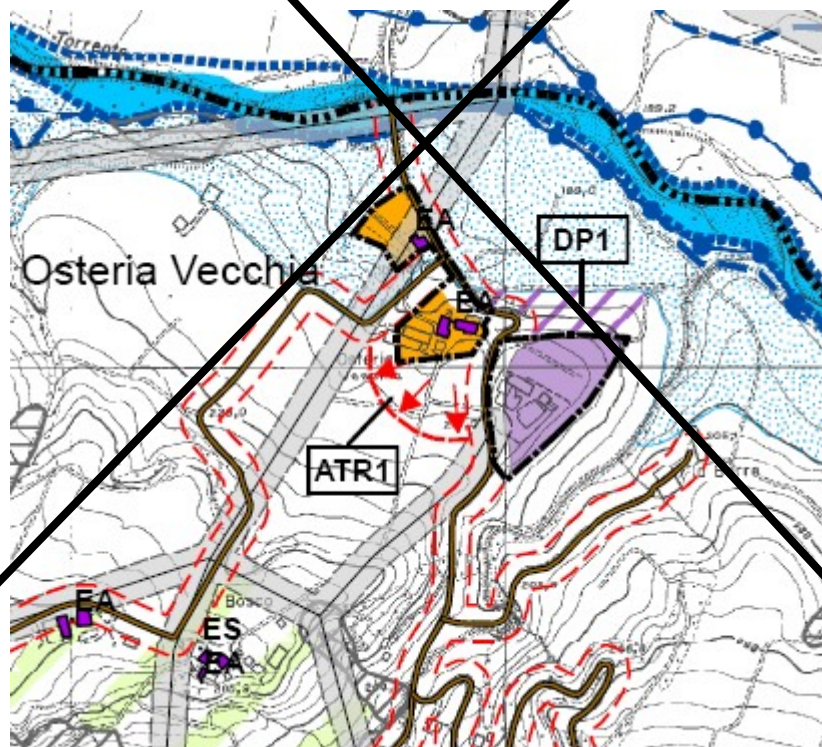
OSTERIA VECCHIA – AMBITO ATR1

<u>ATR 1</u>		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 poggiate 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 pozzetti 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, abbinata, 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 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 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. ▪ 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 ciclopedonali, 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

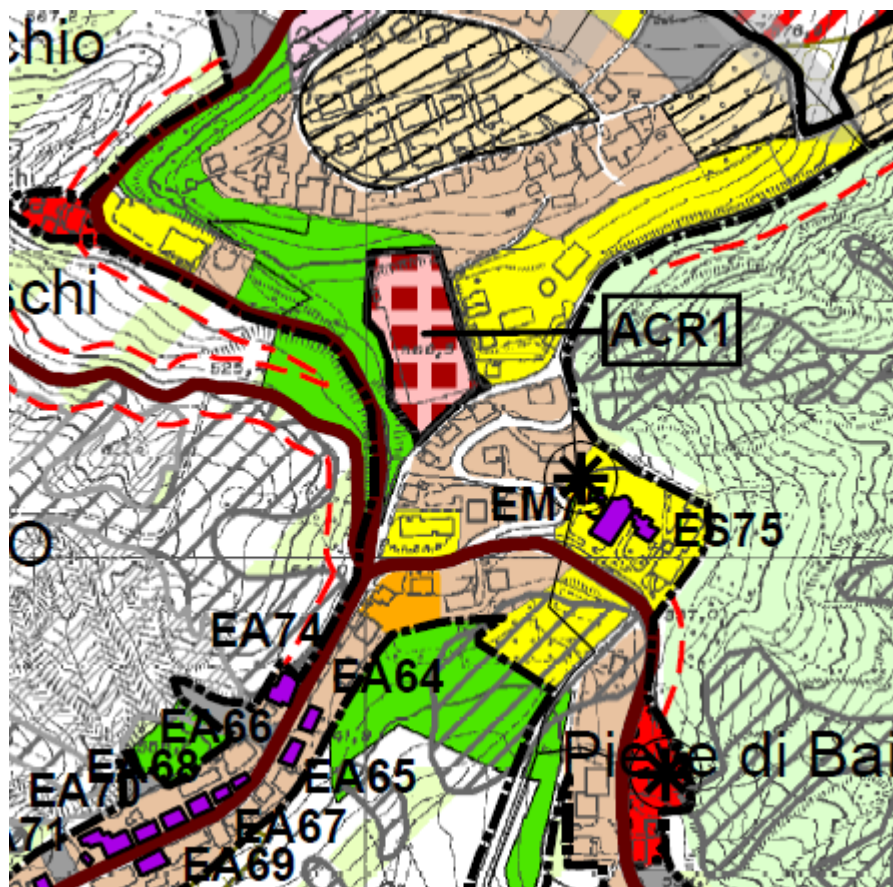
ACR 1	AMBITO URBANO CONSOLIDATO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Localizzazione	Capoluogo – settore centrale dell’abitato
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 8.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	<p>Ambito inglobato nel tessuto consolidato residenziale e caratterizzato dalla presenza dell’ex campo da calcio e degli spogliatoi non più utilizzati.</p> <p>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%.</p>
b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche	
Carta geomorfologica e del dissesto	<p>Area posta in asse ad uno stretto costone collinare digradante verso sud, localmente ripianato; intensa antropizzazione.</p> <p>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 POC Permesso di costruire convenzionato l’eventuale interferenza con la zona “B” del medesimo centro da consolidare.</p>
Geolitologia	<p>Areniti e areniti marnose alterate e fratturate a medio elevate - elevate caratteristiche geotecniche nel settore nord.</p> <p>Torbiditi arenaceo pelitiche con netta prevalenza delle marne argillose grigie sulle arenarie fini per la superficie restante, con grado di consistenza medio elevato.</p> <p>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.</p>
Vulnerabilità all’inquinamento	<p>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.</p>
2) OBIETTIVI SOCIALI	
<p>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).</p>	
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 50-30% 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, rumore e traffico indotto. Effetto cumulativo rilevante per pressione aggiuntiva di emissioni/traffico indotto/rumore dagli ambiti DR2 – DR5 – ACA6 ▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità ▪ Paesaggio culturale: Non si evidenziano criticità
<p>Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica</p> <p>Sintesi Finale della Relazione Geologico Sismica redatta dal Dott Geol Vittorio Monelli</p>	<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 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 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. <p>In sede di progetto esecutivo potranno essere prese le giuste misure di mitigazione (asportazione del riporto) e ricalcolati i parametri d'amplificazione sismica per ogni singolo edificio come da NTC 2018. Il progettista, sulla base degli elementi stratigrafici, geotecnici e sismici relativi ad ogni singolo intervento edile, potrà decidere se proseguire con approccio semplificato (Categorie di Sottosuolo) o mediante precisa determinazione della Risposta Sismica Locale.</p> <p>ZONA 1 (colore rosso): da considerarsi inadatta all'edificazione.</p> <p>ZONA 2 (colore giallo): adatta all'edificazione. In questo settore pare limitata la presenza di riporti poiche verosimilmente qui il campo e stato scavato entro materiali naturali. Ad ogni modo sara bene che ogni intervento edile valuti con attenzione la qualita dei terreni del primo sottosuolo del sedime di progetto con adeguate prove geognostiche mirate alla definizione di possibili eterogeneita locali sia in senso verticale che orizzontale.</p> <p>ZONA 3 (colore verde): adatta all'edificazione. In questo comparto, per ogni singolo intervento andra accertata la profondita esatta cui si trova il substrato inalterato, privilegiando l'indagine diretta (saggi esplorativi). La dove tecnicamente possibile e raccomandabile, per mitigare gli effetti d'amplificazione sismica, asportare il riporto con impostazione di fondazioni dirette sul substrato, anziche la realizzazione di fondazioni profonde su pali.</p> <p>Non si danno indicazioni riguardanti l'ubicazione dei volumi fabbricabili all'interno di ognuna delle tre zone appena definite, ne' si danno indicazioni rispetto alle caratteristiche stesse degli edifici (distribuzione dei carichi, presenza di piani interrati, ecc.); tutti questi aspetti potranno essere valutati di concerto tra i vari tecnici incaricati per approntare il progetto esecutivo di edificazione del comparto (geologo, ingegnere, architetto, geometra, ecc.). Si ricorda che per la scelta piu opportuna del tipo di fondazione, del carico d'esercizio e dei parametri geotecnici dei terreni da adottare nella successiva fase di edificazione del comparto, così come per ogni altra esigenza di carattere tecnico, una volta note l'esatta ubicazione degli interventi previsti e le loro caratteristiche, si dovrà approfondire in modo puntuale l'indagine geognostica e geologico-tecnica, anche al fine di indirizzare al meglio la progettazione esecutiva stessa e i movimenti terra necessari, così come previsto dalle Norme Tecniche delle Costruzioni (DM 17/01/2018).</p> <p>Per l'assenza di una falda idrica nel primo sottosuolo e la presenza di</p>

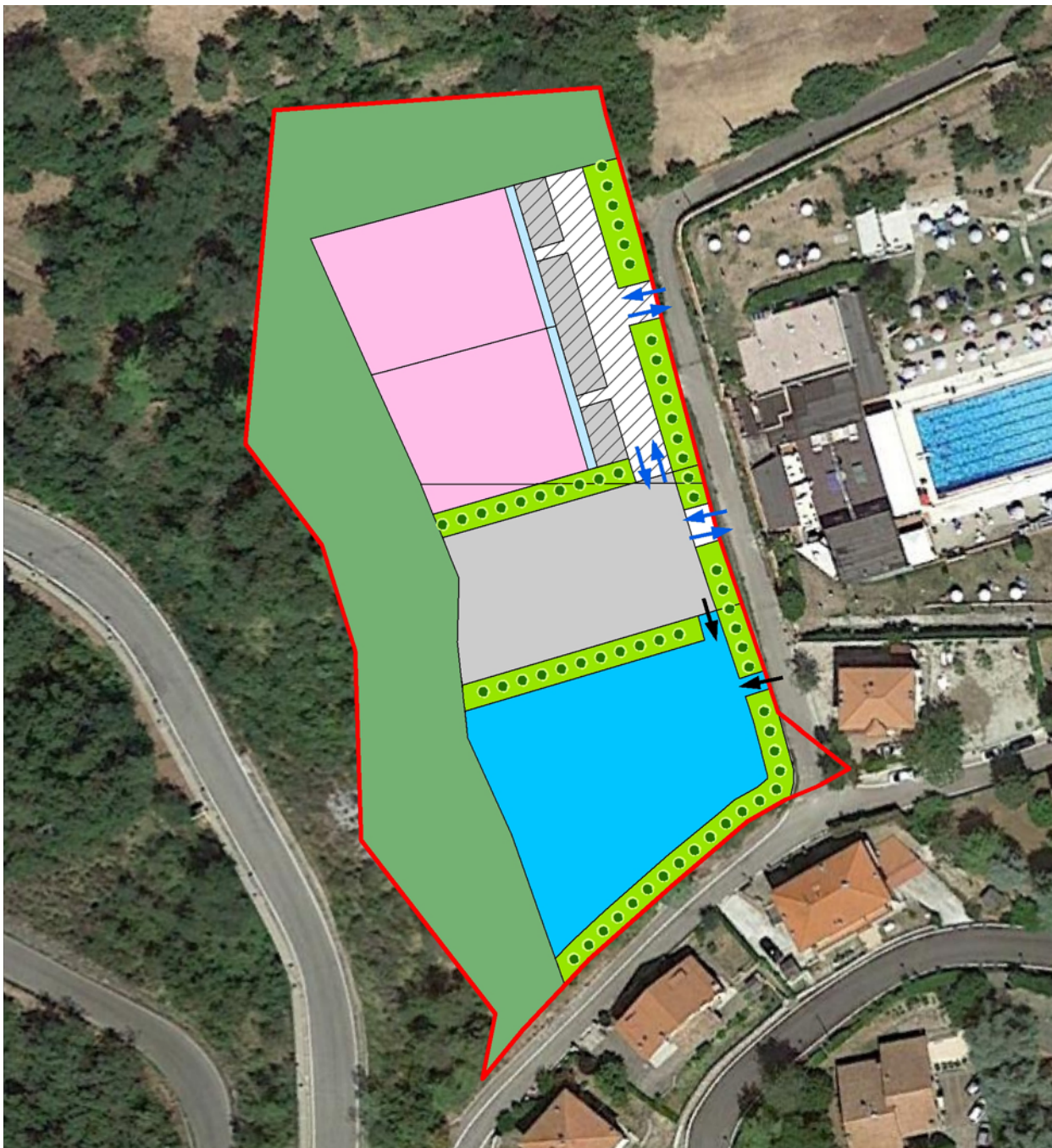
	<p>litotipi sostanzialmente rocciosi (argilliti marnose e/o areniti fini) per parecchie decine di metri, in conformita al Capitolo 7.11.3.4.2 del D.M. 17/01/2018 si puo escludere il rischio di liquefazione dei terreni di fondazione</p> <p>L'area è soggetta a precise norme d'uso quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguato allontanamento delle acque superficiali, attraverso congrue opere di canalizzazione, onde evitare gli effetti dannosi del dilavamento dovuto a ruscellamento diffuso e ridurre i processi di infiltrazione; - esecuzione di drenaggi nell'intorno degli edifici di nuova realizzazione, spinti fino a profondità superiore a quella di posa di fondazioni dirette e comunque tale da intercettare le venute d'acqua presenti; - realizzazione di opere fognarie ed acquedottistiche a perfetta tenuta, evitando eventuali infiltrazioni e ristagni d'acqua che potrebbero costituire punti nevralgici ai fini della stabilita; - ogni intervento deve essere eseguito con modalita tali da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando, in particolare, gravosi riporti di terreno, anche se temporanei; - nel caso di esecuzione di opere di sbancamento, poichè queste inducono una riduzione delle forze resistenti nel terreno, è bene realizzare le strutture di fondazione a brevi intervalli di tempo dall'esecuzione degli scavi oppure ridurre la larghezza dei fronti. <p>Le prescrizioni riportate nella relazione geologica e sismica assumono carattere di cogenza.</p>
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 nonchè 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 = 4.600 1.300 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 POG
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Intervento unitario Possibile
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	<p>L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 4.600 1.300 mq di SU corrispondenti a 46 13 alloggi (Ab. teorici con 37 mq/ab = 54 35).</p> <p>In sede di PUA 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; ▪ Parcheggi e aree per attrezzature sportive illuminate con lampioni a Led ▪ 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 ciclopeditoni, 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 viene evidenziato nel RUE dovrà essere precisato in sede di POC)



SCHEMA DI ASSETTO DEL COMPARTO SU ORTOFOTO (scala 1:1000)



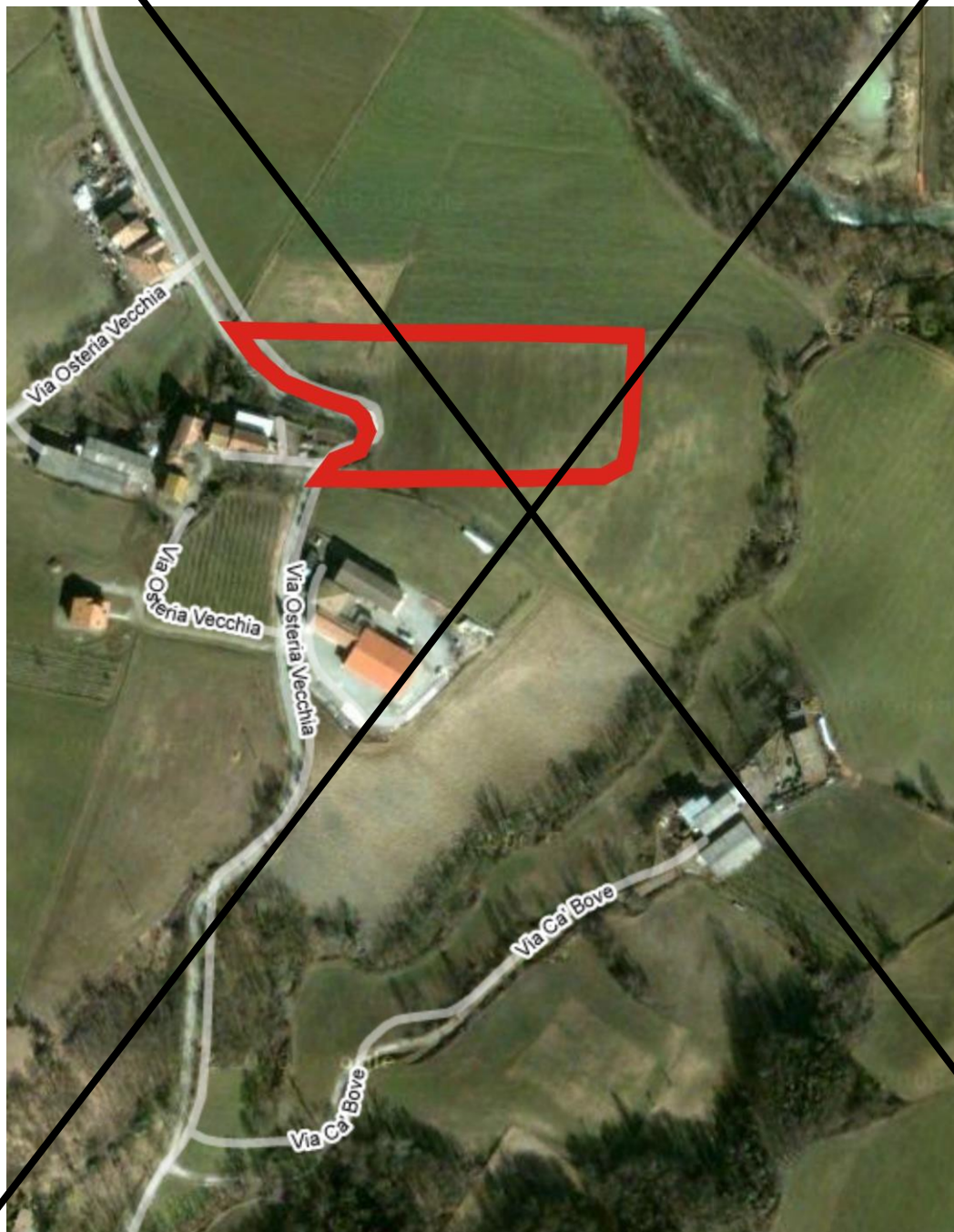
- | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------|
|  | Perimetro del comparto ACR 1 |  | Parcheggio pubblico |
|  | Area di concentrazione volumetrica |  | Viabilità pubblica |
|  | Parcheggio privato |  | Verde pubblico |
|  | Percorso pedonale privato |  | Verde di mitigazione |
|  | Viabilità privata |  | Accessi carrai |
|  | Attrezzatura sportiva |  | Accessi pedonali |

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 DP1

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**

DP 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENTE FUNZIONE
PRODUTTIVA E TERZIARIA DI RILIEVO COMUNALE

Localizzazione

Frazione di Osteria Vecchia – settore settentrionale
dell'abitato

1) QUADRO CONOSCITIVO

a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali

Superficie territoriale	ST = circa 8.500 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato, fronteggiante la zona produttiva/agricola del caseificio, localizzato lungo la viabilità di interesse storico e di livello comunale Osteria Vecchia – Baiso. È caratterizzato da terreni con pendenze mediamente oscillanti tra 20% e 40%, declinanti in direttrice nord e privi di vegetazione arborea.

b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche

Carta geomorfologica e del dissesto	Ambito di versante, compreso tra terrazzi alluvionali di differente ordine, comunque > 3, attribuibili al Torrente Tresinaro. Assenza di vincoli correlati a dissesti.
Geolitologia	Areniti e peliti, alterate e fratturate a medio elevate caratteristiche geotecniche. Coperture di modesto spessore: 1 x 3 m, poggianti su substrato pelitico arenitico a medio elevato grado di consistenza.
Vulnerabilità all'inquinamento	Vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee di grado medio.
Rete fognaria	Da prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL

2) OBIETTIVI SOCIALI

Realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio montano

3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Limiti e condizioni di fattibilità ecologica – ambientale	<ul style="list-style-type: none">▪ Vicinanza alla strada di livello comunale▪ Previsione di aree permeabili in misura non inferiore al 40% della ST▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfrangiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza.▪ Sistema idrico: Rete fognaria e sistema di depurazione assente.▪ Sistema antropico: Interferenza sensibile su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si prescrivono: <ul style="list-style-type: none">▪ indagini geognostiche per la valutazione dello spessore del deposito, attestazione delle fondazioni nel substrato roccioso, regimazione delle acque superficiali e del primo sottosuolo; in funzione della presenza immediatamente a valle ed a monte del sito di depositi alluvionali terrazzati necessita prevedere la realizzazione di opere in sottoterraneo con materiali a perfetta tenuta, impermeabilizzazioni che evitino infiltrazioni di potenziali inquinanti nel sottosuolo per

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**

rilevamenti, dei piazzali, zone parcheggi, ed aree di stoccaggio, anche temporaneo, di materiali potenzialmente inquinanti, tali aree dovranno essere dotate di adeguato sistema di raccolta e vettoriamento ad assi fognari attrezzati con pozzetti di controllo;

- per le analisi di microzonazione sismica approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica, approfondimenti di III° livello per le verifiche di stabilità; valutazione dell'amplificazione per effetti della topografia.

4) DIRETTIVE

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica

L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di capannoni a basso impatto ambientale di altezza massima di 12.00ml. a valle, su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici
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 nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni.

5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE

UT max

UT = 4.500 mq/ha

SU costruibile max

SU costruibile max = 3.825 mq

Modalità di attuazione

Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata

Possibilità di suddivisione in sub - ambiti

Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC

Funzioni ammesse e capacità insediativa massima

L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 3.825 mq di SU, compresi gli eventuali alloggi di custodia

Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste

- 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 e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa
- Reperimento di aree di verde permeabile e di ambientazione stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione
- Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% 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 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.

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO

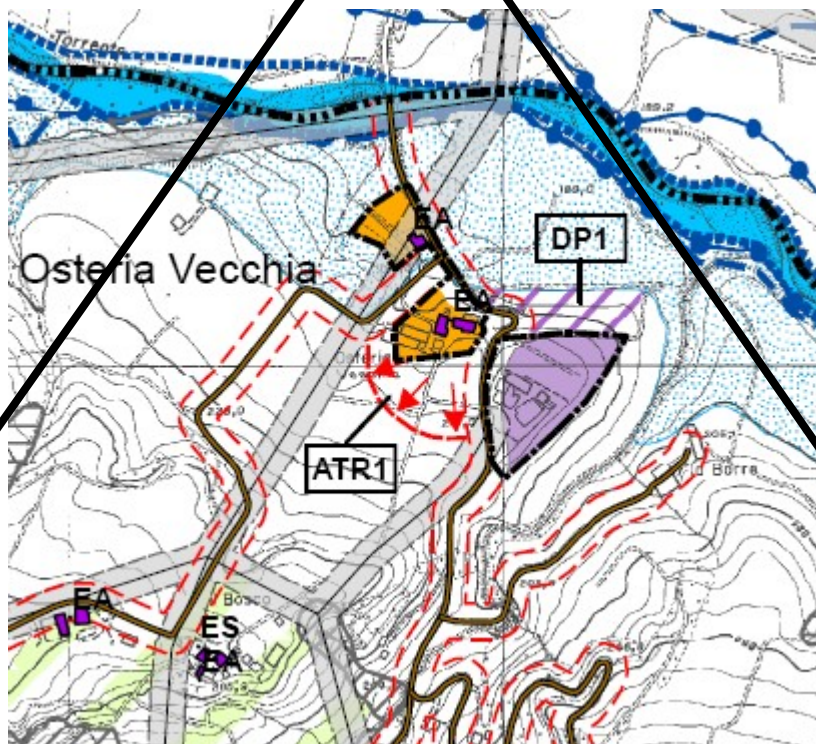
Comuni di **Baiso**, Casina, Vetto
Provincia di Reggio Emilia

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

COMUNE DI **BAISO**

	<ul style="list-style-type: none">Presentare valutazione di clima acustico e, in fase di POC, opportune fasce di mitigazione e previsione di impatto acustico
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 A2
Prescrizioni per la tutela delle potenzialità archeologiche	La Soprintendenza per i Beni Archeologici può richiedere indagini archeologiche preliminari (spateamento 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 POC)



ARTICOLI NORMATIVI 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. Prima della realizzazione del fabbricato, si prevede l'installazione di un inclinometro per un tempo non inferiore a due anni.

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** [^] ₁ ^Δ 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	=	5 mt. (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)

un confine di zona urbanistica	=	
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'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 inediticati 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		Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5

un confine di proprietà	=	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	=	≥ 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 cogenza 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.