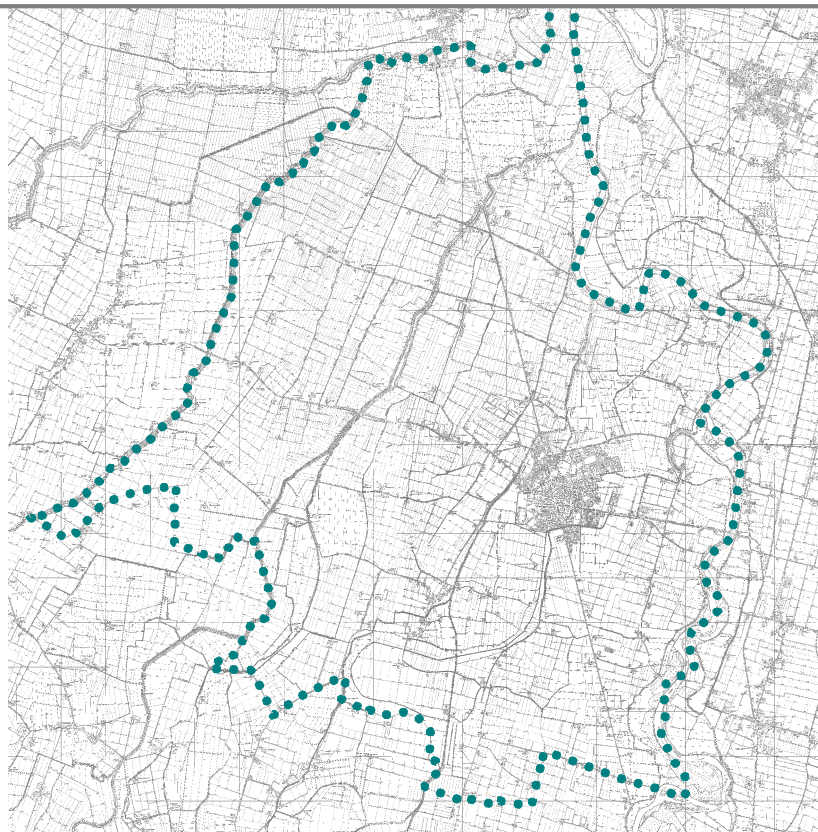


COMUNE DI SAN SECONDO PARMENSE



P.S.C.- P.O.C.- R.U.E.

VARIANTE SPECIFICA III 2021



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

**Relazione illustrativa
di Variante**

RUE_R

Arch. Luca Pagliettini

Ing. Clara Caroli



PREMESSA

Il Comune di San Secondo Parmense ha approvato i propri strumenti urbanistici ai sensi della LR 20/2000 con Del.C.C. n.82/2004, applicando il comma 5 dell'art.43 che ammetteva la "traduzione" (o "spacchettamento") del vecchio PRG ai sensi della nuova LUR.

Dalla data di approvazione, gli strumenti urbanistici sono stati oggetto delle seguenti varianti parziali, complessivamente di entità contenuta, che non hanno comportato effettive modifiche all'impianto generale del Piano:

<i>Varianti</i>	<i>Iter procedurale</i>
Variante POC (Canali ed altri e Centro Diurno per disabili di Castell'Aicardi)	Approvazione Del. C.C. 38 del 05.08.2005
Variante PSC e RUE (tracciato S.P. 10 con definizione nuove aree produttive)	Approvazione Del. C.C. 55 del 28.09.2006
Variante parziale in aree residenziali di classificazione vigente	Approvazione Del. C.C. 69 del 30.11.2006
Variante parziale al RUE	Approvazione Del. C.C. del 10.04.2007
Variante parziale al PSC-POC-RUE	Approvazione Del. C.C. 51 del 24.11.2007
Variante parziale al POC-RUE	Approvazione Del. C.C. 05 del 25.01.2008
Variante parziale al RUE (art. 16 comma 3 Recupero immobile Corte del Serraglio)	Approvazione Del. C.C. 50 del 07.10.2009
Variante parziale al RUE	Approvazione Del. C.C. 56 del 28.11.2013
Variante parziale al PSC-POC-RUE	Adozione Del. C.C. 55 del 28.11.2013
Variante parziale al RUE	Approvazione Del. C.C. 15 del 23.16.2014
Variante parziale al RUE	Approvazione Del. C.C. 16 del 23.16.2014
Variante parziale al PSC-POC-RUE	Adozione Del. C.C. 55 del 16.04.2014
Variante parziale al PSC-RUE (ITIS)	Adozione Del. C.C. 24/25 del 29.07.2021
Variante parziale al PSC-RUE (Consorzio)	Adozione Del. C.C. 26/27 del 29.07.2021

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente Variante si colloca all'interno della riflessione in corso da parte della nuova Amministrazione Comunale, sul futuro assetto insediativo del territorio comunale, attraverso la rimodulazione di alcune previsioni non attuate del disegno urbanistico attuale.

I contenuti della presente variante riguardano:

- lo stralcio della previsione relativa all'Ambito per Nuovi insediamenti a carattere residenziali (**Area L**), in via Mulino di sotto;
- lo stralcio della previsione relativa all'Ambito per Nuovi insediamenti a carattere residenziali (**Area F**), in via Leopardi/via Zoccolanti;
- lo stralcio di una parte delle previsioni relative all'Ambito per Nuovi insediamenti a carattere residenziali (**Area D**), in via Creta/via Osacca;
- la rivisitazione, relativamente agli usi previsti, dell'insediamento (**Area P5**) posto sulla provinciale SP10 a sud del cimitero comunale, attualmente a carattere commerciale, rispetto al consolidamento del tessuto residenziale del Capoluogo;
- la rivisitazione del **completamento della tangenziale nord** (nel tratto che collegherebbe la SP50 alla SP10), contestualmente all'inserimento, nell'area posta all'incrocio tra la SP10 e la Str. Fornace Marchi, di una **nuova previsione a carattere commerciale** (media struttura di vendita) e di servizio alla viabilità.

Premesso che la revisione complessiva degli strumenti urbanistici, contestuali alla elaborazione del nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), alla luce della nuova Legge Urbanistica Regionale, è tra gli

obbiettivi prioritari dell'Amministrazione Comunale, la presente Variante, che costituisce perfezionamento di previsioni vigenti, risulta coerente e ammissibile ai sensi del comma 4 dell'art.4 della LR.24/2017.

L'entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica Regionale, prevede infatti la possibilità di attuare gli strumenti urbanistici vigenti entro la scadenza del "periodo transitorio" (01.01.2022), oltre ad ammettere la possibilità di apportare varianti agli stessi.

Gli elaborati costitutivi della presente Variante al RUE, sono costituiti da:

RUE_R	Relazione Illustrativa (comprensiva degli stralci cartografici e normativi degli elaborati di Piano)
RUE_N	Norme di attuazione
RUE_VNC	Stralcio della Tavola dei Vincoli e relativa Scheda, per le aree oggetto di Variante
RUE_3a	Progetto del territorio urbano : Capoluogo in scala 1:2.000
RUE_2 c	Progetto del territorio comunale in scala 1:5.000

INQUADRAMENTO DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

Come anticipato in premessa, le modifiche riguardano una parziale revisione (in attesa del PUG) delle scelte di sviluppo di tipo residenziale e terziario nel capoluogo, anche alla luce di specifiche esigenze espresse dai cittadini negli ultimi anni.

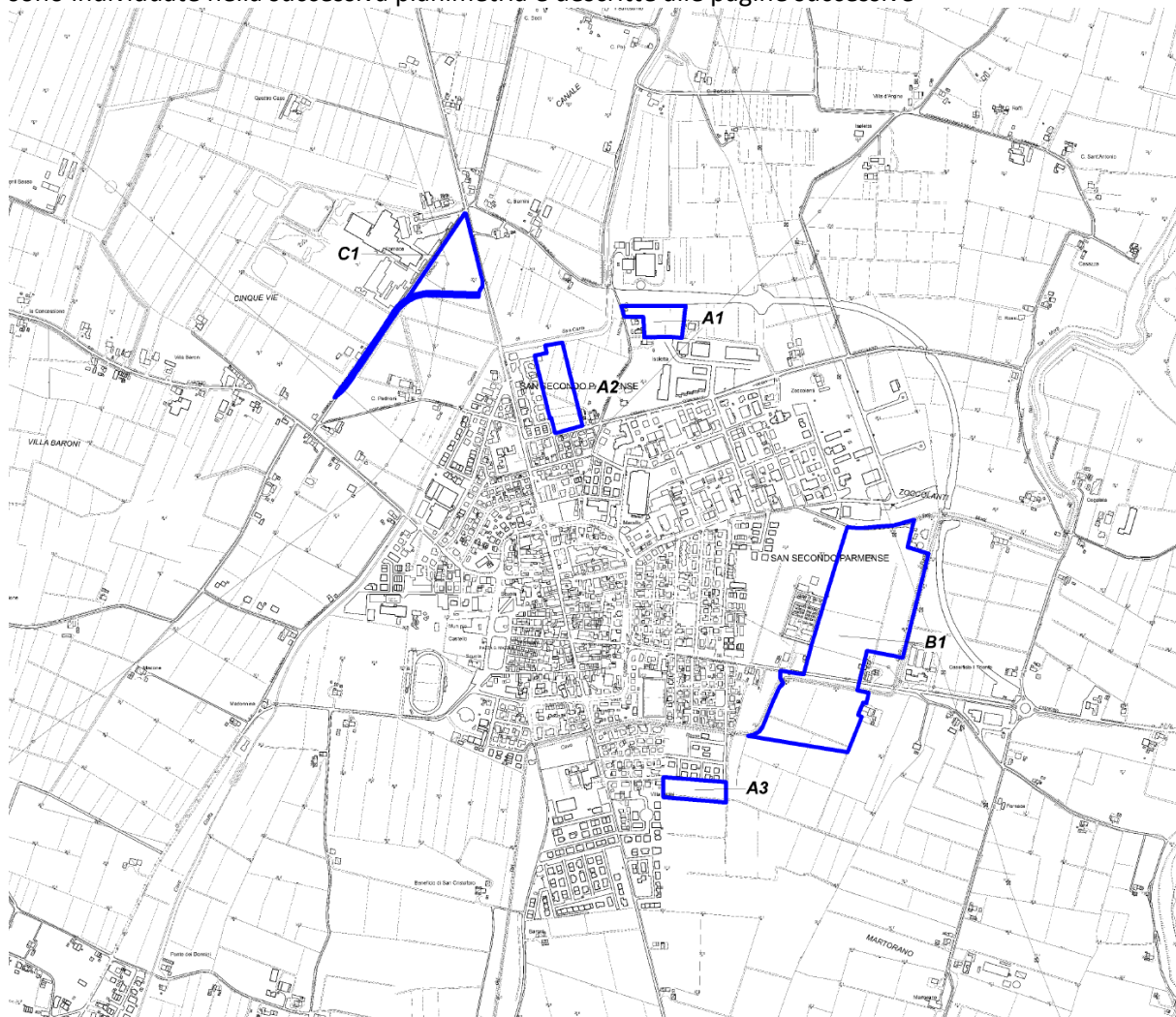
Le modifiche, descritte ed illustrate in modo dettagliato nella relazione illustrativa della parallela Variante al PSC, sono articolate in:

A (A1, A2, A3) – Stralci di previsioni vigenti

B (B1) – Rimodulazione di previsioni vigenti

C (C1) – Inserimento di nuove previsioni

sono individuate nella successiva planimetria e descritte alle pagine successive



Inquadramento DBTR

DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE

MODIFICA A1

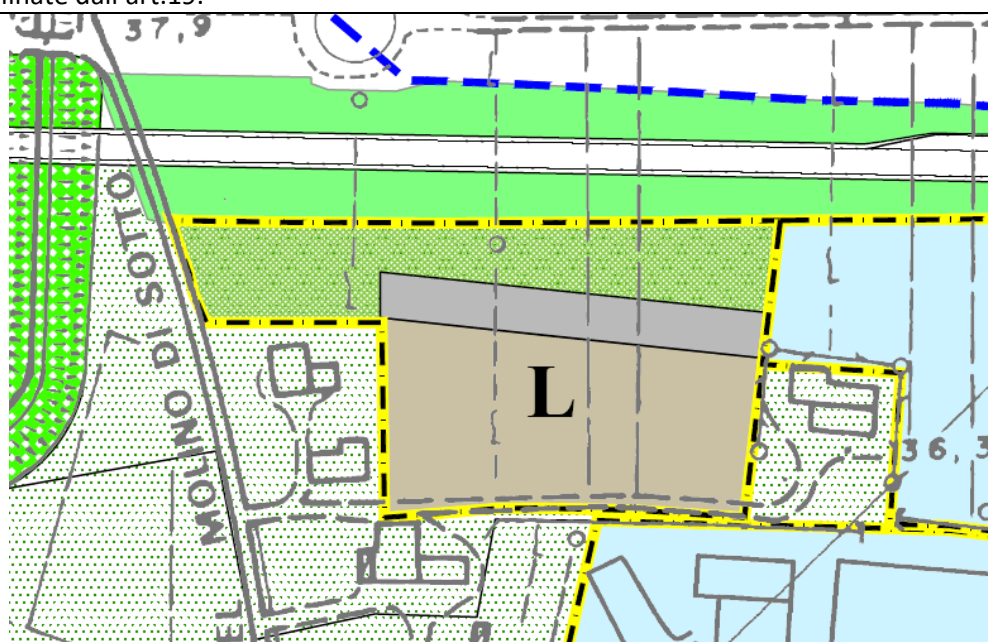
Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area

Si tratta dello stralcio della previsione relativa all'Ambito per Nuovi insediamenti a carattere residenziali (**Area L**), in via Mulino di sotto, in fregio alla Variante alla SP10 di circonvallazione del Capoluogo.



Individuazione Ortofoto (Google Earth)

Il RUE-POC riconosce l'Area tra quelle "Residenziali di espansione a prescrizione specifica" (Lettera L), disciplinate dall'art.19.



Stralcio Tavola RUE3a vigente (Progetto del Territorio Urbano)

TAVOLA SINOTTICA

USI		RUE	POC	Destinazioni d'uso
A				vedi tav.P4.a
B				Residenziali di completamento
				Residenziali di completamento a prescrizione specifica
				Verde privato
				Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 1
C				Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 2
				Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 3
				Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 4
				Residenziali e commerciali di completamento
				Residenziali di espansione di tipo 1
				Residenziali di espansione di tipo 2
D				Residenziali di espansione di tipo 3
		a, b, h		Residenziali di espansione a prescrizione specifica
		b		Espansione per pubblici esercizi
				Residenziali e commerciali
				Industriali ed artigianali di completamento
E				Industriali ed artigianali di espansione
				Industriali ed artigianali a prescrizione specifica
				Commerci di completamento
				Commerci di espansione
F				Agricole di rispetto
				Tutela assoluta ai corsi d'acqua
G	esistente / di progetto			Altre attrezzature socio-sanitarie
	esistente / di progetto			Altre attrezzature generali di interesse sovracomunale
	esistente / di progetto			Altre attrezzature tecniche e tecnologiche
	esistente / di progetto			Altre attrezzature cimiteriali
H	esistente / di progetto			Altre attrezzature di interesse comune
	esistente / di progetto			Altre attrezzature scolastiche
	esistente / di progetto			Verde pubblico, attrezzato e per lo sport
	esistente / di progetto			Parcheggio pubblico
I	esistente / di progetto			Viabilità veicolare
	esistente / di progetto			Viabilità pedonale e ciclabile
	esistente / di progetto			Percorso della viabilità ciclabile
	esistente / di progetto			Viabilità speciale
	esistente / di progetto			Verde pubblico di tutela ambientale

SERVIZI PUBBLICI	RUE esistenti	POC di progetto
Distribuzione energia elettrica		
Telecom		
Dapuratore e stazione ecologica		
Altre attrezzature sanitarie ed ospedaliere		
Altre attrezzature scolastiche superiori		
Altre attrezzature sportive		
Asilo nido e scuola materna		
Scuola elementare		
Scuola media inferiore		
Altre attrezzature per il culto		
Altre attrezzature amministrative e culturali		
Caserma C.C.		
Altre attrezzature assistenziali		
Altre attrezzature sanitarie		
Altre attrezzature culturali		
PP.TT.		
Parcheggio pubblico		
Verde pubblico		

RISPETTI	
RUE per esistente, POC per progetto	
	Rispetto alla viabilità
	Rispetto cimiteriale
	Rispetto dei depuratori
	Rispetto ai metanodotti

PERIMETRI	
PSC	
	Zona storica (vedi tavv.P4)
	Territorio urbanizzato (art.28 L.R. 20/2000)
	Territorio urbano (Codice della Strada)

MODALITA' E TIPI DI INTERVENTO	
POC	
	Intervento urbanistico preventivo
	Intervento edilizio unitario

RUE	
	RS - Restauro scientifico
	RCB - Restauro e risanamento conservativo di tipo B
	RCA - Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Stralcio Tavola RUE3a vigente (Progetto del Territorio Urbano)

Le prescrizioni normative di RUE per tale zona, ai sensi del suddetto art.19, sono le seguenti
 “Area L

- *i parametri previsti sono quelli di cui alle lettera b) per il tipo 3, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito da un valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 7.500;*
- *la modalità di intervento è quella dell'intervento edilizio unitario;*
- *gli usi consentiti sono quelli di cui all'articolo 20 delle presenti norme, “zone C residenziali e commerciali” con destinazione residenziale mista.*
- *le prescrizioni specifiche che dovrà assumere l'intervento edilizio unitario e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:*
 - *cessione di aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria (verde elementare attrezzato) e di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 4.000; come previsti dalle tavole di piano.*
 - *cessione e realizzazione di parcheggio pubblico per complessivi mq 1500.*
 - *Opere extra comparto: impegno alla realizzazione completa della strada di cui agli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 individuati in allegato alla delibera del C.C.n° 54 del 28/09/2006, per le parti non previste nel citato accordo.*
 - *Realizzazione di idonee opere di tutela acustico/polveri/visiva, ai sensi delle normative vigenti in materia, nei riguardi dei recettori esistenti e di progetto.*
 - *L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal*

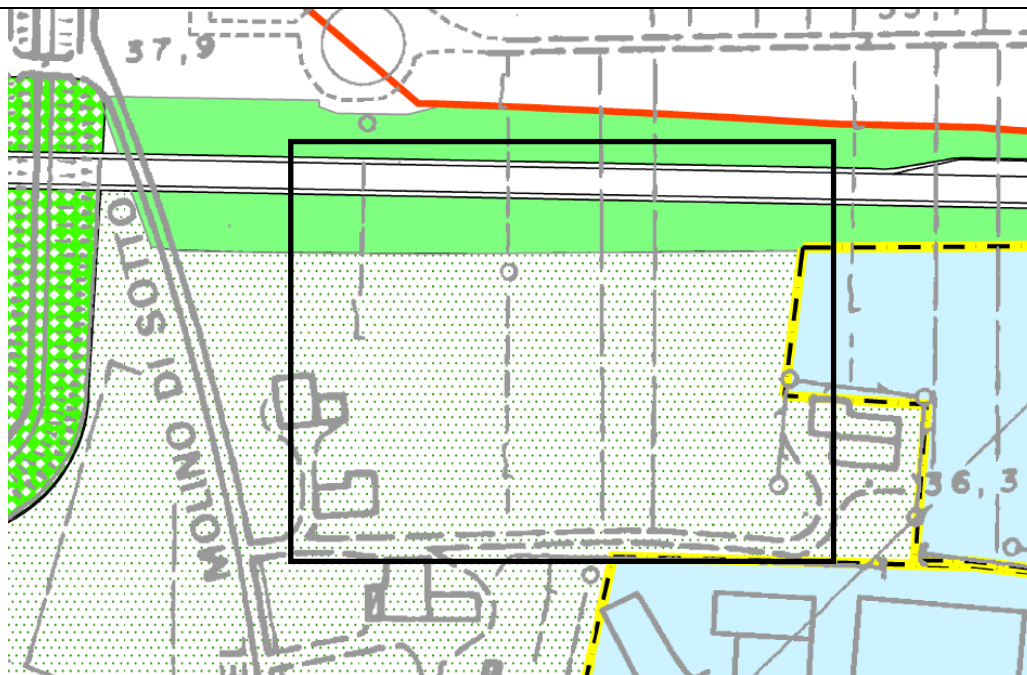
piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano al loro interno.

- Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti."

La proposta di modifica

La proposta di modifica è rivolta allo stralcio della previsione edificatoria ed alla restituzione delle aree agli usi rurali.

In riferimento alle modifiche proposte nella parallela Variante al PSC, il RUE viene modificato riconducendo le aree all'interno delle "Aree agricole di rispetto" (Art.29 delle NdiA).



Stralcio Tavola RUE3a variante (Progetto del Territorio Urbano)

Dal punto di vista normativo Il RUE, le disposizioni normative di cui all'art.19, relative all'area L, vengono stralciate come segue:

"Area L

- ~~i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 3, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito da un valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 7.500;~~
- ~~la modalità di intervento è quella dell'intervento edilizio unitario;~~
- ~~gli usi consentiti sono quelli di cui all'articolo 20 delle presenti norme, "zone C residenziali e commerciali" con destinazione residenziale mista.~~
- ~~le prescrizioni specifiche che dovrà assumere l'intervento edilizio unitario e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scampo di onere alcuno, sono le seguenti:~~
 - ~~cessione di aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria (verde elementare attrezzato) e di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 4.000; come previsti dalle tavole di piano.~~
 - ~~cessione e realizzazione di parcheggio pubblico per complessivi mq 1500.~~
 - ~~Opere extra comparto: impegno alla realizzazione completa della strada di cui agli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 individuati in allegato alla delibera del C.C.n° 54 del 28/09/2006, per le parti non previste nel citato accordo.~~
 - ~~Realizzazione di idonee opere di tutela acustico/polveri/visiva, ai sensi delle normative vigenti in materia, nei riguardi dei recettori esistenti e di progetto.~~

- ~~— L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano al loro interno.~~
- ~~Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti."~~

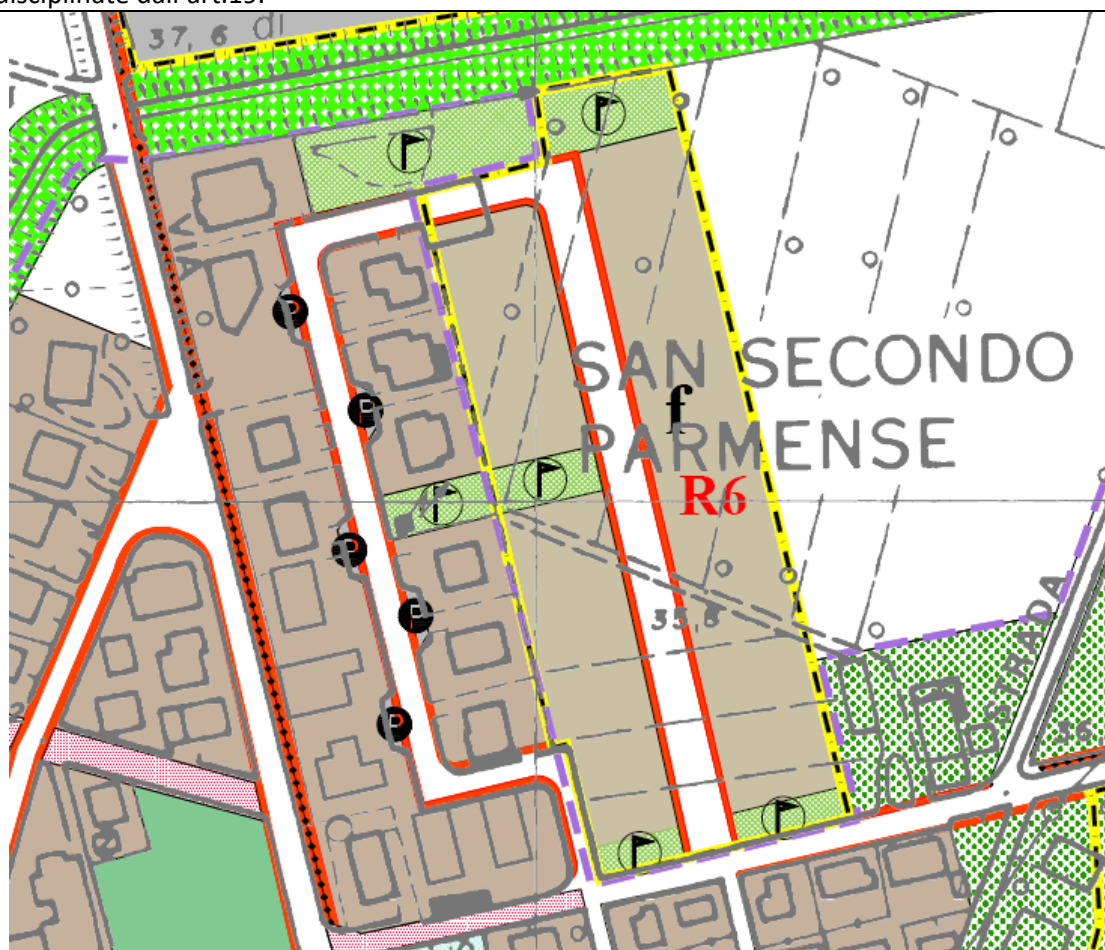
Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area

Si tratta dello stralcio della previsione relativa all'Ambito per Nuovi insediamenti a carattere residenziali (**Area F**), in via Leopardi/via Zoccolanti.



Individuazione Ortofoto (Google Earth)

Il RUE-POC riconosce l'Area tra quelle "Residenziali di espansione a prescrizione specifica" (Lettera F), disciplinate dall'art.19.



Stralcio Tavola RUE3a vigente (Progetto del Territorio Urbano)

Le prescrizioni normative di RUE per tale zona, ai sensi del suddetto art.19, sono le seguenti

“Area F

- Obiettivo dell'intervento in queste zone è quello della riqualificazione urbanistica del tessuto urbano Nord del Capoluogo nonché il miglioramento della attrezzatura di via degli Zoccolanti e la realizzazione di aree verdi in fregio al canale San Carlo.
- i parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 2, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 17.000;
- la modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo;
- le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:
 - realizzazione a carico dell'intervento del tratto di marciapiede mancante lungo il lato nord di via Zoccolanti tra il limite est della lottizzazione e la Strada Provinciale per Cremona;
 - cessione di aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria (verde elementare attrezzato) e di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 2.300 composti da una fascia di larghezza minima 5,00 m lungo via Zoccolanti, il proseguimento della area verde esistente nella zona mediana e la restante metratura nella zona a nord est in fregio al canale; come previsti dalle tavole di piano.
 - cessione di un' area per edilizia pubblica in misura pari a mq 1600 dove potranno essere realizzati, in eccedenza ai parametri sopra fissati, ulteriori 2.200 mc. Tali aree potranno essere individuate nella zona a Nord Ovest, per il raggiungimento dei 1600 mq il piano di lottizzazione potrà prevedere la riconversione di parte della zona di manovra per le automobili, attualmente pavimentata, in area per il sedime dei fabbricati, così come individuato dalle tavole di piano.
 - L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano all'area interna.
 - Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.
 - Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio.”

La proposta di modifica

La proposta di modifica è rivolta allo stralcio della previsione edificatoria ed alla restituzione delle aree agli usi rurali.

In riferimento alle modifiche proposte nella parallela Variante al PSC, il RUE viene modificato riconducendo le aree all'interno delle “Aree agricole di rispetto” (Art.29 delle NdiA).

Dal punto di vista normativo, le disposizioni normative di RUE di cui all'art.19, relative all'area F, vengono stralciate come segue:

“Area F

- ~~Obiettivo dell'intervento~~ in queste zone è quello della riqualificazione urbanistica del tessuto urbano Nord del Capoluogo nonché il miglioramento della attrezzatura di via degli Zoccolanti e la realizzazione di aree verdi in fregio al canale San Carlo.
- ~~i parametri previsti~~ sono quelli di cui alle lettere b) per il tipo 2, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal valore assoluto del volume massimo consentito che è pari a mc 17.000;
- ~~la modalità di intervento~~ è quella dell'intervento urbanistico preventivo;

- ~~le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scampo di onere alcuno, sono le seguenti:~~
 - ~~— realizzazione a carico dell'intervento del tratto di marciapiede mancante lungo il lato nord di via Zoccolanti tra il limite est della lottizzazione e la Strada Provinciale per Cremona;~~
 - ~~— cessione di aree a verde pubblico di urbanizzazione primaria (verde elementare attrezzato) e di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 2.300 composti da una fascia di larghezza minima 5,00 m lungo via Zoccolanti, il proseguimento della area verde esistente nella zona mediana e la restante metratura nella zona a nord est in fregio al canale; come previsti dalle tavole di piano.~~
 - ~~— cessione di un' area per edilizia pubblica in misura pari a mq 1600 dove potranno essere realizzati, in eccedenza ai parametri sopra fissati, ulteriori 2.200 mc. Tali aree potranno essere individuate nella zona a Nord Ovest, per il raggiungimento dei 1600 mq il piano di lottizzazione potrà prevedere la riconversione di parte della zona di manovra per le automobili, attualmente pavimentata, in area per il sedime dei fabbricati, così come individuato dalle tavole di piano.~~
 - ~~— L'attuazione dell'intervento dovrà contemplare il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Canale San Carlo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 30 metri dal piede esterno dell'argine, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano alloro interno.~~
 - ~~— Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.~~
 - ~~- Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio."~~

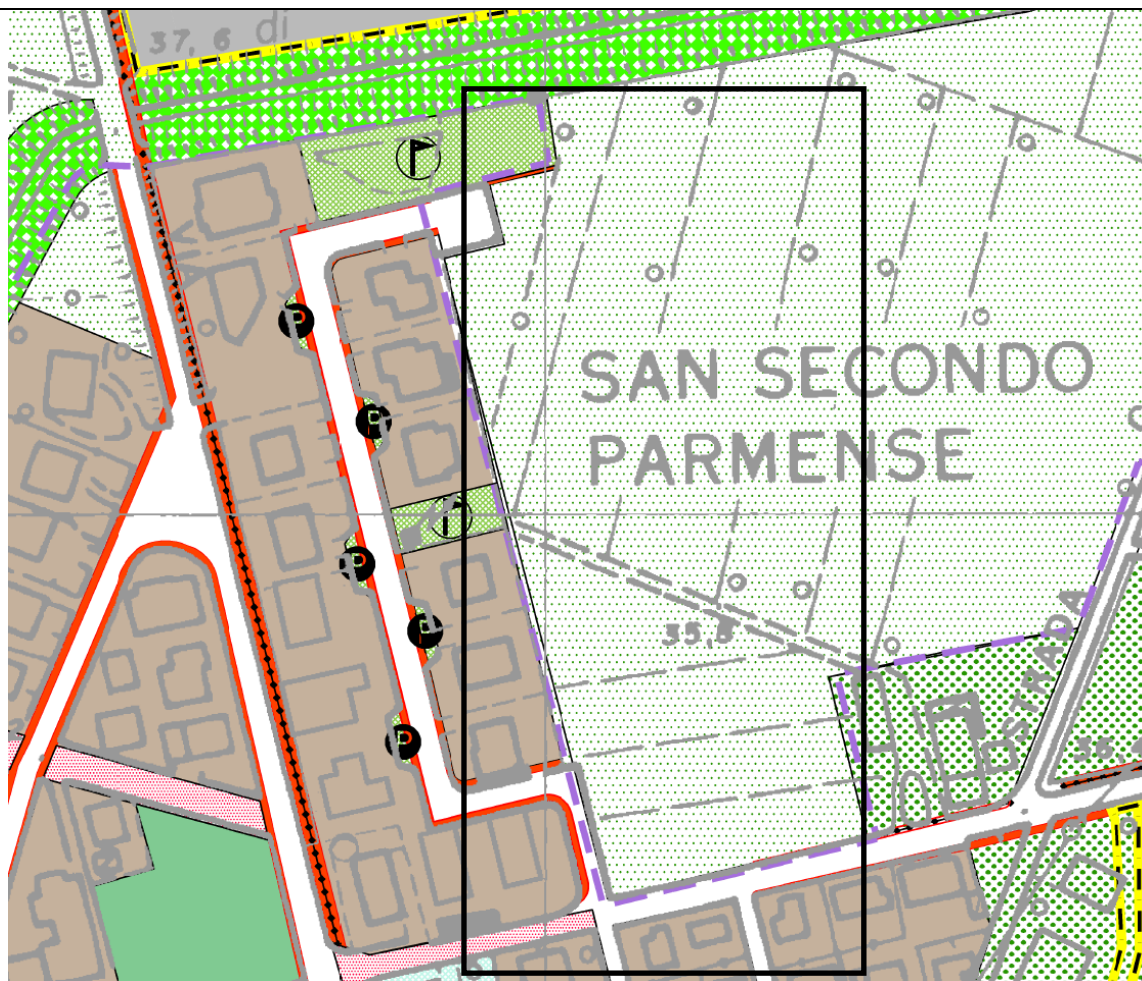


TAVOLA SINOTTICA

USI		RUE	POC	Destinazioni d'uso
Zone	A	[colore]	[colore]	vedi tav. P4a
	B	[colore]	[colore]	Residenziali di completamento
		[colore]	[colore]	Residenziali di completamento a destinazione specifica
		[colore]	[colore]	Verde privato
C	[colore]	[colore]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 1	
	[colore]	[colore]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 2	
	[colore]	[colore]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 3	
	[colore]	[colore]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 4	
	[colore]	[colore]	Residenziali e commerciali di completamento	
	[colore]	[colore]	Residenziali di espansione di tipo 1	
D	[colore]	[colore]	Residenziali di espansione di tipo 2	
	[colore]	[colore]	Residenziali di espansione di tipo 3	
	[colore]	[colore]	Residenziali di espansione a prescrizione specifica	
	[colore]	[colore]	Residenziali e commerciali	
	[colore]	[colore]	Commerci di espansione	
E	[colore]	[colore]	Agricole di rispetto	
	[colore]	[colore]	Tutela assoluta ai corsi d'acqua	
F	[colore]	[colore]	Attrezzature socio-sanitarie	
	[colore]	[colore]	Attrezzature generali di interesse economico-comunitario	
G	[colore]	[colore]	Attrezzature tecniche e tecnologiche	
	[colore]	[colore]	Attrezzature civiltari	
H	[colore]	[colore]	Attrezzature di interesse comune	
	[colore]	[colore]	Attrezzature scolastiche	
	[colore]	[colore]	Verde pubblico, attrezzato e per lo sport	
	[colore]	[colore]	Parco pubblico	
	[colore]	[colore]	Viabilità veicolare	
	[colore]	[colore]	Viabilità pedonale e ostabile	
POC	[colore]	[colore]	Persono della viabilità ciclabile	
	[colore]	[colore]	Viabilità speciale	
	[colore]	[colore]	Verde pubblico di tutela ambientale	
	[colore]	[colore]	Interventi da realizzare nel quinquennio 2003-2008	

SERVIZI PUBBLICI		RUE	POC
		esistenti	di progetto
Distribuzione energia elettrica	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Telecom	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Depuratore e stazione ecologia	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature scolastiche superiori	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature sportive	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Asilo nido e scuola materna	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Scuola elementare	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Scuola media inferiore	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature per il culto	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature amministrative e culturali	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Caserma C.C.	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature assistenziali	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature sanitarie	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Attrezzature culturali	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
PD/TT	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Parco pubblico	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]
Verde pubblico	[simbolo]	[simbolo]	[simbolo]

RISPETTI	
RUE per esistenti, POC per progetto	
[simbolo]	Rispetto alla viabilità
[simbolo]	Rispetto civiltario
[simbolo]	Rispetto dei depuratori
[simbolo]	Rispetto ai metrocodi

PERIMETRI	
PSC	
[simbolo]	Zona storica (vedi tav. P4)
[simbolo]	Territorio urbanizzato (art.18 L.R. 20/2000)
[simbolo]	Territorio urbano (Codice della Strada)

MODALITA' E TIPI DI INTERVENTO	
POC	
[simbolo]	Intervento urbanistico preventivo
[simbolo]	Intervento edilizio unitario

RUE	
[simbolo]	Risparmio scientifico
[simbolo]	Risparmio e risanamento conservativo di tipo B
[simbolo]	Risparmio e risanamento conservativo di tipo A

Stralcio Tavola RUE3a variante (Progetto del Territorio Urbano)

MODIFICA **A3**

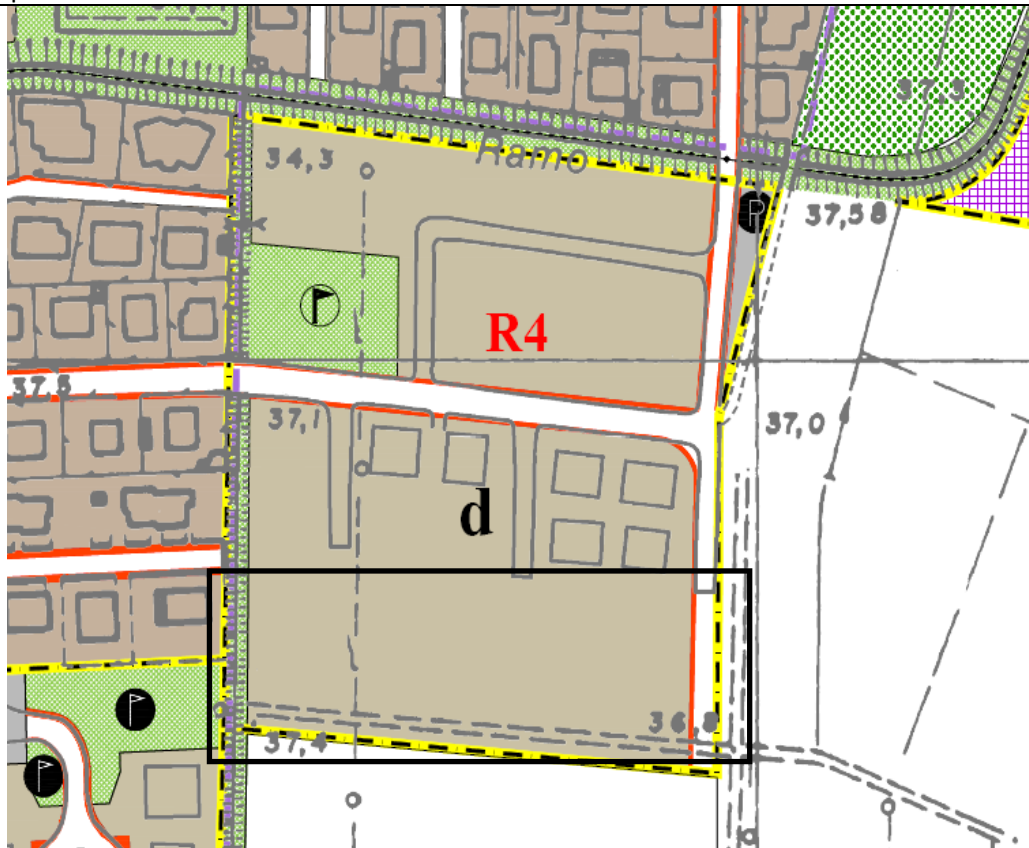
Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area

Si tratta dello stralcio della previsione relativa alla parte non attuata dell'Ambito per Nuovi insediamenti a carattere residenziali (Area D), posto a sud di via Creta, via Atene, Via Sparta.



Individuazione Ortofoto (Google Earth)

Il RUE-POC riconosce l'Area tra quelle "Residenziali di espansione a prescrizione specifica" (Lettera D), disciplinate dall'art.19.



Stralcio Tavola RUE3a vigente (Progetto del Territorio Urbano)

Le prescrizioni normative per tale zona, ai sensi del suddetto art.19, sono le seguenti

"Aree b, c, d

- Obiettivo dell'intervento in queste zone è quello della riqualificazione urbanistica e del riordino infrastrutturale del tessuto urbano sud del Capoluogo, attraverso le seguenti disposizioni di intervento.
- I parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) tipo 3 per la zona residenziale e b) tipo 1 per i pubblici esercizi, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal seguente valore assoluto del volume e delle superfici utili massimi consentiti:
 - Area d = mc 27.000
- La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo.
- Le prescrizioni specifiche che dovranno assumere i piani particolareggiati di intervento, e che costituiscono preconditione all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:
 - realizzazione del viale pedonale e ciclabile previsto lungo il tratto del Cavo Ramo, con relativa tombinatura, che si estende ml 515 circa, in fregio al tessuto urbano esistente, secondo il progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o assunto dalla stessa su proposta progettuale privata e approvata dal competente Consorzio di Bonifica. Tale realizzazione sarà assunta a carico degli interventi secondo le seguenti quote che tengono conto di una equa ripartizione sulla base delle densità previste, di ogni altra opera di seguito assegnata alle diverse aree, e delle aree di urbanizzazione secondaria cedute e/o considerate in monetizzazione:
 -area d:
 - ml 184 di viale pedonale e ciclabile, su tombinatura armata per carichi non veicolari;
 - realizzazione del ponte di collegamento con via Milano, di larghezza pari a ml 9.00, su tombinatura estesa ml 12 armata per carichi veicolari.
-

- *Cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (in aggiunta al verde elementare attrezzato) nelle seguenti misure previste dal piano*
 - ... area d : mq 4.860
-
- *INOLTRE: Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti. Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio..”*

La proposta di modifica

La proposta di modifica è rivolta allo stralcio della previsione edificatoria ed alla restituzione delle aree agli usi rurali.

In riferimento alle modifiche proposte nella parallela Variante al PSC, il RUE viene modificato riconducendo le aree all'interno delle "Aree agricole di rispetto" (Art.29 delle NdiA).

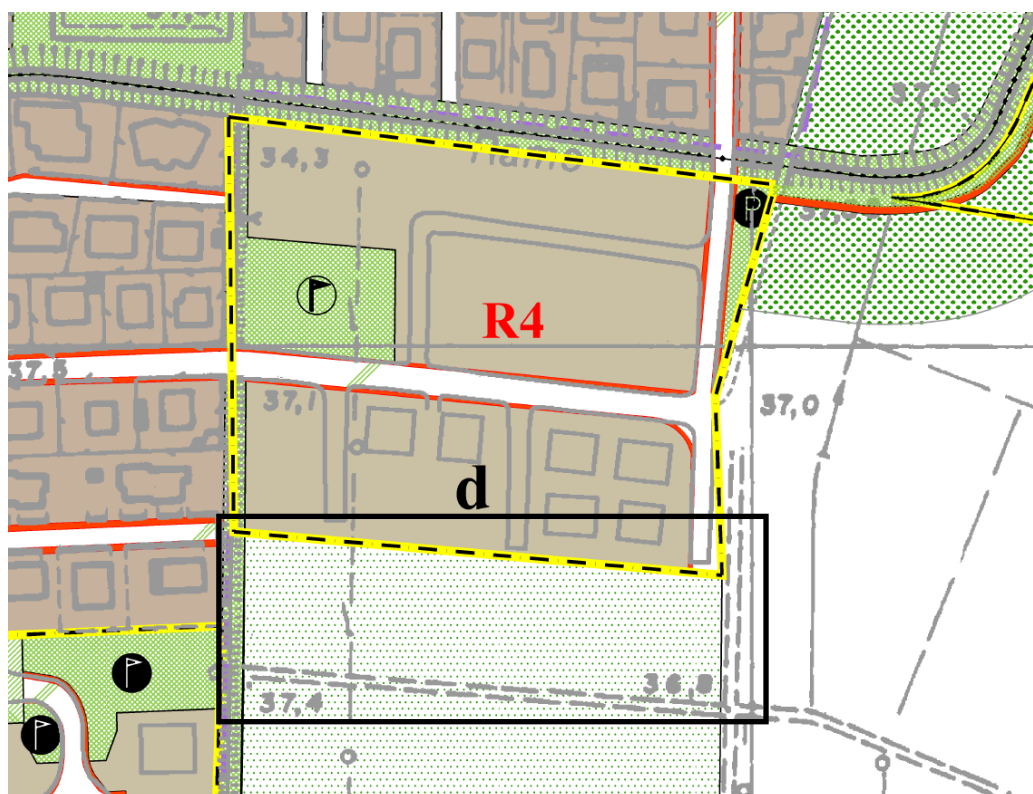


TAVOLA SINOTTICA

USI			SERVIZI PUBBLICI	
Zone	RUE	POC	RUE	POC
		Destinazioni d'uso	esistenti	di progetto
A	[colored box]	vedi tav. P4a	[icon]	[icon]
B	[colored box]	Residenziali di completamento	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di completamento a prescrizione specifica	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 1	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 2	[icon]	[icon]
C	[colored box]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 3	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di ristrutturazione e riqualificazione urbana e di tipo 4	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali e commerciali di completamento	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di espansione di tipo 1	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di espansione di tipo 2	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di espansione di tipo 3	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali di espansione a prescrizione specifica	[icon]	[icon]
	[colored box]	Residenziali e commerciali	[icon]	[icon]
D	[colored box]	Industriali ed artigianali di completamento	[icon]	[icon]
	[colored box]	Industriali ed artigianali di completamento a verde privato	[icon]	[icon]
	[colored box]	Industriali ed artigianali di espansione	[icon]	[icon]
	[colored box]	Industriali ed artigianali a prescrizione specifica	[icon]	[icon]
E	[colored box]	Commerci di completamento	[icon]	[icon]
	[colored box]	Commerci di espansione	[icon]	[icon]
	[colored box]	Agricole di rispetto	[icon]	[icon]
	[colored box]	Tutela assoluta ai corsi d'acqua	[icon]	[icon]
F	[colored box]	Attrezzature socio-sanitarie	[icon]	[icon]
	[colored box]	Attrezzature generali di interesse sovcomunale	[icon]	[icon]
	[colored box]	Attrezzature tecniche e tecnologiche	[icon]	[icon]
	[colored box]	Attrezzature civiltari	[icon]	[icon]
G	[colored box]	Attrezzature di interesse comune	[icon]	[icon]
	[colored box]	Attrezzature scolastiche	[icon]	[icon]
	[colored box]	Verde pubblico, attrezzato e per lo sport	[icon]	[icon]
	[colored box]	Parcheggio pubblico	[icon]	[icon]
H	[colored box]	Viabilità veicolare	[icon]	[icon]
	[colored box]	Viabilità pedonale e ciclabile	[icon]	[icon]
	[colored box]	Percorso della viabilità ciclabile	[icon]	[icon]
	[colored box]	Viabilità speciale	[icon]	[icon]
	[colored box]	Verde pubblico di tutela ambientale	[icon]	[icon]
POC	[colored box]	Interventi da realizzare nel quinquennio 2003-2008		

RISPETTI	
RUE per esistente, POC per progetto	
[icon]	Rispetto alla viabilità
[icon]	Rispetto civiltari
[icon]	Rispetto dei depuratori
[icon]	Rispetto ai metanodotti

PERIMETRI	
PSC	
[icon]	Zona storica (vedi tav. P4)
[icon]	Territorio urbanizzato (art.28 L.R. 20/2000)
[icon]	Territorio urbano (Codice della Strada)

MODALITA' E TIPI DI INTERVENTO	
POC	
[icon]	Intervento urbanistico preventivo
[icon]	Intervento edilizio unitario
RUE	
[icon]	Risparmio scientifico
[icon]	Risparmio e risanamento conservativo di tipo B
[icon]	Risparmio e risanamento conservativo di tipo A

Stralcio Tavola RUE3a variante (Progetto del Territorio Urbano)

Dal punto di vista normativo Il RUE, le disposizioni normative di cui all'art.19, relative all'area D, vengono modificate come segue:

"Aree b, c, d"

Obiettivo dell'intervento in queste zone è quello della riqualificazione urbanistica e del riordino infrastrutturale del tessuto urbano sud del Capoluogo, attraverso le seguenti disposizioni di intervento. I parametri previsti sono quelli di cui alle lettere b) tipo 3 per la zona residenziale e b) tipo 1 per i pubblici esercizi, c) e d) dell'art. 18, mentre quello di cui alla lettera a) è sostituito dal seguente valore assoluto del volume e delle superfici utili massimi consentiti:

area b = mc 35.000 nella zona residenziale di espansione posta a Sud per gli usi di cui al comma 1 dell'art. 14 e mc 9.300 nella zona residenziale di espansione posta a Nord per gli usi di cui al comma 1 dell'art. 14

area c = mc 11.000

area d = mc ~~27.000~~ 23.000

La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo.

- Le prescrizioni specifiche che dovranno assumere i piani particolareggiati di intervento, e che costituiscono preconditione all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scapito di onere alcuno, sono le seguenti:

realizzazione del viale pedonale e ciclabile previsto lungo il tratto del Cavo Ramo, con relativa tombinatura, che si estende ml 515 circa, in fregio al tessuto urbano esistente, secondo il progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o assunto dalla stessa su proposta progettuale privata e approvata dal competente Consorzio di Bonifica. Tale realizzazione sarà assunta a carico degli interventi secondo le seguenti quote che tengono conto di una equa ripartizione sulla base delle densità previste, di ogni altra opera di seguito assegnata alle diverse aree, e delle aree di urbanizzazione secondaria cedute e/o considerate in monetizzazione:

area b: - ml 204 di viale pedonale e ciclabile, su tombinatura armata per carichi non veicolari;

- ampliamento del ponte della strada di Corticelli per realizzare una sezione complessiva di ml 9, con tombinatura armata per carichi veicolari per complessivi ml 12, che saranno posti per ml 4 in corrispondenza del ponte da ampliare e per ml 8 sui due lati dell'esistente ponte di via Cefalonia;

area c: - ml 128 di viale pedonale e ciclabile, su tombinatura armata per carichi non veicolari;

area d: - ml 184 di viale pedonale e ciclabile, su tombinatura armata per carichi non veicolari;

- realizzazione del ponte di collegamento con via Milano, di larghezza pari a ml 9.00, su tombinatura estesa ml 12 armata per carichi veicolari.

Realizzazione delle seguenti opere, anche in aggiunta a quelle di diretta pertinenza, così definite e assegnate:

area b:

- marciapiede pedonale e ciclabile per il tratto mancante sul lato ovest di via Cefalonia fino all'area scolastica media superiore, proseguendo con la larghezza media della parte esistente; marciapiede sul lato est della strada di Corticelli fino al ponte sul cavo Ramo, con larghezza di ml 1.50; ampliamento della strada di Corticelli fino al ponte sul cavo Ramo, per realizzare una sezione veicolare complessiva di ml 5; intubamento del fosso lungo la strada di Corticelli con tubo autoportante di sezione cm 50;

organizzazione del recapito delle acque bianche della zona residenziale verso via Cefalonia e allaccio alla rete che sarà prevista nell'area C prospiciente.

Progettazione e realizzazione di impianto sportivo da cedersi al comune nell'area prospiciente l'attuale Palestra delle scuole superiori. Il cui progetto dovrà essere approvato in fase di convenzione.

Costituito da:

- palestra di circa mq 1000 con dimensioni regolamentari dotata di spazi a gradoni per il pubblico e relativi spogliatoi,

2. campo da pallacanestro all'aperto avente misure regolamentari con fondo in cls, stesa di resina sintetica, completo di canestri, tabelloni e segnatura delle righe.

Area c: - realizzazione di condotto acque bianche che colleghi via Cefalonia con il lato est dell'area, dimensionato e posizionato adeguatamente a ricevere le acque bianche della parte residenziale dell'area B.

- cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (in aggiunta al verde elementare attrezzato) nelle seguenti misure previste dal piano

area b : mq 10.120 area c : mq 510

area d : mq 4.860

- realizzazione dei due parcheggi pubblici previsti dal piano attraverso i quali è consentito l'accesso veicolare da Via Cefalonia e da Via Corticelli.

INOLTRE:

- Nelle successive fasi attuative, in adempimento alla normativa vigente sarà necessaria idonea relazione geologica-geotecnica al fine di ottenere il rilascio del parere di conformità sismica ai sensi dell'art. 37 L.R. 31/2002 e s.m. da parte degli enti competenti.
- Ulteriori prescrizioni ed indirizzi sono inseriti nell'allegato 2 P.N. all'interno delle schede prescrittive di dettaglio."

Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area

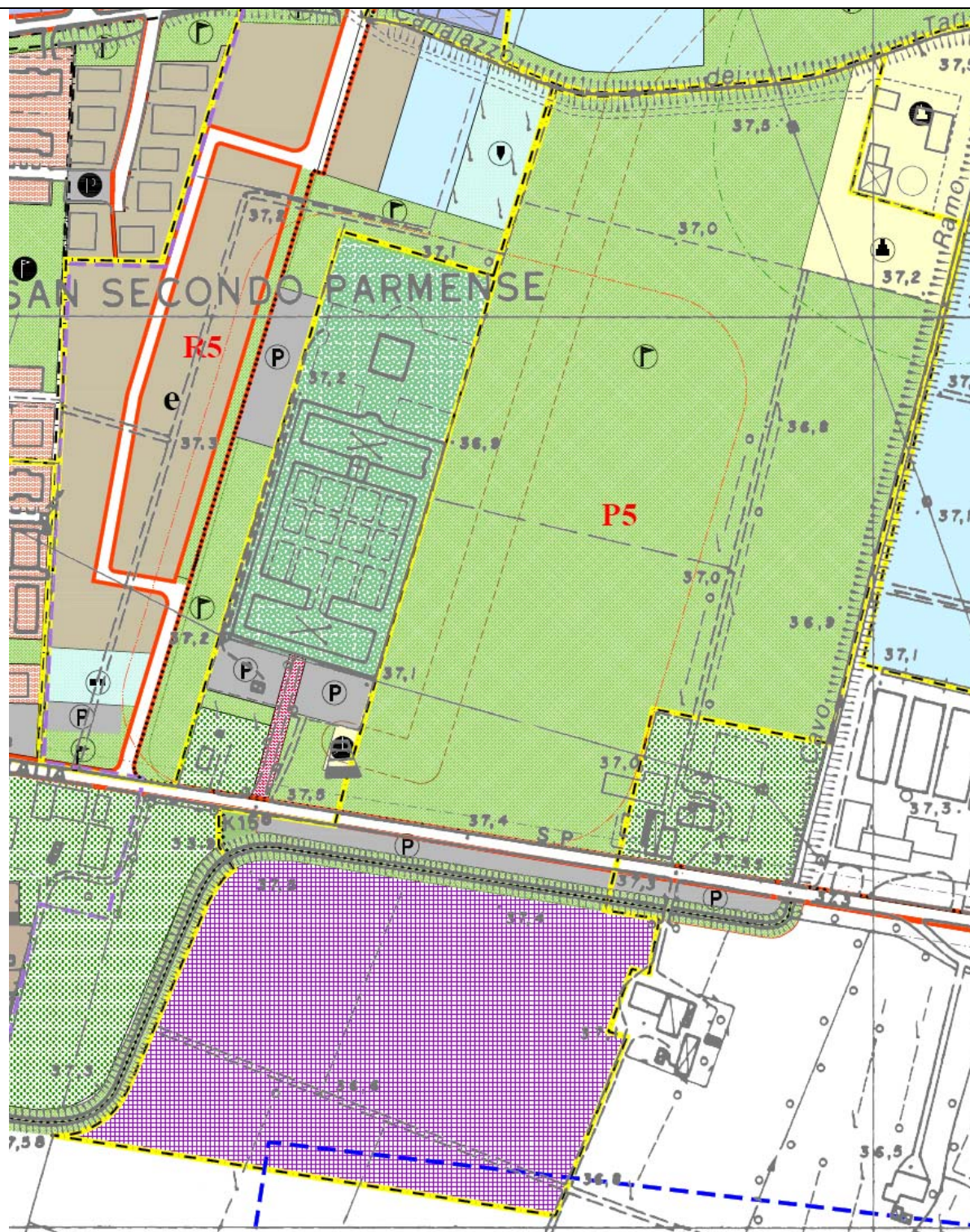
Si tratta della rivisitazione, relativamente agli usi previsti e conseguentemente allo schema di assetto, dell'insediamento (**Area P5**) posto sulla provinciale SP10 a sud del cimitero comunale, attualmente a carattere commerciale, rispetto al consolidamento del tessuto residenziale del Capoluogo.



Si tratta di un'area, complessivamente estesa per circa 15ha, prevista con funzione di "porta di ingresso" da est al capoluogo che doveva caratterizzare l'immagine urbana con un intervento di caratterizzazione sia dal punto di vista architettonico-compositivo, che dal punto di vista funzionale.

Un'area che giocava un forte ruolo dal punto di vista delle dotazioni territoriali, prevedendo la cessione di circa 10ha, a nord della provinciale, a costituire un grande parco pubblico, adiacente al cimitero comunale, all'ingresso del capoluogo.

Il RUE-POC riconosce l'Area tra quelle "Commerciali di espansione" (Ambito P5), disciplinate dall'art.25.



Stralcio Tavola RUE3a vigente (Progetto del Territorio Urbano)

Le prescrizioni normative di RUE per tale zona, ai sensi del suddetto art.25, sono le seguenti
 “Intervento P5

1. Gli usi ammessi sono:

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare per superfici di vendita fino a mq 800 e, limitatamente a due esercizi, fino a 1.500 mq. e comunque in ossequio ai limiti stabiliti all’art. 8 del POICP-DCP 521/05 ai commi 11 e 12.

C1.3 = Commercio all’ingrosso

C1.4 = Pubblico esercizio

C1.5 = Artigianato di servizio

C2 = Direzionale

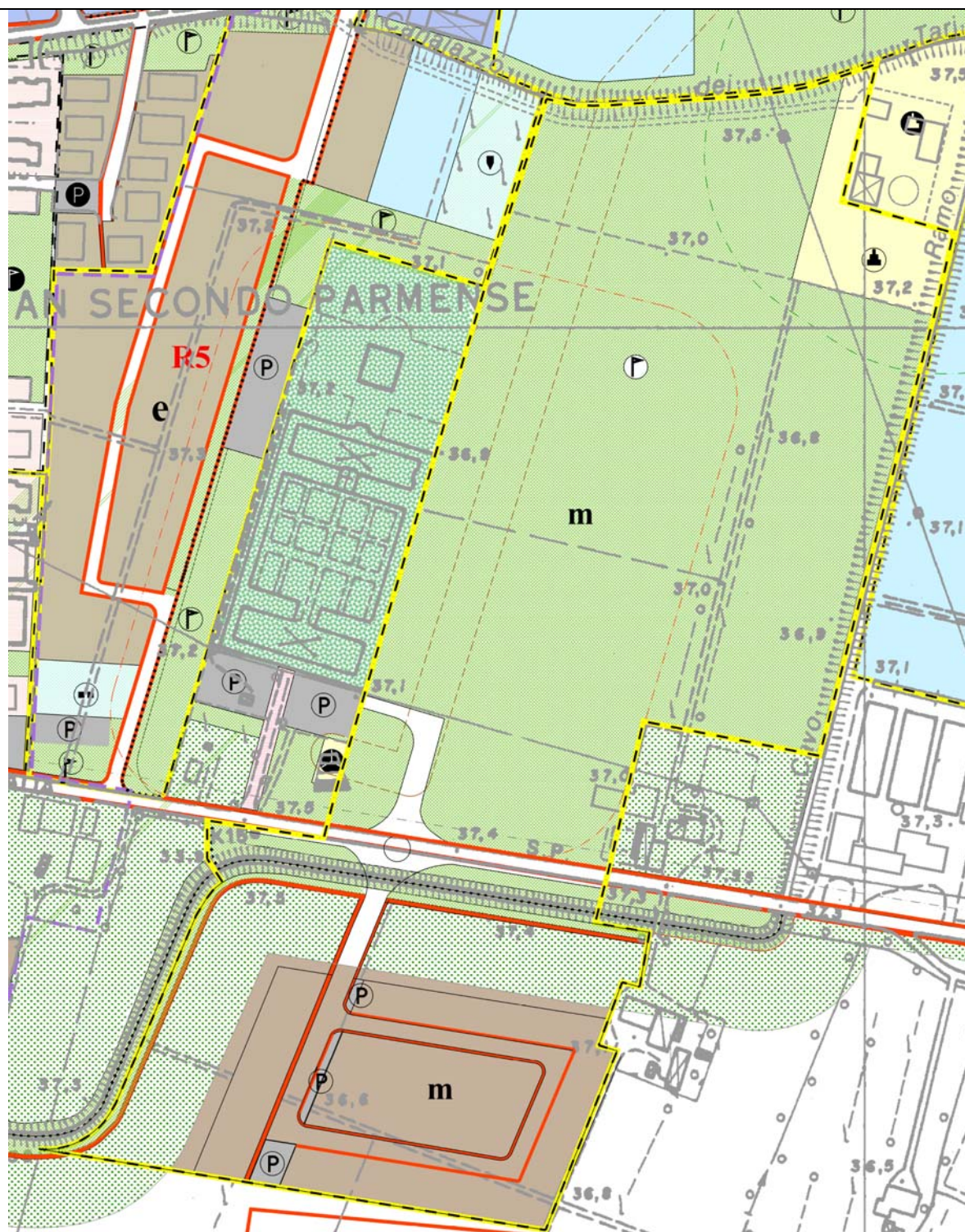
C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio

C3.12 = Distributori di carburante

2. *Gli usi A sono consentiti nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni attività economica, con superficie utile non superiore a mq 150 e comunque non superiore al 25% della superficie utile totale realizzata.*
3. *La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area delimitata dal piano.*
4. *I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:*
 - a) *Su = Superficie utile massima consentita = mq 18.000*
 - b) *H = altezza massima = ml 8.80*
 - c) *Q = rapporto massimo di copertura = 55% della Superficie fondiaria risultante dal progetto urbanistico*
 - d) *Standard = vedi art. 39 e successivo comma 5.*
5. *Le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:*
 - *cessione di area di urbanizzazione secondaria per la realizzazione del parco naturale ad est del Capoluogo e per le attrezzature ecologiche per complessivi mq 95.000;*
 - *assunzione dell'onere per la realizzazione del citato parco naturale secondo il progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o assunto dalla stessa su proposta privata"*

La proposta di modifica

In riferimento alle modifiche proposte nella parallela Variante al PSC, il RUE-POC viene modificato classificando l'area posta a sud della via Partigiani d'Italia tra le "Residenziali di espansione a prescrizione specifica" (Lettera M), disciplinate dall'art.19.



Stralcio Tavola RUE3a variante (Progetto del Territorio Urbano)

La disciplina normativa del RUE, viene modificata:

- stralciando le attuali disposizioni di cui all'art.25 come segue:

"Intervento P5

1. Gli usi ammessi sono:

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare per superfici di vendita fino a mq 800 e, limitatamente a due esercizi, fino a 1.500 mq. e comunque in ossequio ai limiti stabiliti all'art. 8 del POICP-DCP 521/05 ai commi 11 e 12.

C1.3 = Commercio all'ingrosso

C1.4 = Pubblico esercizio

C1.5 = Artigianato di servizio

~~C2 = Direzionale~~

~~C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio~~

~~C3.12 = Distributori di carburante~~

~~2. Gli usi A sono consentiti nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni attività economica, con superficie utile non superiore a mq 150 e comunque non superiore al 25% della superficie utile totale realizzata.~~

~~3. La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo esteso all'intera area delimitata dal piano.~~

~~4. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:~~

~~a) Su = Superficie utile massima consentita = mq 18.000~~

~~b) H = altezza massima = ml 8.80~~

~~c) Q = rapporto massimo di copertura = 55% della Superficie fondiaria risultante dal progetto urbanistico~~

~~d) Standard = vedi art. 39 e successivo comma 5.~~

~~5. Le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il piano particolareggiato di intervento e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:~~

~~- cessione di area di urbanizzazione secondaria per la realizzazione del parco naturale ad est del Capoluogo e per le attrezzature ecologiche per complessivi mq 95.000;~~

~~- assunzione dell'onere per la realizzazione del citato parco naturale secondo il progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o assunto dalla stessa su proposta privata”~~

- introducendo le seguenti disposizioni all'art.19 (comma 2.2):

“Area M

- **Obiettivo dell'intervento è quello del rafforzamento dell'offerta insediativa del capoluogo, si lega comunque la conferma di una necessaria valorizzazione dell'immagine di porta urbana est di ingresso al capoluogo e del rilevante interesse pubblico legato all'intervento, connesso:**

- **al considerevole rafforzamento del sistema delle aree a verde pubblico;**

- **alla diminuzione del rischio idraulico del capoluogo, legato al Cavo Ramo attraverso una laminazione sia, in parte, di supporto al comparto, sia legata alla messa in sicurezza di parte del tessuto circostante.**

- **i parametri previsti sono:**

- **a) 18.000mc, prevalentemente per tipologie mono-bifamiliari, con possibilità di realizzare max.4 palazzine da 4/6 alloggi. (Capacità edificatoria comprensiva dell'edificabilità assegnata al lotto da cedere al Comune di cui ai punti successivi);**

- **b) per il tipo 3 (H= 9,00 con un massimo di 2 piani abitabili). Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati;**

- **c) Viabilità veicolare e pedonale risultante dalle previsioni del piano e dal PUA;**

- **d) Standard = vedi art. 39 o, se superiore, nella misura prevista dalle tavole di Piano.**

- **Ic (indice di copertura)<30%**

- **Il Contributo Straordinario dovuto ai sensi del DPR.380/2001 (art.16, comma4) e della DAL 186/2018, è assorbito dalle prescrizioni specifiche di cui ai successivi punti.**

- **la modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo (PUA);**

- **le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il PUA e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate quali eccedenze a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:**

- **cessione di area di urbanizzazione secondaria per la realizzazione del parco naturale ad est del Capoluogo e per le attrezzature ecologiche per complessivi mq 95.000;**

- **assunzione dell'onere per la realizzazione del citato parco naturale secondo il progetto predisposto dalla Amministrazione Comunale o assunto dalla stessa su proposta privata;**

- **cessione di area di urbanizzazione secondaria, a sud della provinciale, in riva idrografica destra del Cavo Ramo, per una fascia non inferiore a 10mt, a partire dal limite catastale del corso d'acqua;**

- **realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra via Olimpia/via Milano e quella esistente lungo la str. del Porto;**

- *cessione di un' area al comune, per una Superficie Fondiaria non inferiore a mq 1000 dotata di capacità edificatoria non inferiore a 900 mc.*
- *La realizzazione dell'accesso, con attraversamento del Cavo ramo, a seguito di specifico assenso da parte degli enti competenti.*
- *L'area residenziale posta ad ovest della strada principale nord/sud, potrà essere riconosciuta come residence privato e, come tale, la viabilità con relativi servizi e sottoservizi interclusi, che quindi rimarranno di proprietà del residence e non verranno presi in carico dall'Amm.ne Comunale. In ogni caso, per la realizzazione di dette opere, potrà essere concesso un dilazionamento non superiore a due anni dal completamento del primo stralcio.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente suolo e sottosuolo:*
 - *il rispetto degli esiti degli approfondimenti geo-tecnici e geologico-sismici, a corredo del Piano Attuativo;*
 - *la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso per le quali dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito;*
 - *valutazione del trattamento del reticolo delle acque superficiali con l'assunzione di soluzioni che prevedano la regimazione e il convogliamento in direzione dei recettori;*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente aria:*
 - *Per le emissioni dovute alla residenza si rimanda ai livelli prestazionali minimi di efficientamento energetico previsti ai sensi delle disposizioni vigenti per la realizzazione dei nuovi fabbricati;*
 - *In specifico per limitare le emissioni correlate ai sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico). Ad integrazione dei sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili citati, dovranno essere previste caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibile meno inquinante, dotate di sistemi di regolazione termica locale e contabilizzazione del calore e preferenzialmente centralizzate. In alternativa, è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento o di cogenerazione di quartiere, che garantiscano una maggiore efficienza di combustione. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico.*
 - *Per contenere i consumi di calore dovranno essere previste soluzioni progettuali idonee per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, l'incentivazione dell'impiego del solare passivo e una particolare attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente risorse idriche:*
 - *il conferimento dei reflui all'impianto di depurazione del capoluogo;*
 - *allaccio al pubblico acquedotto;*
 - *realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere),*
 - *la redazione di un approfondimento idraulico che, in linea con lo studio della rete idrica superficiale, verifichi le modalità per assicurare il principio dell'invarianza idraulica e delle prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano di Tutela Acque Regionale;*
 - *applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche per quanto riguarda le superfici impermeabilizzate per le aree sosta o le aree pavimentate, da operare o mediante il sovradimensionamento delle tubazioni, o se necessario, con la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso. Analogamente dovranno essere raccolte stoccate le acque piovane delle coperture che potranno avere anche la funzione di recupero delle acque ad usi irrigui e/o accessori alla residenzialità; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.*

- *contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio;*
- *per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici devono essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzate per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.*
- *impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue. In fase operativa dovrà essere valutata l'opportunità della raccolta, trattamento, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili delle acque reflue provenienti dagli scarichi di lavabi e docce.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente paesaggio/biodiversità:*
 - *il rispetto delle norme di P.T.C.P. in materia di Corsi d'acqua meritevoli di tutela in riferimento al Cavo Ramo, segnatamente per quanto concerne il mantenimento di fasce laterali inedificate di ampiezza pari a 50 metri dal corso d'acqua, e le disposizioni di cui all'art. 12, comma 13 del P.T.C.P. che si applicano all'intero;*
 - *il rispetto dell'art.142 del D.Lgs 42/2004, relativamente al vincolo paesaggistico posto sul Cavo Ramo, iscritto negli elenchi dei corsi d'acqua pubblici di cui al RD.1775/1933 (150mt).*
 - *la previsione di sistemazioni ambientali, sulla base di uno specifico studio concordato con gli uffici comunali, che prevedano la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, lungo i margini dell'ambito verso il territorio rurale e lungo la pista ciclabile del Cavo Ramo, in quanto corridoio ecologico secondario della rete provinciale.*
 - *gli impianti di illuminazione privata e pubblica (area per la sosta), dovranno prevedere sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali evitando la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero ottimizzandone l'efficienza.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente traffico e rumore:*
 - *la predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona. Approfondimento che valuterà la necessità di proporre specifica variante alla Classificazione Acustica Comunale.*
 - *In seguito all'attuazione della previsione dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessarie, opportune misure correttive.*
 - *un'ipotesi di monitoraggio dei flussi di traffico sull'asse storico della SP10 al fine di apprezzare gli effetti della variante nel medio e lungo termine e, qualora necessario, prevedere delle misure di controllo e correzione di eventuali effetti negativi registrati.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente consumi e rifiuti:*
 - *spazi adeguati per la raccolta differenziata in relazione alla nuova area residenziale.*
 - *in sede di progettazione, un orientamento, disegno e insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo, oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare fotovoltaico.*
 - *realizzare impianti di pubblica illuminazione con lampade a basso consumo (LED) a lunga durata.*
 - *realizzare gli impianti di illuminazione pubblica e privata, valutando l'opportunità di utilizzare sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente radiazioni:*

- *la verifica della necessità di nuove linee/cabine di trasformazione MT/BT, che, ove necessarie, dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.*
- *Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati interrati mediante l'individuazione di corridoi preferenziali da definire con l'ente gestore che garantiscano la non esposizione di persone per tempi superiori ai termini delle normative in vigore*
- *La valutazione dell'interferenza dell'area con i volumi di irradiazione dell'impianto di telefonia mobile posto nelle vicinanze e la conferma di rispetto dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità di cui al D.P.C.M. 08/07/2003 per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici.*

Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'area

La modifica è rivolta alla rivisitazione del tracciato relativo al completamento della tangenziale nord (nel tratto che collega la SP50 alla SP10), contestualmente all'inserimento, nell'area posta all'incrocio tra la SP10 e la Str. Fornace Marchi, di una nuova previsione a carattere commerciale (media struttura di vendita) e di servizio alla viabilità.

La previsione insediativa, che interessa un'area di circa 2,3ha, è rivolta al rafforzamento della porta di ingresso a nord del paese, in un'area (l'incrocio tra la SP10 storica e la variante di via Berlinguer) già vocata agli usi terziari e che potrà in futuro incrementare la propria valenza attraverso il recupero dell'impianto della fornace attualmente dismesso.

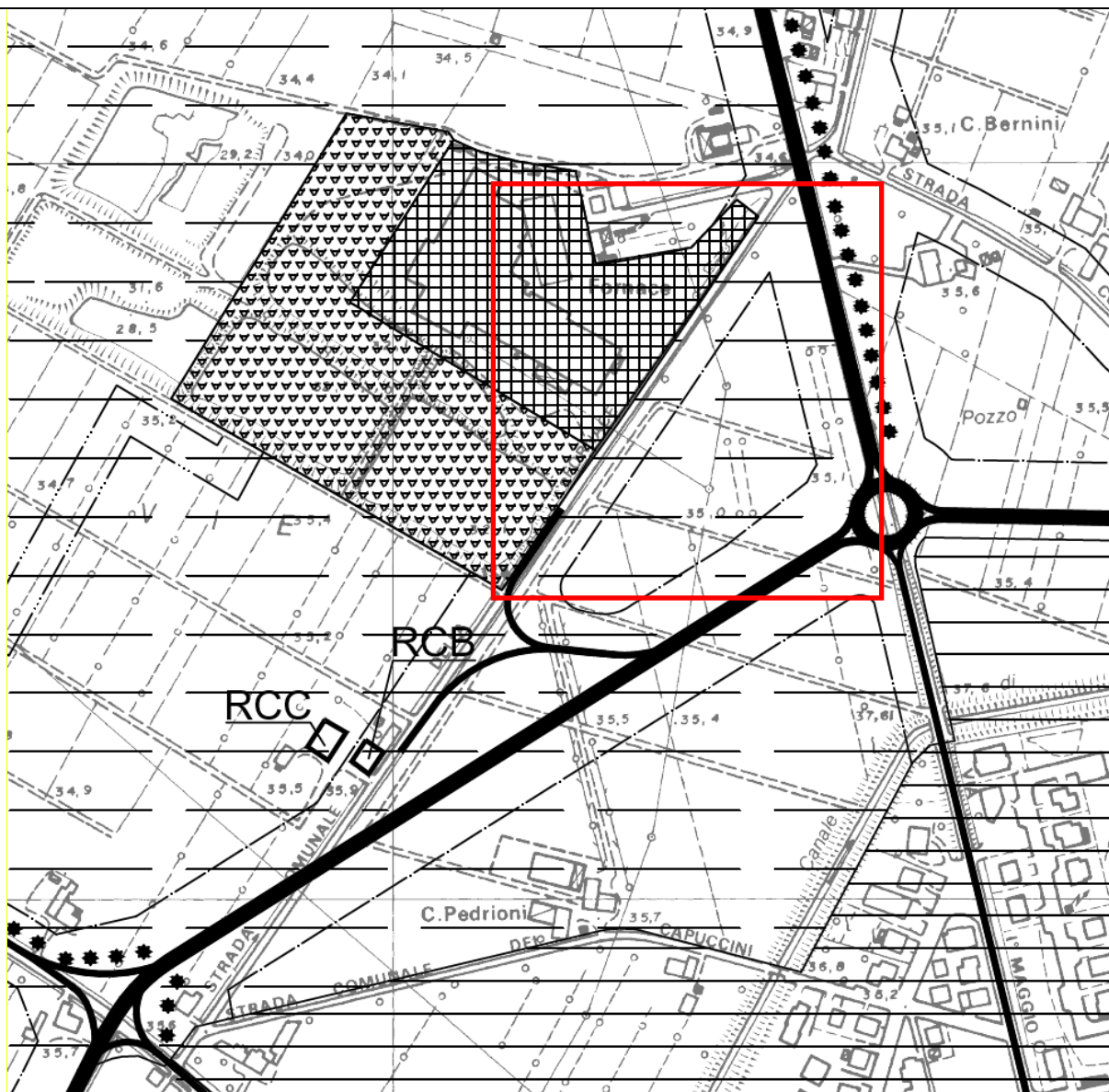





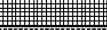

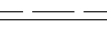

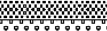
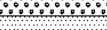
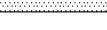
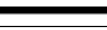
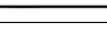

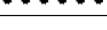
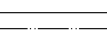
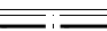





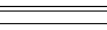
Individuazione Ortofoto (Google Earth)

La modifica del tracciato di completamento della gronda nord di San Secondo, connessa alla realizzazione dell'intervento terziario-commerciale, propone di proseguire orizzontalmente verso ovest l'attuale via Berlinguer, partendo dalla rotatoria con la SP10, in modo da raccordarsi con la strada della Fornace poco più a sud dell'ingresso dell'impianto dismesso. La tangenziale proseguirebbe verso sud sfruttando il tracciato esistente opportunamente rifezionato per poi, confermando il tracciato attualmente previsto dal Piano, staccarsi dalla stessa verso ovest in modo da innestarsi con la SP50 in corrispondenza dell'incrocio con la strada di San Genesio.

La rettifica del tracciato, evita in questo modo il taglio netto dei terreni agricoli posti tra la Strada della Fornace ed il Canale san Carlo, proponendo una riduzione di consumo di suolo pari al 50% rispetto al sedime occupato dalla attuale previsione. (3.200mq, rispetto a 6.600mq).

Il RUE-POC riconosce l'Area tra quelle "Agricole rurali di tipo 1", disciplinate dall'art.27.



art. nome	destinazioni d'uso	
R.U.E. 13	restauro scientifico	 RS
	restauro e risanamento conservativo di tipo B	 RCB
	restauro e risanamento conservativo di tipo C	 RCC
22	completamento industrie esistenti	
	zone cortilizie a servizio delle attività produttive	
27	agricole rurali tipo 1	
	tipo 2	
28	tutela assoluta ai corsi d'acqua	
	tutela paesistico ambientale dei corsi d'acqua	
	tutela idromorfologica	
R.U.E. per esistente P.O.C. per progetto 40	viabilità principale (tipo B del Codice)	
	viabilità secondaria (tipo C ed E del Codice)	
	viabilità locale (tipo F1 del Codice)	
	(tipo F2 del Codice)	
	ciclabile	
	rispetti stradali	
	35	rispetti cimiteriali
44	elettrodotti e rispetti	
	rispetti ai metanodotti	
	attrezzature cimiteriali	
	fascia di rispetto pozzi 60 gg	
	fascia di rispetto pozzi 180 gg	
P.O.C. 31	piano delle attività estrattive	
territorio classificato in scala 1:2000 e 1:1000		

Stralcio Tavola RUE2c vigente e Legenda (Progetto del Territorio Comunale)

Le prescrizioni normative di RUE per tale zona, ai sensi del suddetto art.29, sono le seguenti

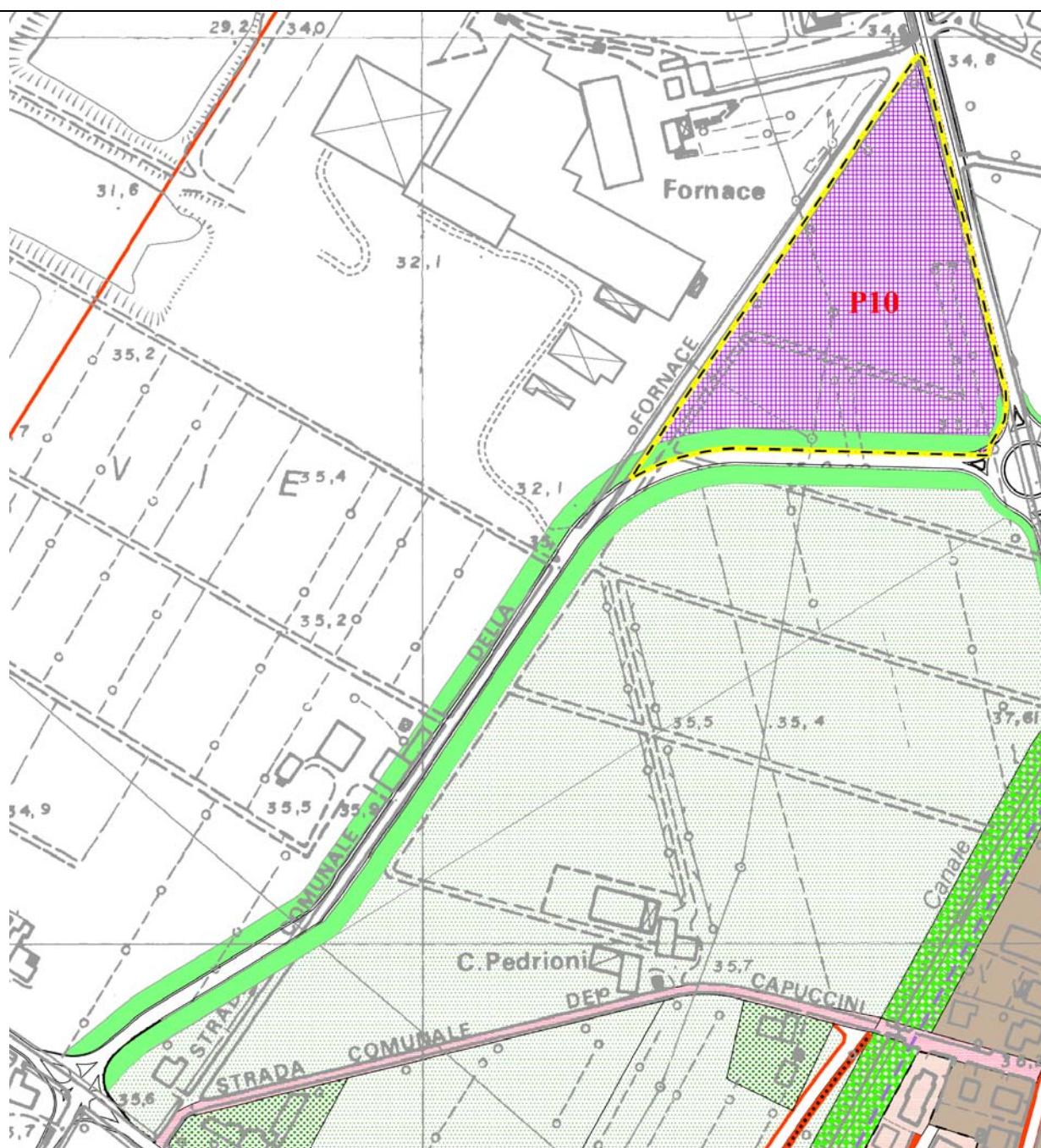
“1. Le zone di rispetto comprendono:

- 1.1 - Zone agricole di rispetto, nelle quali sono ammessi esclusivamente gli interventi per il recupero degli edifici esistenti nel rispetto degli specifici tipi di intervento stabilite dal piano.*
- 1.2 - Zone di rispetto cimiteriale, nelle quali oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni del piano, sono ammesse le opere necessarie per la viabilità e la sosta, le sistemazioni a verde pubblico e piccole costruzioni per la vendita dei fiori o degli oggetti di culto ed onoranza funebre, con autorizzazione a titolo precario.”*

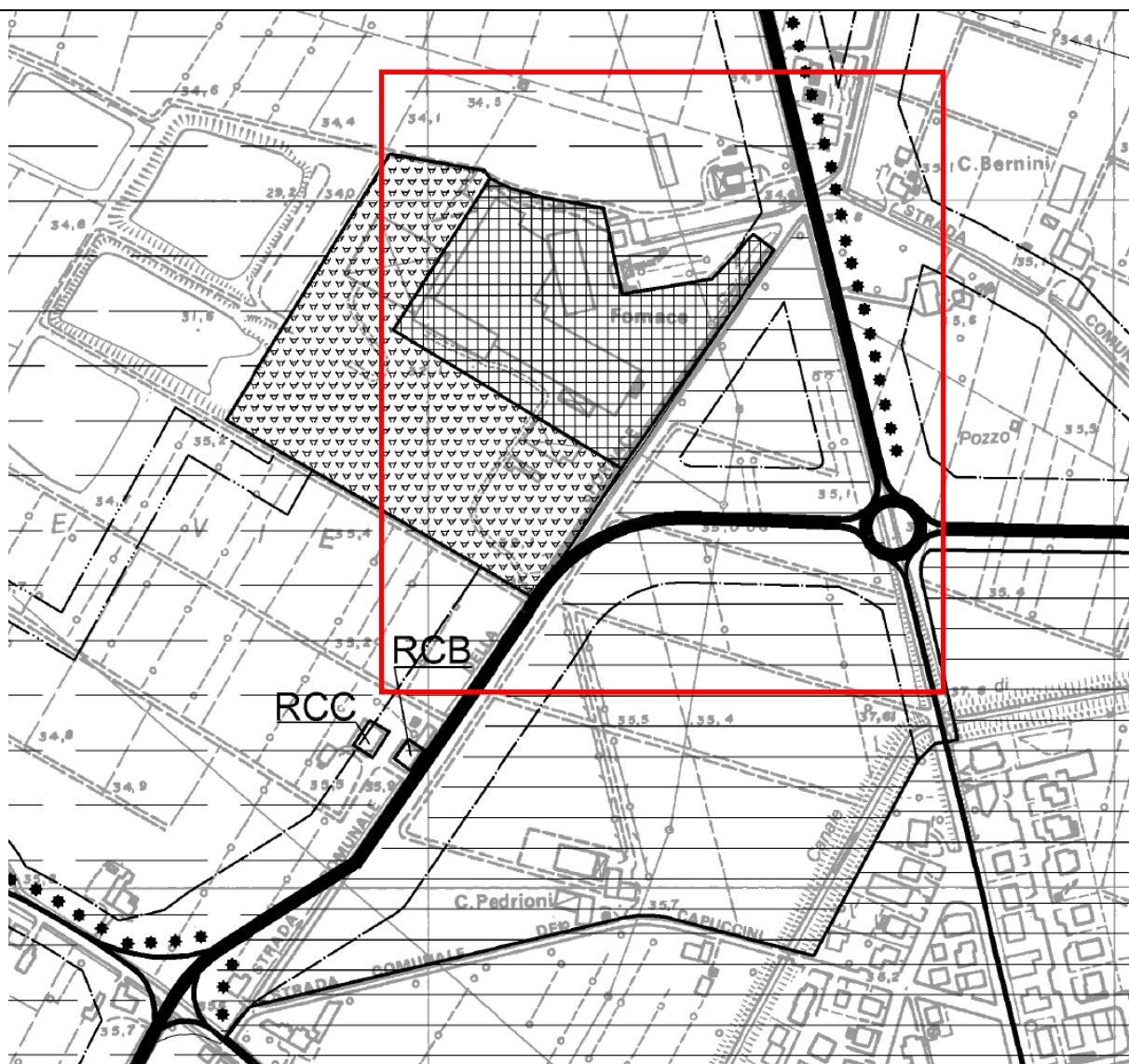
La proposta di modifica

L'intervento, che come anticipato è rivolto al rafforzamento delle funzioni terziarie e di servizio alla viabilità sulla porta di ingresso a nord del paese, è inoltre legato al rilevante interesse pubblico connesso alla realizzazione del pressoché totale completamento della circonvallazione nord del capoluogo.

In riferimento alle modifiche proposte nella parallela Variante al PSC, Il RUE-POC viene modificato classificando l'area oggetto di modifica tra le “Zone commerciali e direzionali di espansione” (P10), disciplinate dall'art.25.



Stralcio Tavola RUE3a variante (Progetto del Territorio Urbano)



Stralcio Tavola RUE2cVariante (Progetto del Territorio Comunale)

La disciplina normativa del RUE, viene modificata introducendo le seguenti disposizioni all'art.25:

“Intervento P10

1. Gli usi ammessi sono:

C1.1 e C1.2 = Commercio al minuto alimentare e/o non alimentare per superfici di vendita fino a mq 1.500 mq., sia per nuove attività che per trasferimenti di licenze ed attività già esistenti sul territorio comunale.

C1.3 = Commercio all'ingrosso

C1.4 = Pubblico esercizio

C1.5 = Artigianato di servizio

C2 = Direzionale

C3.11 = Attrezzature per il rimessaggio

C3.12 = Distributori di carburante e servizi connessi

2. Gli usi A sono consentiti nella misura di un alloggio per il titolare o per il personale di custodia e sorveglianza per ogni attività economica, con superficie utile non superiore a mq 150 e comunque non superiore al 25% della superficie utile totale realizzata.

3. La modalità di intervento è quella dell'intervento urbanistico preventivo (PUA).

4. I parametri urbanistico-edilizi per tali zone sono i seguenti:

a) Su = Superficie utile massima consentita = mq 3.000

b) H = altezza massima = ml 9.00. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

c) *Ic = Indice di copertura = non superiore al 60%*

d) *Standard:*

- *Parcheggi U1: come da tabella B RUE.*
- *Parcheggi pertinenziali: come da tabella C RUE.*
- *Verde pubblico attrezzato: 60mq/100mq di Su.*

5. *Il Contributo Straordinario dovuto ai sensi del DPR.380/2001 (art.16, comma4) e della DAL 186/2018, è assorbito dalle prescrizioni specifiche di cui ai successivi punti.*

6. *Le prescrizioni specifiche che dovrà assumere il PUA e che costituiscono precondizioni all'insediamento non potendo per questo essere invocate a scomputo di onere alcuno, sono le seguenti:*

- *Realizzazione del nuovo tratto stradale relativo alla prosecuzione verso est della tangenziale al capoluogo, dalla rotonda sulla SP10 fino all'innesto con la Strada della Fornace, come indicato sulle tavole di Piano;*
- *Risezionamento e potenziamento della Str. della Fornace per un tratto non inferiore a 300mt. Per la realizzazione del presente stralcio potrà essere concesso un dilazionamento non superiore a due anni dal completamento del primo stralcio.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente suolo e sottosuolo:*
 - *il rispetto degli esiti degli approfondimenti geo-tecnici e geologico-sismici, a corredo del Piano Attuativo;*
 - *la realizzazione dei parcheggi e della viabilità di accesso per le quali dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito;*
 - *valutazione del trattamento del reticolo delle acque superficiali con l'assunzione di soluzioni che prevedano la regimazione e il convogliamento in direzione dei recettori;*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente aria:*
 - *Per le emissioni dovute alle attività commerciali, si rimanda ai livelli prestazionali minimi di efficientamento energetico previsti ai sensi delle disposizioni vigenti per la realizzazione dei nuovi fabbricati;*
 - *In specifico per limitare le emissioni correlate ai sistemi di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria dovranno essere previsti sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico). Ad integrazione dei sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili citati, dovranno essere previste caldaie ad alto rendimento alimentate con gas naturale o con combustibile meno inquinante, dotate di sistemi di regolazione termica locale e contabilizzazione del calore e preferenzialmente centralizzate. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico.*
 - *Per contenere i consumi di calore dovranno essere previste soluzioni progettuali idonee per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, l'incentivazione dell'impiego del solare passivo e una particolare attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici.*
- *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente risorse idriche:*
 - *il conferimento dei reflui all'impianto di depurazione del capoluogo;*
 - *allaccio al pubblico acquedotto;*
 - *realizzazione di impianti separati tra la rete di canalizzazione delle acque meteoriche (rete acque bianche) e la rete fognante (rete acque nere),*
 - *la redazione di un approfondimento idraulico che, in linea con lo studio della rete idrica superficiale, verifichi le modalità per assicurare il principio dell'invarianza idraulica e delle prescrizioni dell'Allegato 4 del PTCP e del Piano di Tutela Acque Regionale;*
 - *applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche per quanto riguarda le superfici impermeabilizzate per le aree sosta o le aree pavimentate, da operare o mediante il sovradimensionamento delle tubazioni, o se necessario, con la realizzazione di vasche di laminazione; il sistema di laminazione dovrà essere dotato di dispositivi di limitazione delle portate interni all'area, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso. Analogamente dovranno*

- essere raccolte stoccate le acque piovane delle coperture che potranno avere anche la funzione di recupero delle acque ad usi irrigui; in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.*
- *contenimento delle superfici permeabili mediante apposita limitazione normativa e minimizzazione dell'impatto delle superfici impermeabilizzate, incentivando l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio;*
 - *per evitare il sovrasfruttamento idrico, almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici devono essere raccolte, stoccate in quantità adeguata al fabbisogno e riutilizzato per usi compatibili (irrigazione, lavaggi di aree esterne, scarichi wc), attraverso opportune reti duali di adduzione.*
 - *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente paesaggio/biodiversità:*
 - *la previsione di sistemazioni ambientali, sulla base di uno specifico studio concordato con gli uffici comunali, che prevedano la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, lungo i margini dell'ambito verso il territorio rurale, lungo l'asse stradale di circoscrizione connesso all'intervento e lungo la provinciale SP10.*
 - *gli impianti di illuminazione privata e pubblica (area per la sosta), dovranno prevedere sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali evitando la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzare il numero ottimizzandone l'efficienza.*
 - *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente rumore:*
 - *la predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona.*
 - *In seguito all'attuazione della previsione dovrà essere effettuata una verifica del clima acustico, predisponendo, se necessarie, opportune misure correttive.*
 - *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente consumi e rifiuti:*
 - *spazi adeguati per la raccolta differenziata.*
 - *in sede di progettazione, un orientamento, disegno e insediamento delle nuove edificazioni tali da minimizzare le dispersioni termiche e massimizzare l'impiego di solare passivo, oltre che incentivare l'utilizzo di fonti di energia alternativa, con particolare riferimento al solare fotovoltaico.*
 - *realizzare impianti di pubblica illuminazione con lampade a basso consumo (LED) a lunga durata.*
 - *realizzare gli impianti di illuminazione pubblica e privata, valutando l'opportunità di utilizzare sistemi di riduzione di flusso, funzionali a ridurre i consumi energetici sulla base della variabilità delle condizioni ambientali.*
 - *L'attuazione dell'intervento dovrà inoltre assicurare, relativamente alla componente radiazioni:*
 - *la verifica della necessità di nuove linee/cabine di trasformazione MT/BT, che, ove necessarie, dovranno essere localizzate lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere.*
 - *Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati interrati mediante l'individuazione di corridoi preferenziali da definire con l'ente gestore che garantiscano la non esposizione di persone per tempi superiori ai termini delle normative in vigore*