



CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO



**VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.
modifica zonizzazione D1.4 - B5.1**

L. 17 agosto 1942 n. 1150 - L.R. 5 agosto 1992 n. 34

Integrazione documentale e chiarimenti in risposta alla nota dell'Amm.ne Prov.le
Settore Viabilità, infrastrutture, Urbanistica, del 22/07/2011, prot. 30536, assunta
al prot. comunale n. 18311 del 26/07/2011

IL SINDACO Avv. Nicola LOIRA 	L'ASSESSORE Geom. Umberto TALAMONTI 	IL VICE SEGRETARIO Avv. Carlo POPOLIZIO 	IL DIRIGENTE DEI SERVIZI TECNICI DEL TERRITORIO Ing. Francesca CLARETTI
--	---	---	---

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI G.P. N° 150 DEL 28/06/2012	DATA: LUGLIO 2012
ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 73 DEL 10/11/2010	ESAME OSSERVAZIONI - ADOZIONE DEFINITIVA DELIBERA C.C. N. 17 DEL 20/04/2011

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

1 - INQUADRAMENTO GENERALE

Gli immobili distinti catastalmente :F. 8 part. 156, 132, 133, 134; F.10 part. 7, oggetto della proposta della presente variante ricadono all'interno del centro abitato e sono classificati D1.4 dal vigente P.R.G. adeguato al PPAR, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 538 del 9.11.1998, pubblicata sul B.U.R.M. n. 103 del 17.12.1998. Essi non ricadono in zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e non sono assoggettati a prescrizioni di base transitorie o permanenti del PPAR.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E VALUTAZIONE TECNICA

La variante al P.R.G. nasce dalla necessità di provvedere, in due casi, alla rettifica di un errore di classificazione effettuato nella fase di redazione del vigente P.R.G., per i quali sono pervenute delle richieste da parte dei cittadini interessati e, nel caso dell'edificio sito sulla statale, alla modifica della destinazione urbanistica poiché, con la classificazione D1.4 Edifici e complessi industriali entro ambiti residenziali, la Variante Generale del P.R.G. individua sottozona urbane occupate da edifici e complessi industriali, inseriti in un contesto urbanistico a larga prevalenza residenziale che, ad oggi, risultano non utilizzati da diversi anni per avvenuta cessazione delle attività e la loro riattivazione necessiterebbe di particolari azioni per il mantenimento dell'attività produttiva incompatibili con la residenza.

Il riuso dei suddetti immobili, per la rimessa in attività artigianali-industriali dopo il periodo di dismissione, risulta incompatibile con la residenza in quanto suscettibili di una qualsiasi forma di inquinamento (atmosferico, acustico, visivo ecc.) oltre ai maggiori flussi di traffico e di mezzi legati al trasporto degli approvvigionamenti e dei prodotti delle attività industriali.

La variante proposta, oltre al ripristino di destinazioni d'uso già in essere, prevede il riuso di aree già urbanizzate evitando gli impatti sulla Biodiversità, legati alla potenziale sottrazione di habitat, sul tema Suolo e sottosuolo, legati alla perdita di suolo fertile, nel caso di utilizzo di nuove aree, per il cambio di destinazione da area agricola ad area residenziale, che di fatto non risultano significativi.

La rifunzionalizzazione e riutilizzo degli edifici a fini produttivi – artigianali è incompatibile con il prevalente uso residenziale attuale e, di fatto, gli immobili realmente utilizzati per le attività artigianali – industriali risultano abbandonati. L'uso residenziale non necessita di creazione di nuove urbanizzazioni, in quanto già serviti da tutte le infrastrutture tecnologiche e dalla viabilità esistente, evitando la sottrazione di nuove aree all'uso agricolo.

DESTINAZIONI D'USO e CLASSIFICAZIONE CATASTALE

- a) L'immobile sito in via della Repubblica, distinto in catasto al foglio 8 part.lla 156 nel vigente PRG, è stato erroneamente considerato parte del complesso denominato BEATO, distinto in

catasto al foglio 8 part.IIa 80, all'epoca destinato ad ingrosso di calzature e, ai piani superiori, a destinazione residenziale. Le due proprietà sono distinte e la destinazione dell'immobile, oggetto di variante, alla data di adozione della variante al P.R.G. era quella di residenziale. I proprietari si sono accorti dell'avvenuta variazione solo recentemente chiedendone la rettifica.

L'immobile è catastalmente censito al foglio 8 part.IIa 156, via della Repubblica, 13 Piano PT-P1, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), 10 vani, R.C. € 645,57;

La variante proposta non produce aumento di carico urbanistico poiché la destinazione d'uso era già residenziale alla data di adozione della variante generale al P.R.G. (1997).

b) L'immobile, compreso tra via della Repubblica e via Galliano, è costituito da un edificio misto: residenziale ed artigianale, catastalmente distinte al foglio 8 part.IIe n. 132, 133 e 134, come risultante anche dalle visure catastali.

- Foglio 8 part.IIa n. 132 – Orto Irriguo mq 180
- Foglio 8 part.IIa n. 133:
 - o Sub 1 e 2 soppresse
 - o Sub 3, via G. Galliano, 108, Piano 2 – Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) – Vani 5
 - o Sub 4, via G. Galliano, 108, Piano T – Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) – Vani 4,5
 - o Sub 5, via G. Galliano, 108, Piano T-1-2-3 – Bene comune non censibile
 - o Sub 6, via G. Galliano, 108, Piano T-1-3 – Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) – Vani 6,5
- Foglio 8 part.IIa n. 134:
 - o Sub 1, via Repubblica, Piano T – Cat. C/3 (Laboratori per arti e mestieri) – mq 387
 - o Sub 2, via Repubblica, Piano T – Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) – mq 43
 - o Sub 3, via Repubblica, Piano 1 – Cat. F/3 (F/3 Unità in corso di costruzione)

La variante al P.R.G. vigente ha incluso nella perimetrazione della zona D1.4 anche i garage, posti sul confine nord, di pertinenza dell'immobile di altri proprietari, posto a nord e prospiciente la via Sacconi. I box auto risultano vincolati all'edificio principale ai sensi della L. 765/68. Nella mappa catastale risultano graffiati alla part.IIa 79 del foglio 8.

c) L'edificio sito lungo la ex S.S. 16, via Garibaldi risulta distinto in catasto al foglio 10 part.IIa 7 sub. 1, categoria catastale C/3 (Laboratori per arti e mestieri) per una superficie di mq 190 ed una superficie del lotto fondiario di circa mq 600,00.

VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI

Gli elementi della variante in grado di interagire con l'ambiente, riguardano la riclassificazione da sottozona D 1.4 edifici e complessi industriali entro ambiti residenziali a sottozona B5.1, zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale:

La superficie fondiaria interessata corrisponde a circa:

- | | | |
|--------------------------------------|----|---------------|
| - a) Lotto via della Repubblica nord | mq | 1.200,00 |
| - b) Lotto via della Repubblica sud | mq | 220,00 |
| - c) Lotto ex S.S. 16 | mq | <u>600,00</u> |

Totale mq 2.020,00

Per un volume teorico di mq 2.020,00 x mq/mq 0,65 = mc 1.313

In realtà la variazione di destinazione d'uso è esclusivamente quella del lotto c) ex S.S. 16, per mq 600, e la porzione di artigianale del lotto b) di viale della Repubblica nord (part. 134) di mq 387 di S.U.L.

Il volume teorico corrisponde ad un numero di abitanti equivalenti pari a:

mc 1.313/120 mc/ab = 10,94 ab. equivalenti

ed una superficie a standard di 10,94 Ab.equiv. x 24/2 mq/ab = mq 131,28.

In realtà, come già sopra descritto, la variazione di destinazione d'uso riguarda solo il lotto lungo la S.S. 16 e porzione del lotto sito in via della Repubblica nord per una quantità di mq 1.800 di S.F. che costituisce un vantaggio per l'ambiente in quanto riqualifica un immobile ubicato in un contesto urbanizzato di prevalente destinazione residenziale.

La valutazione della significatività dell' impatto ambientale avviene sulla base dei criteri di cui all'allegato I del D.lgs. 152/06 così come modificato dal D.lgs. 04/08, con particolare riferimento alla caratteristiche dell'area interessata, in termini di valore e/o vulnerabilità ambientale ed all'estensione degli impatti che potrebbero manifestarsi.

OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale, al fine di eliminare alcuni errori materiali contenuti nella variante generale al PRG adeguato al PPAR e riqualificare, ove possibile, l'ambiente urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, ha ritenuto opportuno introdurre una nuova classificazione urbanistica (B5.1) con la conseguente variazione della cartografia e delle N.T.A. del vigente P.R.G. e con l'introduzione del un nuovo articolo 71bis - Zone di completamento (B 5.1)

- 1 Le zone B5 sono zone urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, occupate da edifici e complessi industriali, inseriti in un contesto urbanistico a larga prevalenza residenziale, che risultano non utilizzati da diversi anni per avvenuta cessazione delle attività e la loro riattivazione richiede particolari azioni per il mantenimento dell'attività produttiva e, ad oggi la ri-funzionalizzazione o ri-uso dei suddetti immobili, per la rimessa in attività industriali dopo il periodo di dismissione, risulta incompatibile con la residenza in quanto suscettibili di una qualsiasi forma di inquinamento (atmosferico, acustico, visivo ecc.) oltre ai maggiori flussi di traffico e di mezzi legati al trasporto degli approvvigionamenti e dei prodotti delle attività industriali*
- 2 La richiesta di intervento edilizio in zona B 5 viene accompagnata da una documentazione di inquadramento urbanistico del progetto, estesa almeno all'intera sottozona che è classificata con la sigla B 5.1 e - ove necessario per ragioni morfologiche e funzionali - ad un suo intorno significativo.*
- 3 L'intervento edilizio è consentito purché venga garantito il rispetto degli standard urbanistici, di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968, relativi all'incremento di carico urbanistico, determinato come differenza tra la nuova potenzialità edificatoria residenziale insediabile e quelli già soddisfatti dal volume e dalla destinazione edilizia insediata alla data del 20.02.1997. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. La convenzione o l'atto d'obbligo sono trascritti a cura del Comune e a spese degli interessati. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano*

attuativo per i servizi di cui all'articolo 20 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti. Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 29 delle presenti Norme. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la suddetta quantità minima di parcheggi è consentita la loro monetizzazione con le modalità del presente comma.

4 L'intervento edilizio, comportante variazione di destinazione d'uso, è altresì assoggettato al versamento di un extra-onere determinato annualmente dal Comune;

5 Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), strutture amministrative (FB1), attrezzature culturali e sociali (FB2), strutture sanitarie (FC1), autorimesse per uso pubblico e privato.

A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

6 E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

7 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

8 Nelle zone residenziali miste di completamento B5 gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,65 \text{ mq./mq.}$

Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40

Superficie permeabile $\geq 50\%$

Numero massimo dei livelli fuori terra: 3

Altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444

Distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444

9 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

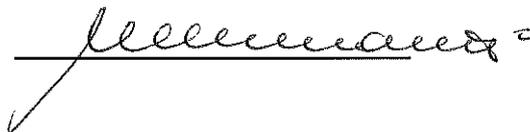
10 Sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia, previa demolizione, secondo le prescrizioni del successivo art. 72.

CONSIDERAZIONI FINALI

Per quanto sopra esposto, si ritiene che la Variante al PRG inerente la trasformazione di alcune zone D1.4 a zone B5.1, possa essere ammessa come variante parziale al PRG vigente, anche in assenza della verifica di cui al comma 10 art. 9 NTA del PTC, in quanto interessa un'area già inserita nel vigente PRG inoltre, come esplicitato all'ultimo capoverso della circolare interpretativa n. 2581 del 15/05/2008 del PTC adottato con delibere di CP n. 136/2006 e n. 90 del 06/09/2007 migliorando in termini funzionali la dotazione di spazi pubblici nonché l'assetto urbanistico generale.

La previsione progettuale contenuta nella Variante si prefigge lo scopo di uniformare il tessuto urbano esistente mediante il ripristino delle destinazioni d'uso già in essere, in due casi, e, nell'ultimo caso attraverso una riqualificazione urbana di un immobile la cui destinazione produttiva risulterebbe incompatibile con il prevalente uso residenziale degli edifici circostanti.

Il Dirigente del V° Settore
(Ing. Francesca Claretti)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francesca Claretti', written over a horizontal line. The signature is cursive and includes a long, sweeping underline that extends to the left.