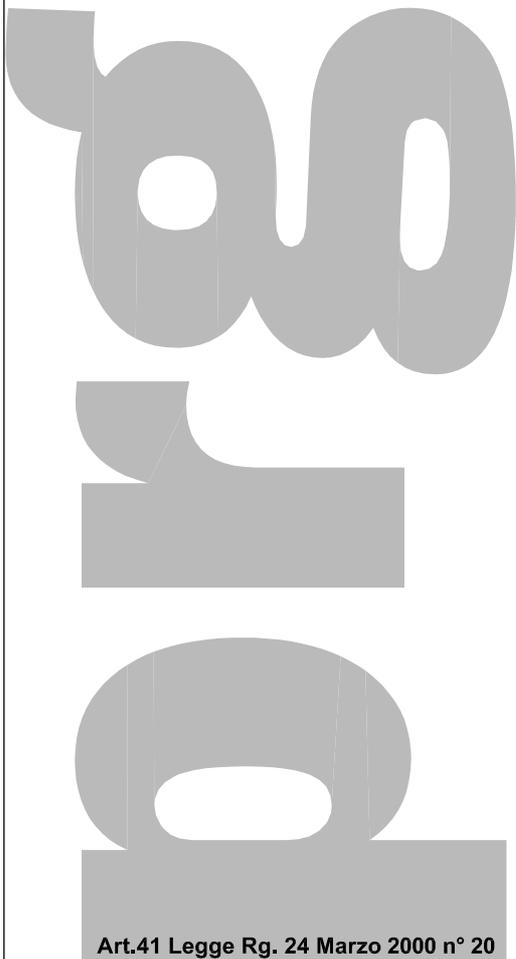
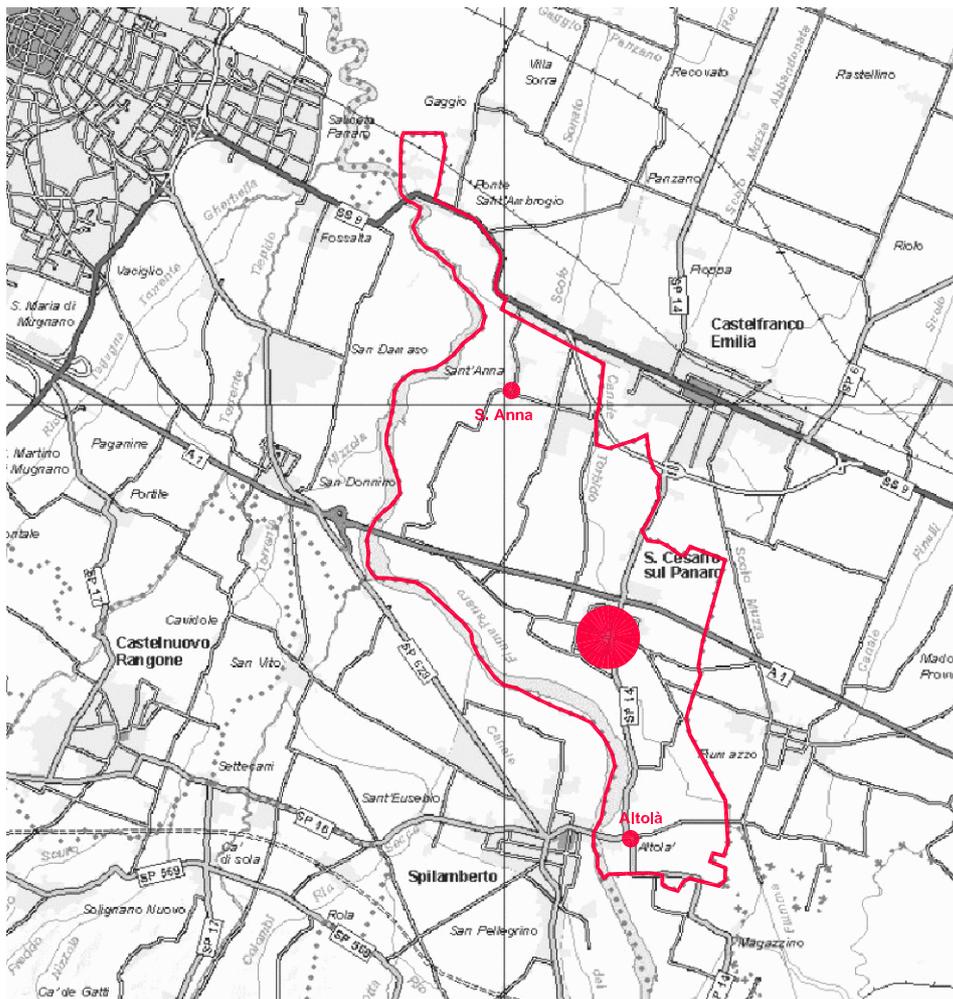


PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI S.CESARIO SUL PANARO



Art.41 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20



6^ VARIANTE PARZIALE OTTOBRE 2015

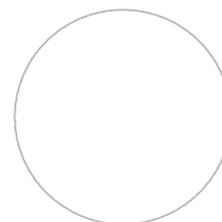
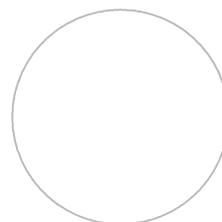
**Relazione Illustrativa
con schede di variante**

A

adottato con D.C. n° del
approvato con D.C. n° del

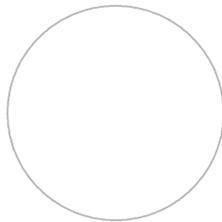
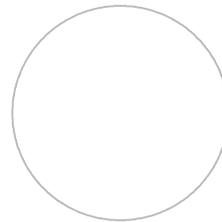
Il Sindaco

Il Segretario



Il Progettista
Arch. ALDO CAITI

Il Progettista
Ing. SIMONE CAITI



ccdp



centro cooperativo di progettazione scrL
architettura ingegneria urbanistica

via Lombardia n.7
42124 Reggio Emilia
tel 0522 920460
fax 0522 920794
www.ccdprog.com
e-mail: info@ccdprog.com
c.f.p. iva 00474840352



COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO

- PROVINCIA DI MODENA -

6^A VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA LG. RG. 47/78 e s.m.i.
E DELL'ART. 41 DELLA LG.RG. 20/2000 e s.m.i.

Relazione Illustrativa con schede di Variante

Gruppo di lavoro
Arch. Giorgio Paterlini

I progettisti
Ing. Simone Caiti Arch. Aldo Caiti

Ottobre 2015
4070 Rel. Illustrativa

INDICE

PREMESSA.....	3
1 – L'ITER DI FORMAZIONE DELLA 6^ VARIANTE PARZIALE AL PRG	5
2 – CONTENUTI E RAGIONI URBANISTICHE DELLA VARIANTE.....	7
3 – LE MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE	8
3 – ALLEGATI.....	9

PREMESSA

Il Comune di San Cesario sul Panaro in Provincia di Modena è dotato di PRG vigente che ha origine dal PRG in variante generale adottato nel 1993 ed approvato con D.G. R.E.R. n° 87 del 04/02/1997 oggetto successivamente di varianti parziali per adeguarlo alle prescrizioni impartite in sede di approvazione della V.G. 1997 oltre che alle disposizioni intervenute nel frattempo in materia legislativa e pianificatoria.

In particolare la variante al PRG adottata con D.C. n° 36 del 09/04/2003, si adegua alle prescrizioni del PAI e della legge sulla pianificazione delle attività del commercio in sede fissa con particolare riferimento alla D.e.C. n° 38 del 20/03/2000 e alla L.R. 14/1999.

Tra gli elementi costruttivi della VR.PRG 2003 all'art. 2 delle N.T.A. vengono richiamati tra gli altri:

- La catalogazione degli edifici di interesse tipologico – ambientale;
- La disciplina particolareggiata degli edifici di interesse tipologico – ambientale;
- La disciplina particolareggiata per il centro storico e sua tavola di progetto in scala 1:500 (confermata nella versione 1993 così come modificata con la Var. 2003);
- La relazione geologica (confermata nella versione del 1993 ad eccezione delle nuove previsioni che interessavano il territorio extraurbano)

Sono inoltre elementi costitutivi della variante 2003 le relazioni e gli elaborati grafici d'analisi e di progetto relativi alla definizione delle unità di paesaggio di Rango Comunale e cioè:

- Analisi geologico – ambientale per le unità fisiche di paesaggio;
- Descrizione delle sub unità di paesaggio di significatività Comunale;
- All. 1 – unità fisiche e storico – antropiche di paesaggio – 1:1000;
- All. 2 – le reti tecnologiche e le unità fisiche e storico – antropiche di paesaggio – 1:10000;

la variante 2003 adottata con D.C. n° 36 del 09/04/2003 è redatta ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 20/2000 e riscrive anche il corpo tecnico normativo.

Detta variante viene approvata con modifiche conseguenti all'accoglimento parziale delle riserve ed osservazioni fatte dalla Provincia di Modena con D.G.P. n° 349 del 07/09/2004 ed è pubblicata sul B.U.R. n°135 del 29/09/2004.

Da quella data il Comune di San Cesario sul Panaro può dirsi dotato di strumentazione urbanistica adeguata alle disposizioni della L.R. 20/2000 allora vigente e alla pianificazione sovraordinata con particolare riferimento al PTCP approvato dalla Regione Emilia Romagna con D.G.R. n° 2484 del 21/12/1999.

Successivamente l'amministrazione comunale ha apportato al PRG vigente, così come modificato dalla variante 2003 approvata nel 2004, ulteriori modifiche cartografiche e normative secondo le seguenti scadenze temporali.

Variante 2005 – adottata ai sensi dell'art. 41 L.R. 20/2000 ex art. 15 comma 4 punto C) L.R. 47/48 con D.C. n° 30 del 06/04/2005, approvata con D.C. n° 16 del 02/03/2006 allo scopo fondamentale di recepire con specifico provvedimento di variante al PRG le scelte di pianificazione urbanistica discendenti dall'accoglimento delle osservazioni decise dal consiglio comunale nella fase di pubblicazione della variante 2003 – 2004.

Variante 2006 – di “RILOCALIZZAZIONE RESIDENZIALE” adottata ai sensi della L.R. 38/98 e della L.R. 20/2000 con D.C. n° 67 del 07/09/2006 approvata con D.C. n° 94 del 14/12/2006 con la quale si recepisce nel PRG il progetto della quarta corsia autostradale, si regolamentano le delocalizzazioni degli edifici e degli insediamenti impattati dalle nuove infrastrutture e dalle relative fasce di rispetto, recependo l’Accordo di Programma ai sensi dell’art. 18 della L.R. 20/2000.

Variante 2007 – adottata ai sensi degli artt. 15 e 21 L.R. 47/78 (modificati dall’art. 41 della L.R. 20/2000) con D.C. n° 29 del 17/05/2007 approvata con D.C. n° 77 del 16/11/2007 di aggiornamento del PRG allo scopo di recepire le disposizioni del POIC della Provincia di Modena ed i “criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell’art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n° 14” come modificata ed integrata dalla D.C.R. n° 653 del 10/02/2005.

Con la medesima variante si modifica anche il perimetro e le modalità di attuazione del comparto urbanistico “la segheria” che viene suddivisa in due zone di cui una soggetta a P.U.A. l’altra ad intervento diretto “coordinato”.

Variante 2011 – adottata ai sensi dell’art. 41 della L.R. 20/2000 con D.C. n° 56 del 22/11/2011 approvata con D.C.P. n° 315 del 09/10/2012 di recepimento delle previsioni viabilistiche della pianificazione sovraordinata (PTCP 2009) con conseguente ridisegno della circonvallazione est del capoluogo, spostamento del tracciato in ambiti agricoli più esterni rispetto al territorio urbanizzato ed urbanizzabile del PRG vigente, modifica delle intersezioni della nuova arteria di variante alla SP 14 con la viabilità esistente (incroci a rotatoria), parziale ridisegno della rete dei percorsi ciclopeditoni, modifica del PRG vigente con 7 varianti specifiche alla cartografia (puntualmente descritte nella relazione illustrativa al progetto) con conseguente integrazione del corpo tecnico normativo.

Variante 2013 – adottata ai sensi dell’art. 41 comma 2 lettere b), c), e) della L.R. 20/2000 con D.C. n° 29 del 22/06/2013, approvata con D.C. n° 66 del 18/12/2013 per adeguare il PRG vigente, nelle more del completamento dell’iter per la formazione della nuova strumentazione urbanistica (PSC e RUE) avviato dall’amministrazione comunale.

Con detta variante, l’amministrazione comunale:

- Adegua il PRG alle previsioni del PAE formatosi contestualmente alla redazione del PIAE di Modena approvato con D.C.P. n° 44 del 16/03/2009;
- Modifica l’azonamento produttivo in località Pilastrello a parità di superficie territoriale e di capacità edificatoria;
- Modifica il tracciato di strada del bosco in prossimità dei laghi di S. Anna, secondo un andamento più rettilineo e migliorativo della visibilità in corrispondenza di un incrocio con conseguente adeguamento della pista ciclabile che corre in adiacenza alla nuova sede stradale;
- Inserisce la siglatura “ZR” (zona di rimboschimento) in corrispondenza di una zona omogenea già prevista a tale funzione in corrispondenza di una piccola porzione di terreno adiacente alla circonvallazione orientale;
- Dette prescrizioni specifiche per l’attuazione di una zona B1 prossima alla “cartiera” nel capoluogo a recepimento di un accordo procedimentale ai sensi dell’art. 11 L.N. 241/90 ed introduce varianti normative specifiche agli artt. 74 (insediamenti per funzioni produttive di espansione di tipo D2) allo

scopo di ammettere La funzione 3.2 - pubblico esercizio; 57 “zone di particolare interesse paesaggistico ambientale”; 7 “strumenti urbanistici attuativi”; 81 “zona omogenea E3: agricola di tutela del paesaggio agrario tipico, delle terre piane e dei meandri” che attengono tutte all’introduzione dei P.A. (Piani Aziendali) per consentire la eventuale nuova costruzione tramite P.A. di fabbricati aziendali in contesti produttivi agricoli di valore socio – economico nei quali era previsto solo il recupero dell’esistente.

Se si considera la variante 2003 come momento di formazione di un PRG adeguato alla Legge Rg. 20/2000 tutte le successive 5 varianti parziali a tale strumento urbanistico non incidono, si afferma nelle relazioni illustrative dei diversi provvedimenti di modifica, sull’assetto complessivo del territorio comunale e sulle relazioni con i Comuni contermini. Trattasi infatti di modifiche “dovute” urgenti ed indifferibili sia per la necessità di adeguare la strumentazione urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e alle nuove leggi urbanistiche nel frattempo entrate in vigore, sia per l’opportunità di favorire interventi di miglioramento dell’assetto urbanistico ed edilizio, di innalzamento della qualità urbana di implementazione del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e del limite d’incremento del 6% della potenzialità edificatoria delle aree residenziali e della superficie territoriale delle aree produttive (art. 15 L.R. 47/78 e art. 41 L.R. 20/2000).

1 – L’ITER DI FORMAZIONE DELLA 6^ VARIANTE PARZIALE AL PRG

Come anticipato nella premessa il Comune di San Cesario ha avviato nel 2013 l’iter di formazione della nuova strumentazione urbanistica comunale prevista dalla L.R. 20/2000 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

La formazione del Quadro Conoscitivo e la stesura del documento preliminare del PSC, completata alla fine del 2014 ha visto una fase di valutazione delle richieste preventive di variante al PRG e/o di inserimento di nuove aree edificabili nel redigendo PSC.

Detta fase istruttoria delle circa 30, richieste preventive di modifica e di integrazione della vigente strumentazione urbanistica, confrontata con la quantificazione della potenzialità edificatoria residua, residenziale e produttiva del PRG, ha messo l’Amministrazione Comunale nella condizione di poter valutare il livello di necessità ed urgenza delle diverse istanze di modifica delle vigenti previsioni urbanistiche e conseguentemente di poter definire spesso un accordo con le proprietà interessate quali richieste dovevano essere rinviate ai redigenti PSC e RUE per i loro contenuti pianificatori di carattere sostanziale e più strategico per il riassetto dei centri urbani e quali invece, per il modesto contenuto qualitativo e quantitativo delle proposte potevano essere affrontate con un ulteriore provvedimento di variante specifica al PRG ai sensi dell’art. 41 della L.R. 20/2000 tenuto conto anche del potersi dei tempi di elaborazione del PSC, del RUE e del POC.

In parallelo al processo di valutazione delle richieste di trasformazione delle attuali previsioni di piano, sono emerse esigenze specifiche dell’Amministrazione Comunale nel settore della programmazione del sistema dei servizi di interesse collettivo (necessità di realizzare un nuovo deposito comunale con ricollocazione degli uffici per i servizi tecnico – manutentivi) e della rete dei percorsi ciclopedonali con particolare riferimento alla necessità di dare continuità alla rete esistente in alcuni punti critici.

Dopo aver configurato il quadro delle proposte di modifica anticipabili con variante specifica al PRG, in quanto urgenti, di preminente interesse pubblico, rientranti nel limite del 6% d'incremento della potenzialità edificatoria del piano e congruenti con le strategie e gli obiettivi di riassetto urbanistico e territoriale prefigurati nel Documento Preliminare per la redazione del PSC, si sono incontrati i competenti uffici della Provincia di Modena per concertare, in via preventiva, la fattibilità di una ulteriore variante specifica al PRG in attesa della attivazione delle conferenze di Pianificazione per il PSC.

Si è convenuto che la facoltà di variante è concessa all'Amministrazione Comunale procedente ai sensi dell'art. 41 della L.R. 20/2000 2° comma lettere b ed e), purché: rientrante entro il limite d'incremento del 6% del dimensionamento del PRG vigente; non prevedesse nuove direttrici di espansione residenziale e produttiva; fosse sostenibile sotto il profilo urbanistico ed ambientale; non riguardasse edifici o aree di valore storico – culturale; avesse a fondamento motivazioni d'interesse pubblico e le modifiche proposte fossero necessarie ed urgenti e non rinviabili alla futura strumentazione urbanistica (PSC, RUE e POC) i cui tempi di elaborazione si stanno protraendo oltre le previsioni iniziali anche per le modifiche del quadro legislativo in materia urbanistica nel frattempo intervenute.

I successivi incontri che l'Amministrazione Comunale ha fatto con i soggetti che proponevano modifiche ritenute "accoglibili" dall'Amministrazione Comunale stessa e dal tecnico incaricato della variante, (incontri nei quali sono state prospettate le condizioni di fattibilità sia in termini di quantità edificatorie assegnabili alle diverse aree oggetto di variante, sia in termini di interventi di mitigazione ambientale e di miglioramento delle dotazioni territoriali richieste per rendere le varianti stesse, sostenibili nello spirito di salvaguardia dell'interesse pubblico) hanno portato ad una ulteriore riduzione del numero complessivo di proposte di modifica riguardanti nuove aree edificabili private rispetto alle circa 10 originariamente valutate.

Va anche evidenziato che l'ufficio tecnico comunale, tenuto conto delle varianti precedentemente adottate ed approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/48 successivamente modificato dall'art. 41 della L.R. 20/2000 e s.m.i. ha quantificato in 1276 MQ di superficie utile la disponibilità di superficie utile residenziale per arrivare alla saturazione del 6% d'incremento di capacità edificatoria residenziale previsto per l'adottabilità in incremento di variante al PRG ai sensi dell'art. 15 della medesima L.R.

Nessuna disponibilità di superficie territoriale o fondiaria residua per l'adottabilità di varianti in incremento per quanto riguarda le aree produttive.

La disponibilità di superficie utile residenziale deriva dalla riduzione di SU operata nel PP Albertini (-1064 MQ) e nel PP La Cartiera (-212 MQ).

Il prospetto delle varianti specifiche richieste da privati, ritenute accoglibili nella prima fase istruttoria del Comune (alla data del 16/03/2015) avrebbe comportato un incremento di 4689 MQ di SU superiore ai 1276 di massima disponibilità, per cui da un lato è stato necessario anche attraverso gli incontri con i privati, rinviare a future determinazione le modifiche del piano, dall'altro si è reso necessario ridurre, anche per ragioni di sostenibilità urbanistica ed ambientale le superfici utili assegnabili a ciascuna area oggetto di variante.

In tal modo, come è possibile constatare dalle allegate schede di variante, le nuove aree di edificabilità residenziale riguardano solo la variante n° 1 di Sant'Anna (+445,8 MQ di SC – Superficie Complessiva) e la variante n° 3 del Capoluogo nella quale la trasformazione da zona D3 – D4 di un lotto del comparto PP

Ferrari in fregio a Via Loda comparta un incremento di SC pari a MQ 585 dei quali 228,20 relativi all'edificio residenziale esistente.

In totale quindi, l'incremento di capacità edificatoria residenziale dovuto alla 6^a variante al PRG, di cui trattasi nella presente relazione illustrativa è di 1030,8 MQ (dei quali 228,20 esistenti) inferiore ai 1276 MQ di superficie utile disponibile per raggiungere il massimo consentito del 6% di cui detto in precedenza.

2 – CONTENUTI E RAGIONI URBANISTICHE DELLA VARIANTE

la stesura del Q.C. e del documento preliminare del PSC hanno evidenziato l'elevata capacità edificatoria/residenziale ancora non attuata del vigente PRG (residuo PUA in corso di attuazione = 129 alloggi, ambiti edificati da riqualificare con interventi di sostituzione urbanistica = 142 alloggi, ambiti di espansione residenziali non attivati = 170 alloggi)

il n° degli alloggi previsti negli ambiti edificabili oggetto di P.P. in corso di attuazione o in zone edificate e da riqualificare perché occupate da attività produttive dismesse e/o da delocalizzare è di 271 alloggi, mentre gli alloggi costruibili in ambiti di espansione del tessuto insediativo urbano assommano a 170 alloggi.

In tutto si tratta quindi di 441 alloggi ancora da costruire e da mettere sul mercato immobiliare a fronte di una domanda di abitazioni in forte stagnazione nonostante il permanere di quote di fabbisogno di alloggi non ancora soddisfatte per i ceti sociali meno abbienti, per l'affitto e per l'edilizia economico popolare.

Gran parte di questa disponibilità di aree da trasformare per l'edificazione di nuove abitazioni è concentrata nel capoluogo mentre risulta più limitata nelle frazioni di Sant'Anna e Altolà.

Con questa situazione nel redigendo PSC si dovranno contenere fortemente le aree di nuovo insediamento abitativo, ed in ogni caso appare problematico attivare nuove direttrici di espansione residenziale nei centri frazionali nei prossimi anni.

Da qui la volontà dell'Amministrazione Comunale di tener conto dei bisogni di nuova casa manifestati da tempo nella frazione di Sant'Anna dai proprietari di aree poste a confine di lotti edificati che devono necessariamente essere attuati per intervento diretto, non potendo configurare nuove direttrici di espansione residenziale.

Trattasi infatti di appezzamenti di terreno di ridotta estensione inglobati entro i limiti recintati di lotti edificati che prospettano su Via Garibaldi e che risultano sistemati a orti e giardini di pertinenza delle costruzioni esistenti, privi di alberature di fregio sui quali si ha intenzione di costruire, in ampliamento dell'esistente, alloggi per la residenza dei proprietari e dei loro figli (var. n° 1) di modo che appare necessario ampliare il perimetro del territorio urbanizzato e classificare a zona B1 con Ut = 0,3 MQ/MQ 1486 MQ di aree già previste a zona agricola E3 per una funzionalità edificatoria di 445,8 MQ di SC (4-5 alloggi).

Per quanto riguarda il Capoluogo le varianti specifiche al vigente PRG che occorre anticipare rispetto al PSC ed al RUE in corso di elaborazione riguardano:

- a) Un terreno di circa 25.000 MQ classificato a zona F3 e ricompreso all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nel vigente PRG, nonostante sia ineditato ed utilizzato per l'agricoltura da parte di una azienda agricola a conduzione diretta che richiede di mantenerlo ad usi agricoli (var. n° 2). Con questa variante si riduce il perimetro di territorio urbanizzato per 25.000 MQ e si riclassificano le aree a zona

agricola normale E1 precisando che è vietata, nell'appezzamento aziendale, oggetto di variante urbanistica la costruzione di nuovi edifici per l'allevamento zootecnico.

b) Un lotto già classificato a zona D3 – D4 nell'ambito del P.P. "Ferrari", già scaduto e completamente dotato delle previste opere di urbanizzazione, lotto che risulta occupato da un edificio di civile abitazione e da ex fabbricati rurali che la proprietà non intende sostituire con fabbricati artigianali, industriali o commerciali direzionali quali sono quelli previsti per il lotto in argomento dal P.P. originario (var. n° 3).

Quanto sopra per il motivo che il lotto che ha una St di 3565 MQ è interessato da giardino con alberature a forte sviluppo e la casa esistente è occupata dai proprietari che vogliono mantenere in quel sito la propria residenza e recuperare ad usi residenziali i fabbricati ex rurali anche rinunciando a buona parte della potenzialità edificatoria riconosciuta al lotto n° 2 dal P.P. ora scaduto (2139 MQ di S.U.) (var. n° 3). A fronte dei 2139 MQ di Su previsti dal P.P. per il lotto n° 2 la variante che riclassifica le aree a zona B1 assegna una potenzialità edificatoria massima di 585 MQ di Sc di cui 228,2 MQ già destinati a residenza.

c) La reiterazione del vincolo espropriandi su due mappali posti in fregio a Via Loda, interessati dalla realizzazione di un golfo per fermata autobus e dal completamento di una pista ciclabile.

d) La trasformazione delle siglature previste nelle zone per attrezzature e spazi collettivi nei pressi del polo scolastico e della palestra comunale per riclassificare a zona F2 le aree interessate dalla costruzione del nuovo deposito comunale con i relativi spazi di parcheggio e accessibilità carrabile (var. n° 5),

Oltre alle varianti specifiche sopradescritte per i disposti dell'art. 51 della L.R. 15 del 2013 in occasione della elaborazione della 6^ variante al PRG viene disegnata come elaborato di PRG la tavola dei vincoli e vengono allegate le relative schede dei vincoli per ottemperare alle disposizioni del 2° comma della legge citata che modifica il 3° comma dell'art. 19 della L.R. 20/2000 e che recita testualmente:

<<3 bis. Allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica delle conformità degli interventi di trasformazione progettati, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.>>

Nel dettaglio le varianti proposte in adozione al Consiglio Comunale e la quantificazione delle aree investite vengono evidenziate ed illustrate nelle allegate schede di variante.

3 – LE MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Le varianti alle N.T.A. del PRG discendono dalla opportunità di introdurre specifici limiti per l'attuazione degli interventi edificatori in corrispondenza delle aree riclassificate con le varianti n° 1; n° 2; n° 3 precedentemente descritte e si possono elencare come segue:

a) Per le aree oggetto della variante n° 1 in località S. Anna riclassificate a zona B1 si integra il testo dell'art. 67 delle norme vigenti aggiungendo in calce al medesimo articolo un nuovo comma 18 del seguente tenore letterale:

<<18 – in particolare per le aree di Sant'Anna oggetto della variante specifica dell'ottobre 2015 (Fg. 5 mappali 170 – 172 – 174) gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento degli edifici esistenti sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto da concordare con la pubblica amministrazione: l'Uf massimo è fissato in 0,3 MQ/MQ di Superficie Complessiva per la costruzione di case singole o abinate a basso impatto ambientale per i proprietari dei terreni e/o loro famigliari alla data di adozione della variante stessa>>.

b) Per le aree oggetto della variante n° 2 nel Capoluogo (trasformazione da zona F3 a zona E1 di 25.000 MQ circa di terreni agricoli) allo scopo di vietare la costruzione di nuovi edifici di stabulazione o comunque destinati all'allevamento zootecnico si integra il testo dell'art. 79 delle vigenti NTA con un ultimo comma 5 del seguente tenore letterale:

<<5) per le aree E1 oggetto di variante specifica dell'ottobre 2015 è vietata la nuova costruzione di edifici di stabulazione o comunque destinati all'allevamento zootecnico nonché di strutture per lo stoccaggio di liquami a questi connesse>>.

c) Per le aree oggetto della variante n° 3 nel Capoluogo allo scopo di limitare le quote edificabili destinate a residenza e contemporaneamente salvaguardare il verde alberato esistente si integra il testo dell'art. 67 relativo alle zone omogenee B1 con un ulteriore comma 19 del seguente tenore letterale:

<<19) per le aree riclassificate a zona B1 con la variante di ottobre 2015 (ex lotto n° 2 del P.P. Ferrari) la Superficie Complessiva (SC) costruibile destinabile ad usi residenziali è determinata in un massimo di 585 MQ; in sede d'intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo, andranno realizzate le opere di urbanizzazione mancanti e quelle che risultassero comunque carenti nello stato di fatto>>.

3 – ALLEGATI

Schede di Variante

SCHEDE DI VARIANTE

**SAN CESARIO SUL PANARO – VARIANTE ART. 41 L.R. 20/2000 2° COMMA LETTERE b) ed e) –
SETTEMBRE 2015**

VARIANTE 1 – LOCALITA' S. ANNA – Tav. 4a e 4b in scala 1:5000 – azionamento

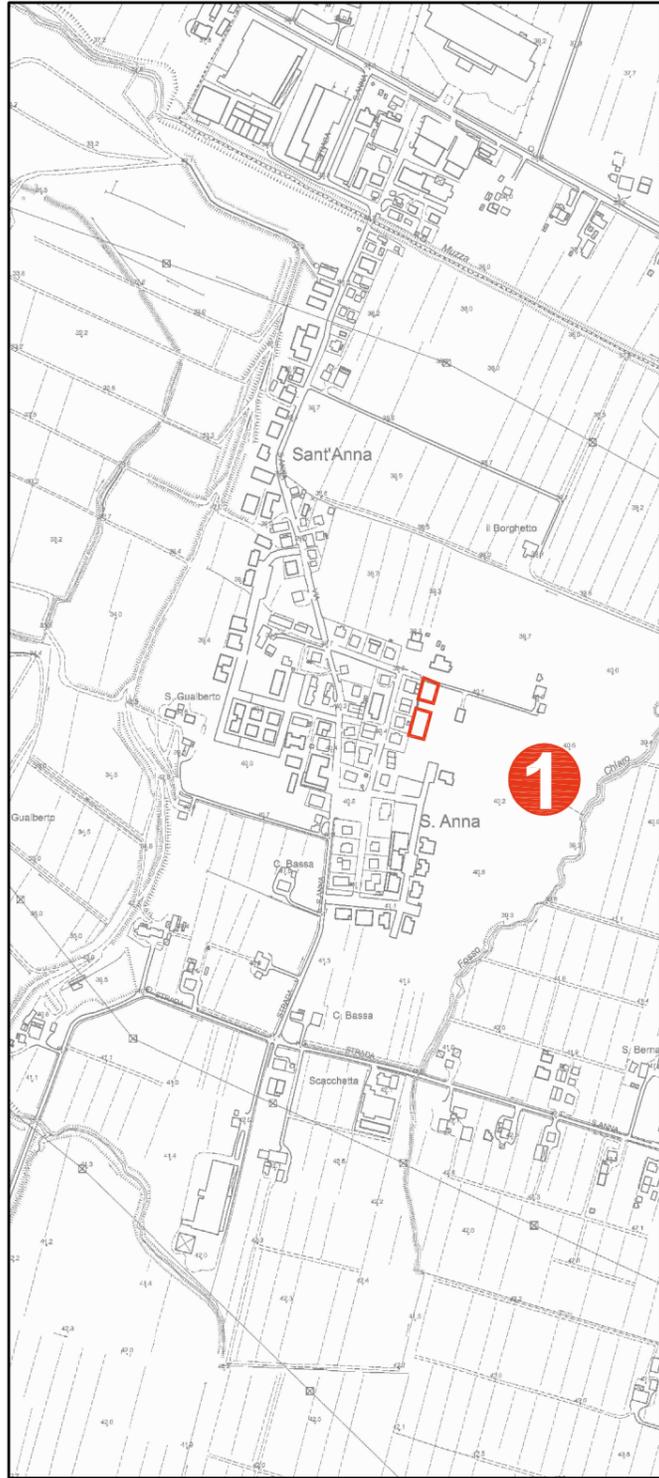
La variante propone la ridefinizione del margine urbanizzato nord – est a riconoscimento del tessuto urbano consolidato e delle istanze edificatorie dei proprietari di lotti edificati che confinano con la campagna. In relazione a ciò e stante la necessità di arrivare ad una scelta conclusiva del disegno del territorio urbanizzato si propone la seguente variazione di destinazione urbanistica dei terreni interessati:

- i mapp. 170 – 172 – 174 – del FG 5 per complessivi 1486 MQ, vengono modificati da “zona omogenea E3 di tutela del paesaggio agrario tipico e delle terre piane dei meandri” in zone B1 – residenziale di completamento e di ristrutturazione – insediamenti residenziali già esistenti (art. 67 delle NTA) a normativa specifica e superficie complessiva (SC) definita con $UF = 0,30 \text{ MQ/MQ}$ per la costruzione di case singole e/o abbinate dei proprietari delle aree alla data di adozione della var. ottobre 2015 ad integrazione del tessuto urbano consolidato esistente a prevalente destinazione residenziale che prospetta su Via Garibaldi.

Per effetto delle modifiche sopradescritte si producono le seguenti variazioni quantitative:

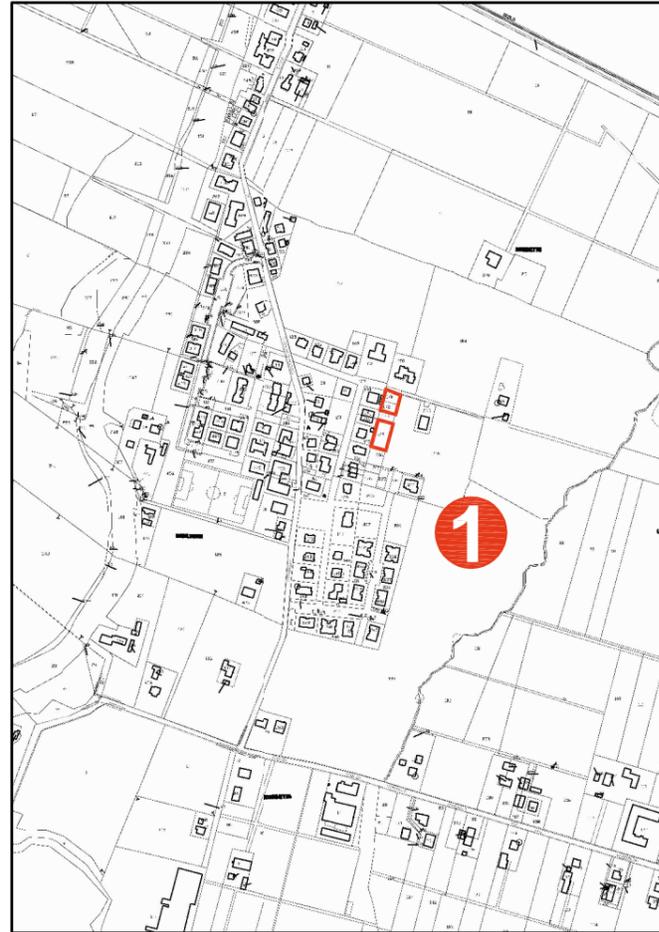
- incremento aree edificabili di tipo B1 con $UF = 0,3 \text{ MQ/MQ} = 1486 \text{ MQ}$;
- incremento di capacità edificatoria = $1486 \times 0,3 = 445,8 \text{ MQ}$ di SC (Superficie Complessiva).

VARIANTE 1

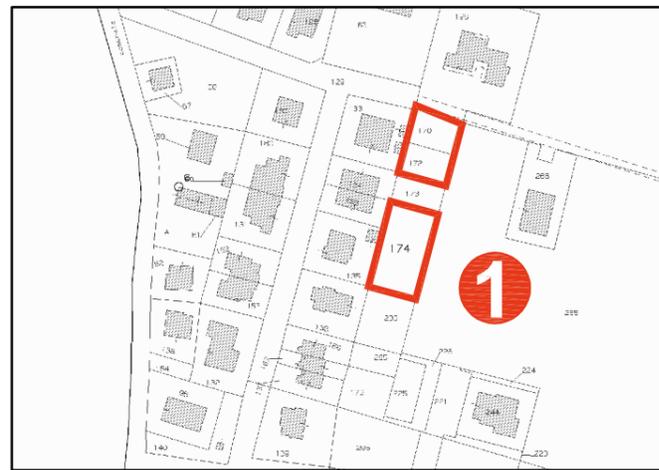


Localizzazione aree
oggetto di variante

CTR_scala 1/10.000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE_scala 1/10000



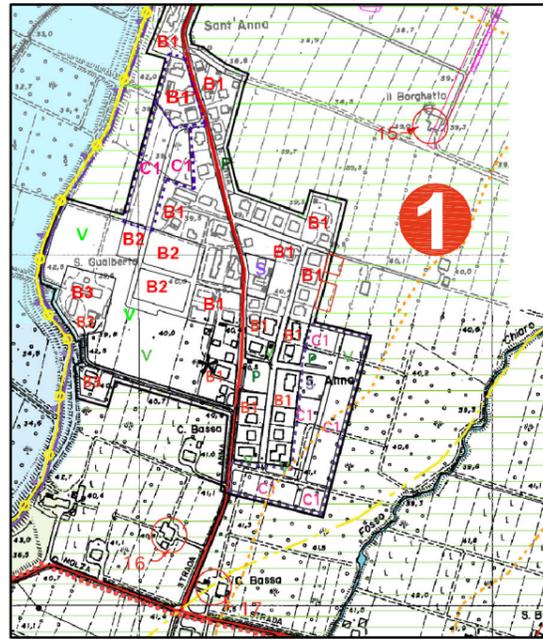
DETTAGLIO



AEROFOTO_scala 1/10.000



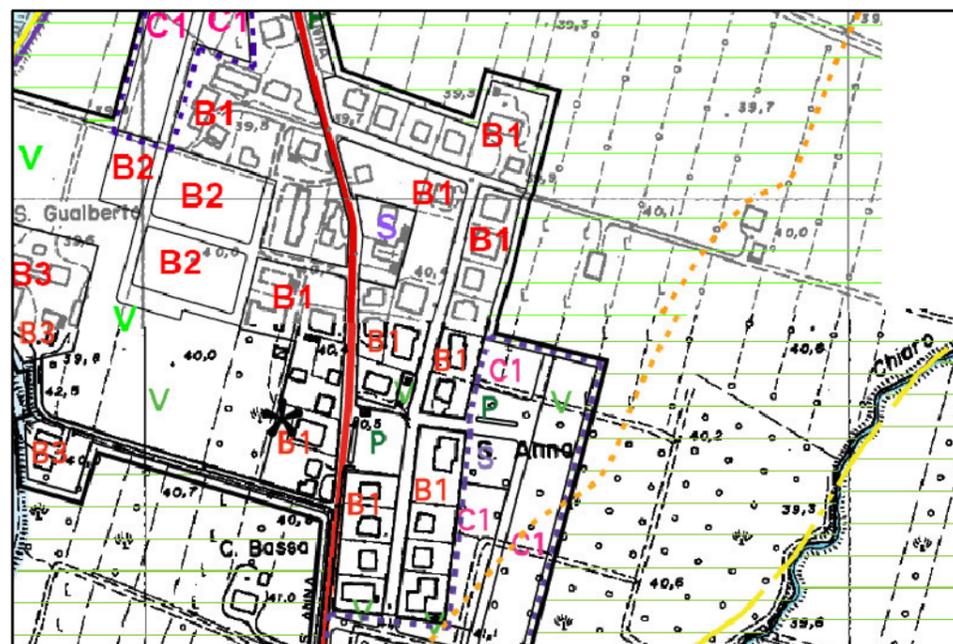
Ripresa fotografica dello stato di fatto



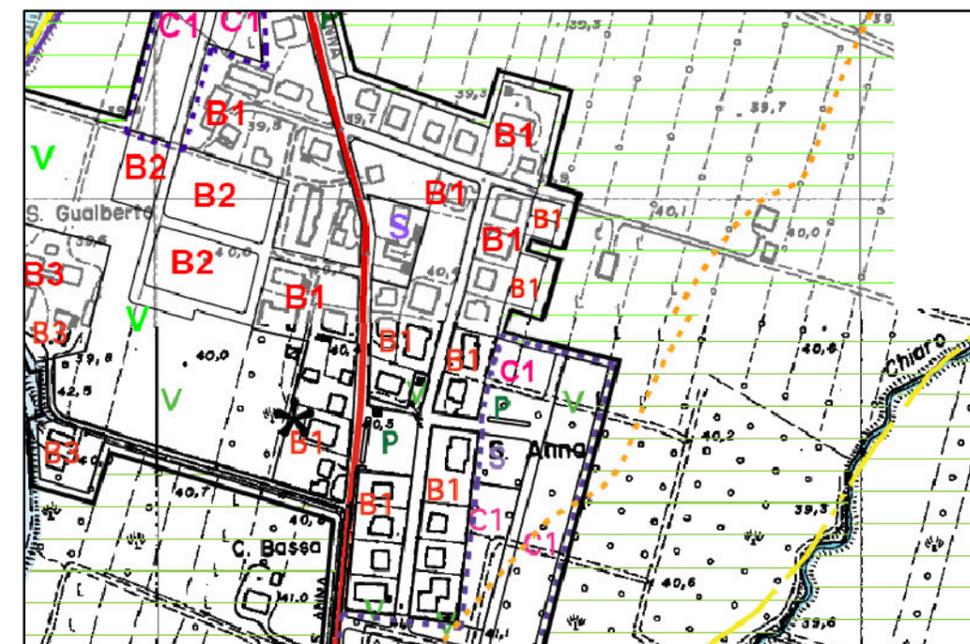
STRALCIO TAVV. 4b e 4c AZZONAMENTO PRG VIGENTE
scala 1/10.000



STRALCIO TAVV. 4b e 4c AZZONAMENTO PRG MODIFICATO
scala 1/10.000



DETTAGLIO scala 1:5000



DETTAGLIO scala 1:5000

VARIANTE 1 _ Località S. Anna. Ridefinizione del margine nord-est dell'abitato. Mapp 170-172-174 del FG 5, vengono riclassificati da zona E3 "di tutela del paesaggio agrario tipico e delle terre piane e dei meandri" a zona B1 "residenziale di completamento e di ristrutturazione (superficie mq 1486). Incremento di SC = $1486 \times 0,3 = \text{mq } 445,8$ di SC (superficie complessiva)

**SAN CESARIO SUL PANARO – VARIANTE ART. 41 L.R. 20/2000 2° COMMA LETTERE b) ed e) –
SETTEMBRE 2015**

VARIANTE 2 – LOCALITA' CAPOLUOGO – Tav. 4d in scala 1:5000 – azzonamento

La variante comporta la riclassificazione della zona F3 – attrezzature del verde di intervento privato – in zona omogenea E1 agricola normale interna al “limite di tutela dei corpi idrici e superficiali: aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei dei terreni di proprietà di una azienda agricola a coltivazione diretta in attività che intende continuare ad utilizzarli per l'agricoltura.

I terreni in questione, completamente ineditati e privi di vegetazione arborea, sono posti immediatamente a nord di Via Colombara a poche decine di metri dal centro aziendale cui appartengono, che sorge ad est della vicinale delle ghiarelle e sono coltivati a rotazione.

Nonostante la loro vocazione agricola e parte di un più esteso corpo aziendale i mappali 58 – 59 – 62 che confinano con i laghi per pesca sportiva e la zona industriale D2 tra via Verdi e Via Colombara, sono stati classificati nel PRG originario in parte in zona F3, in parte a viabilità di progetto e relative fasce di rispetto, in parte a zona E1 agricola normale.

Con la variante parziale al PRG del 2011 (scheda n° 2) di ridisegno della circonvallazione del capoluogo con spostamento a nord – est del tracciato viabilistico originario, e di modifica del perimetro di centro abitato, tutti i terreni aziendali coincidenti con i mappali 58 – 59 – 62 del Fg. 20 per una estensione di circa 25.000 MQ sono stati classificati a zona F3 – attrezzature del verde di intervento privato in analogia con i terreni occupati dai laghi per pesca sportiva confinanti ad ovest.

Tale classificazione di zona omogenea, evidentemente proposta come prospettiva di futuro utilizzo e di trasformazione della attività agricola, contrasta oggi con gli obiettivi di mantenimento e riqualificazione di un'azienda agricola a conduzione diretta del coltivatore che ha dichiarato, tramite richiesta di variante al PRG, di non essere intenzionato a fare investimenti per l'attivazione di servizi sportivi – ricreativi privati per i quali non esiste domanda e dei quali la stessa amministrazione comunale non ravvisa la necessità.

Per tali ragioni e per la opportunità di preservare il suolo produttivo agricolo in armonia con le strategie e gli obiettivi pianificatori del PTCP nonché per l'inopportunità di prevedere in quel contesto future direttrici di espansione urbana di qualsiasi natura, l'amministrazione comunale ritiene urbanisticamente più corretto classificare a zona E1 i terreni agricoli in parola.

Poiché tuttavia la loro vicinanza con le zone produttive D2 di Via Verdi e con i laghetti per pesca sportiva, sconsigliano la realizzazione di nuovi edifici di stabulazione e di allevamento zootecnico in genere, sembra opportuno inserire all'art. 79 delle vigenti NTA una specifica clausola normativa con la quale si precisa che “nelle aree classificate a zona E1 con la variante parziale dell'ottobre 2015 non è ammessa la costruzione di nuovi edifici per l'allevamento zootecnico”.

Conseguentemente alla riclassificazione da zona F3 a zona E1 di circa 25.000 MQ di aree agricole si modifica il perimetro di “centro abitato” individuato in cartografia di PRG con linea continua nera.

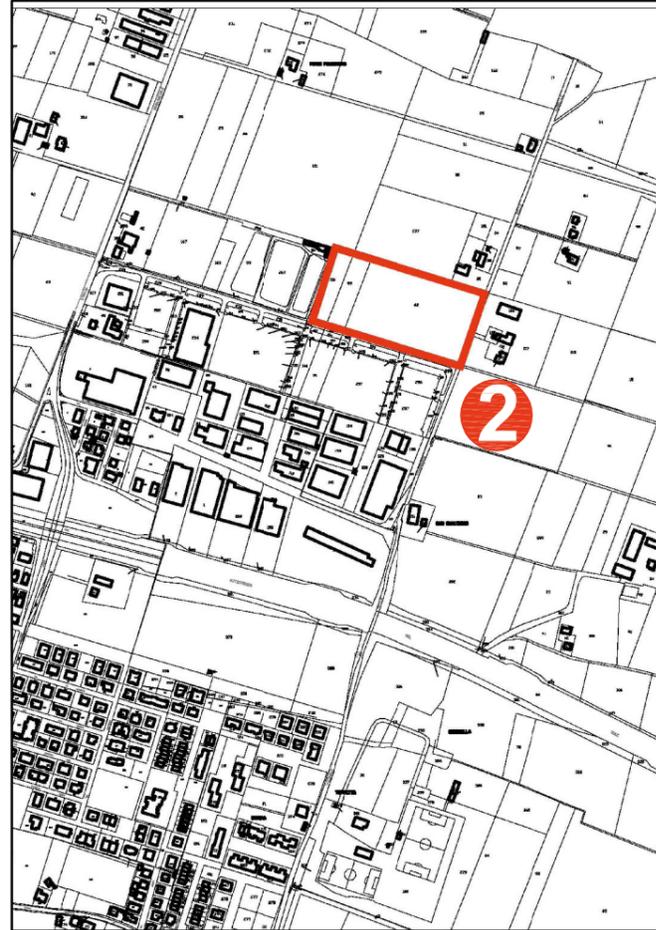
Dal punto di vista quantitativo la sottrazione di 25000 MQ di zone F3 per attrezzature del verde d'intervento privato non incide sulla dotazione di aree per standard residenziali ed urbani di livello comunale attestati già nello stato di fatto su valori superiori ai minimi previsti dalla vigente legislazione urbanistica come documentato anche nel quadro conoscitivo del redigendo PSC.

VARIANTE 2



Localizzazione aree
oggetto di variante

CTR_scala 1/10.000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE_scala 1/10000



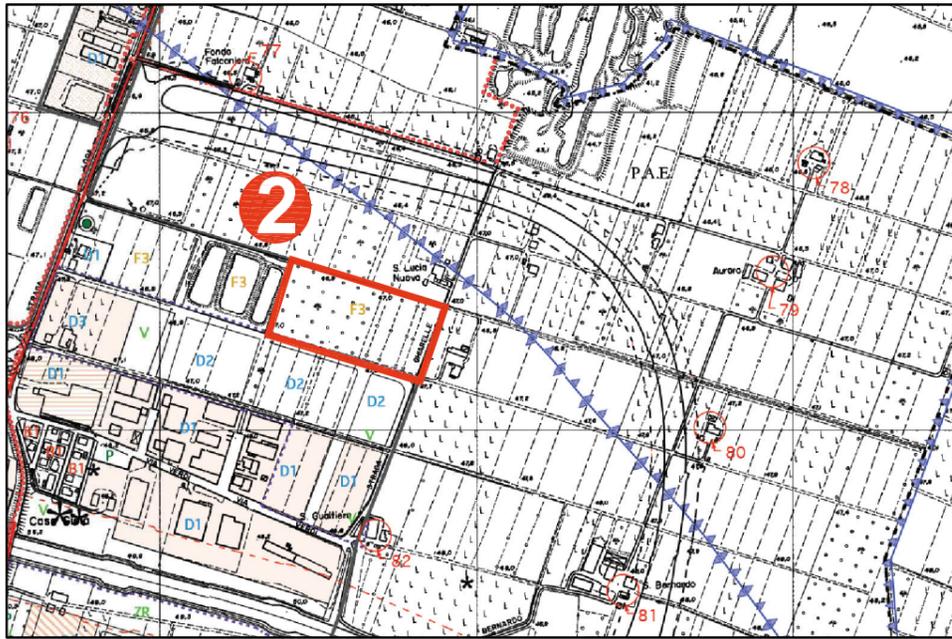
DETTAGLIO



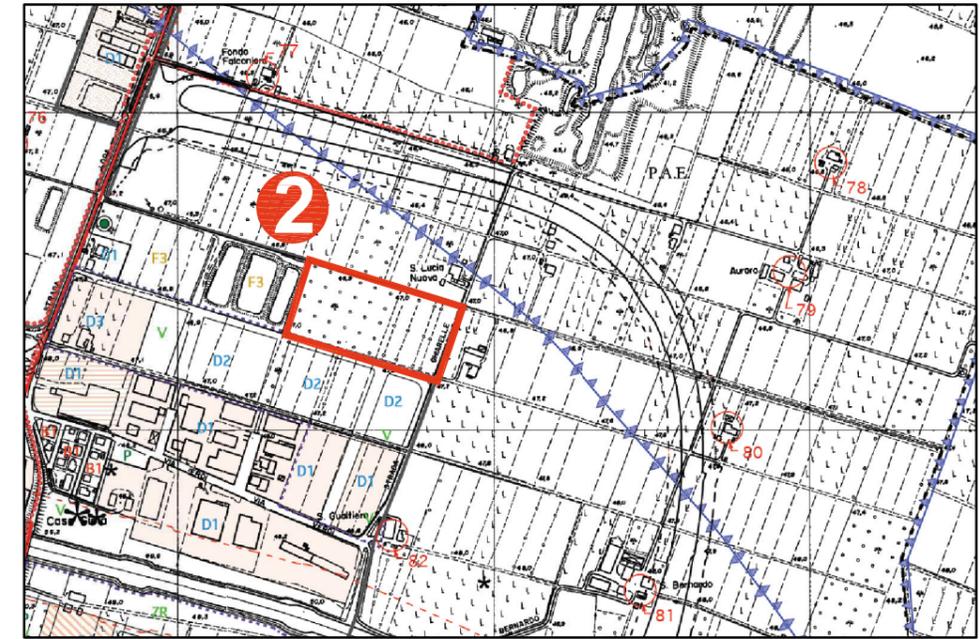
AEROFOTO_scala 1/10.000



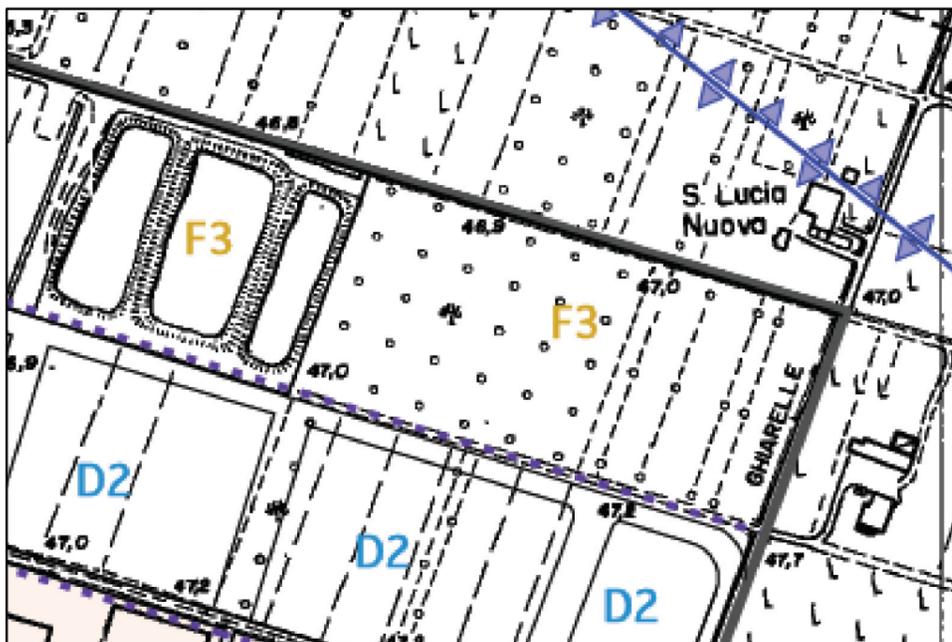
Ripresa fotografica dello stato di fatto



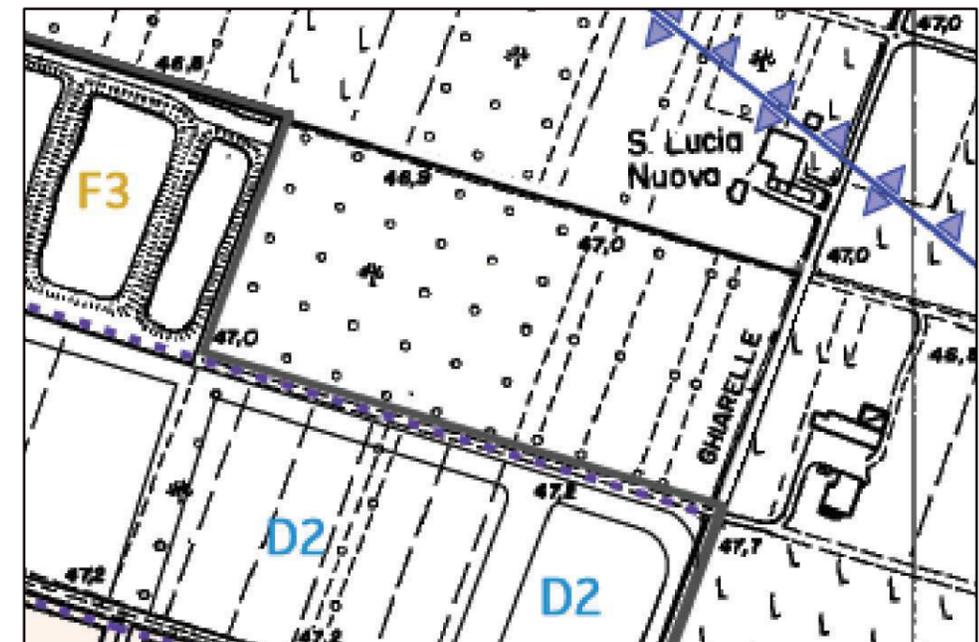
STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG VIGENTE
scala 1/10.000



STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG MODIFICATO
scala 1/10.000



DETTAGLIO scala 1:5000



DETTAGLIO scala 1:5000

VARIANTE 2 _ Riclassificazione da zona F3 "Attrezzature del verde di intervento privato" a zona E1 "Zona agricola normale" e conseguente modifica del Perimetro del centro abitato (linea continua grigia scura)
Superficie mq 25.000 ca. Incremento di SC residenziale = mq 0

**SAN CESARIO SUL PANARO – VARIANTE ART. 41 L.R. 20/2000 2° COMMA LETTERE b) ed e) –
SETTEMBRE 2015**

VARIANTE 3 – LOCALITA' CAPOLUOGO – Tav. 4d – in scala 1:5000 – azzonamento

La variante riguarda il lotto n° 2 già ricompreso nel piano particolareggiato denominato "P.P. Ferrari zone produttive D3 – D4 comparto di Via Verdi" approvato con D.C. n° 85 del 20/12/1999 e pertanto scaduto senza che venissero realizzati gli interventi edificatori previsti sul lotto in parola (Fg. 20 mapp. 47/48) sui quali sono esistenti fabbricati ex rurali ad un piano fuori terra ed edifici residenziali a due piani fuori terra abitati dai proprietari immersi in un giardino privato densamente alberato.

Per detti immobili, non più utilizzati per scopi produttivi agricoli, il P.P. del 1999 e le successive sue varianti prevedevano la trasformazione d'uso con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti per una Sf di 3565 MQ ed una SU ad usi D3 (art. 75 delle NTA di PRG) di 1036,80 MQ a fronte della compartecipazione pro quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del PP ed in particolare della cessione delle aree ed opere di U1 (verde pubblico e pedonale pubblico) previsti sul mappale 345 sul lato est di Via Loda per una superficie di 166 MQ.

Tutte le opere di urbanizzazione del P.P. sono state realizzate e le relative aree cedute al Comune come prevedeva la convenzione attuativa, stipulata in data 24 maggio 2000 che risulta scaduta.

I proprietari degli immobili esistenti sui mappali 47 e 48 del Fg. 20 hanno richiesto lo stralcio degli stessi dal perimetro di PP scaduto e la classificazione delle aree sottese a "zona omogenea B1: insediamenti residenziali già esistenti" (art. 67 delle NTA di PRG) con UF = 0,6 MQ/MQ cui corrisponderebbe una SU costruibile di 2.139 MQ molto superiore sia alla superficie ad usi commerciali direzionali assegnata al lotto n° 2 del PP scaduto (1036,80 MQ) che alla superficie utile attualmente destinata a residenza civile quantificata in 228,50 MQ per 2 alloggi di 5 vani cui vanno aggiunti ulteriori 373 MQ di servizi residenziali C/6.

In relazione a quanto sopra e tenuto conto della opportunità di favorire la trasformazione e la riqualificazione dei bassi servizi ex rurali salvaguardando il verde alberato esistente sul lotto, l'amministrazione comunale, propone la riclassificazione delle aree coincidenti con il lotto n° 2 del PP "Ferrari" a zona B1 con Superficie Complessiva Costruibile (SC) di 585 MQ corrispondente ad un UF medio di 0,164 MQ/MQ dato dalle superfici utili a destinazione residenziale civile esistenti (228,50 MQ) cui aggiungere ulteriori 356,50 MQ di superfici complessive a destinazione residenziale ed accessori alla residenza. Ciò allo scopo di favorire la trasformazione, anche con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con particolare riferimento ai bassi servizi di matrice rurale, e provvedere con urgenza alla riqualificazione urbanistica ed ambientale della zona.

Resta l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto.

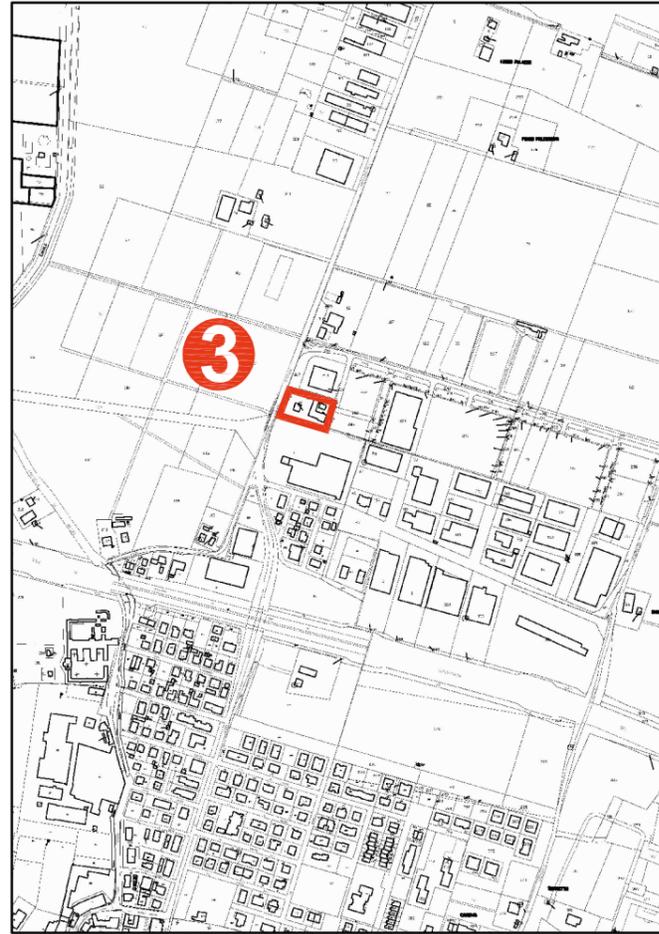
A tal fine si inserisce clausola normativa in calce all'art. 67 delle NTA con la quale si stabilisce che la "SC costruibile sul lotto a destinazione B1 oggetto di variante specifica dell'ottobre 2015 non potrà superare i 585 MQ e che in sede d'intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo, andranno realizzate le opere di urbanizzazioni mancanti e quelle che risultassero comunque carenti nello stato di fatto.

VARIANTE 3

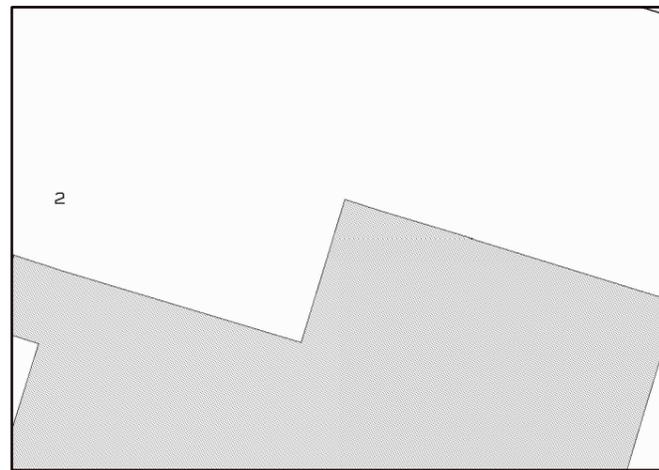


Localizzazione aree
oggetto di variante

CTR_scala 1/10.000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE_scala 1/10000



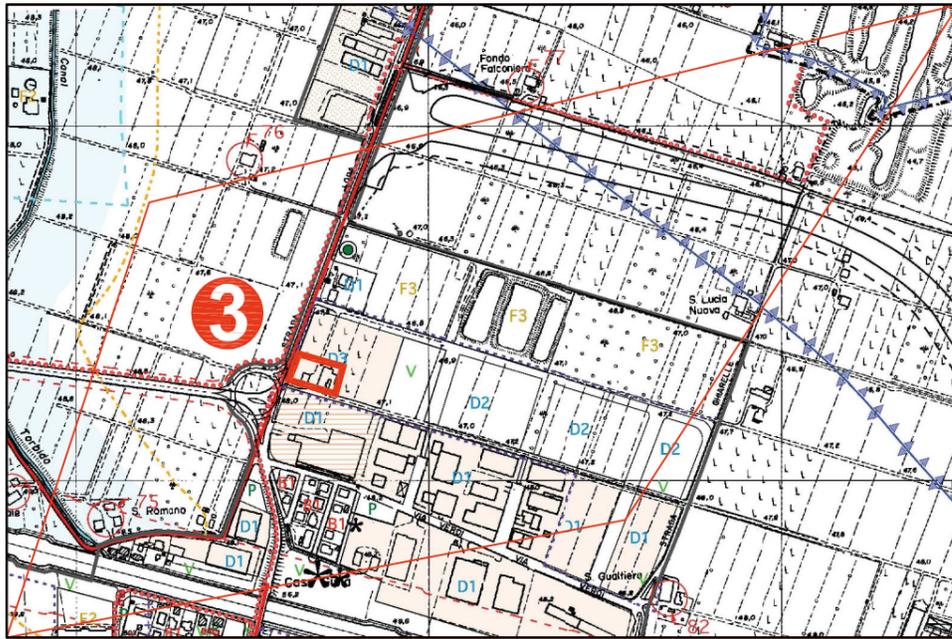
DETTAGLIO (Fig. 20, mapp. 47,48,345)



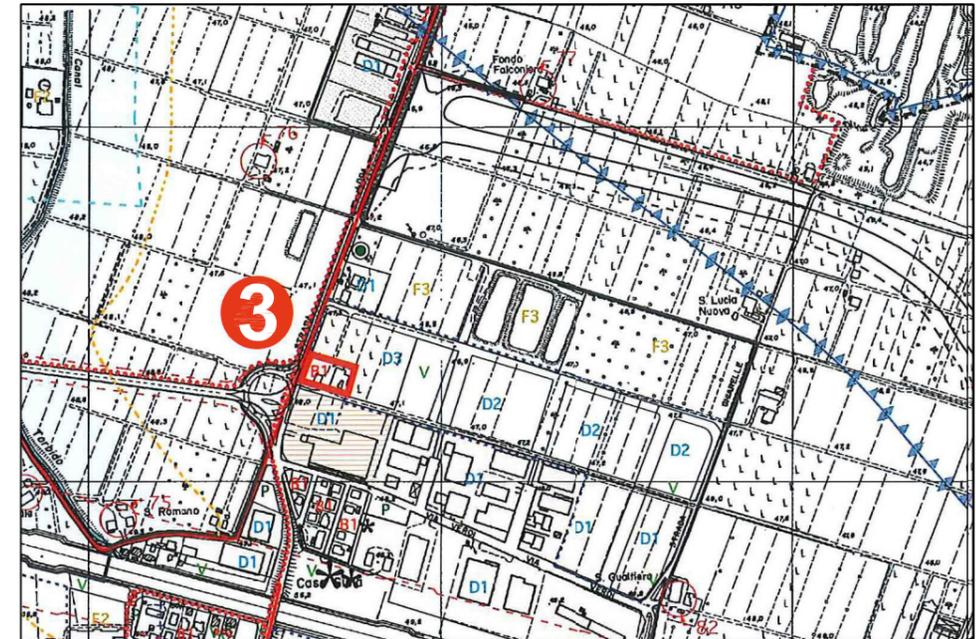
AEROFOTO_scala 1/10.000



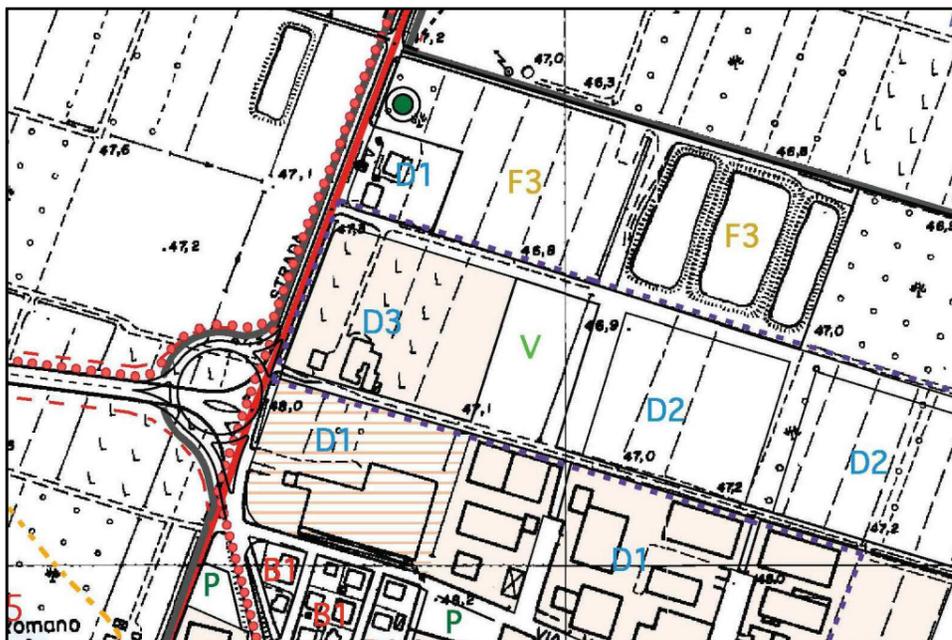
Ripresa fotografica dello stato di fatto



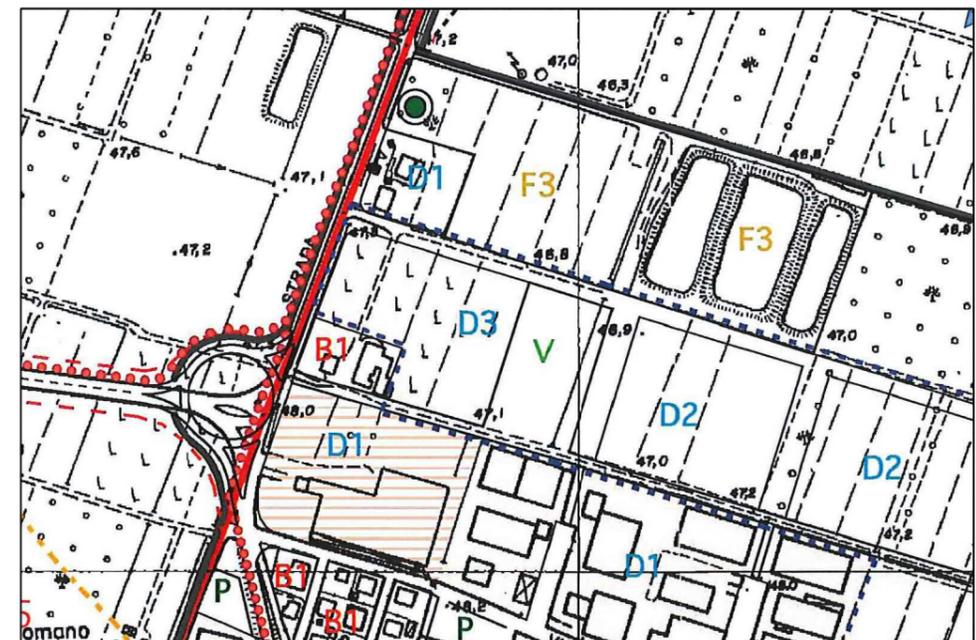
STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG VIGENTE
scala 1/10.000



STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG MODIFICATO
scala 1/10.000



DETTAGLIO scala 1:5000



DETTAGLIO scala 1:5000

VARIANTE 3 _ Riclassificazione da lotto n. 2 (mapp. 47 e 48) ricompreso in Piano Particolareggiato denominato " P.P. Ferrari" zone produttive D3-D4 comparto di Via Verdi a "zona omogenea B1: insediamenti residenziali già esistenti ". Incremento di S.C. = mq 585 compresi mq 228,20 esistenti e già ad usi residenziali

**SAN CESARIO SUL PANARO – VARIANTE ART. 41 L.R. 20/2000 2° COMMA LETTERE b) ed e) –
SETTEMBRE 2015**

VARIANTE 4 – LOCALITA' CAPOLUOGO – Tav. 4d – in scala 1:5000 - azzonamento

Trattasi di variante finalizzata a confermare il sistema dei percorsi ciclopeditoni definiti con la variante parziale adottata con D.C. n° 56 del 22/11/2011, approvata con D.C. n° 55 del 26/11/2012 di ridisegno della circonvallazione orientale del Capoluogo, che ha visto nel contempo la modifica del sistema dei percorsi ciclopeditoni di progetto in conseguenza allo spostamento della circonvallazione in argomento su aree agricole più esterne rispetto al centro abitato consolidato.

In quel contesto è stato inserito tra l'altro il tratto di percorso ciclopeditono che mette in connessione la pista ciclabile che scavalca l'autostrada a sud con il percorso ciclabile esistente sul lato est di Via Loda, realizzato come opera di urbanizzazione del P.P. dell'area industriale di Via Verdi (P.P. Ferrari), nonché con la pista ciclabile di recente realizzata sul lato nord di Via Liberazione.

Poiché sulle tavole di PRG vigente il sistema dei percorsi ciclopeditoni di progetto è rappresentato con simbologia a pallini rossi posizionati schematicamente a lato strada, con la variante in oggetto si intende reiterare il vincolo espropriandi per le aree che vengono investite dal progetto di "golfo" per fermata autobus e pista ciclabile di cui l'amministrazione comunale ha in corso di predisposizione il progetto che coinvolge i mappali 2 e 287 del Fg. 23 per 415 MQ e più precisamente aree di proprietà Collina che fronteggiano un magazzino per la frutta oggi in stato di abbandono.

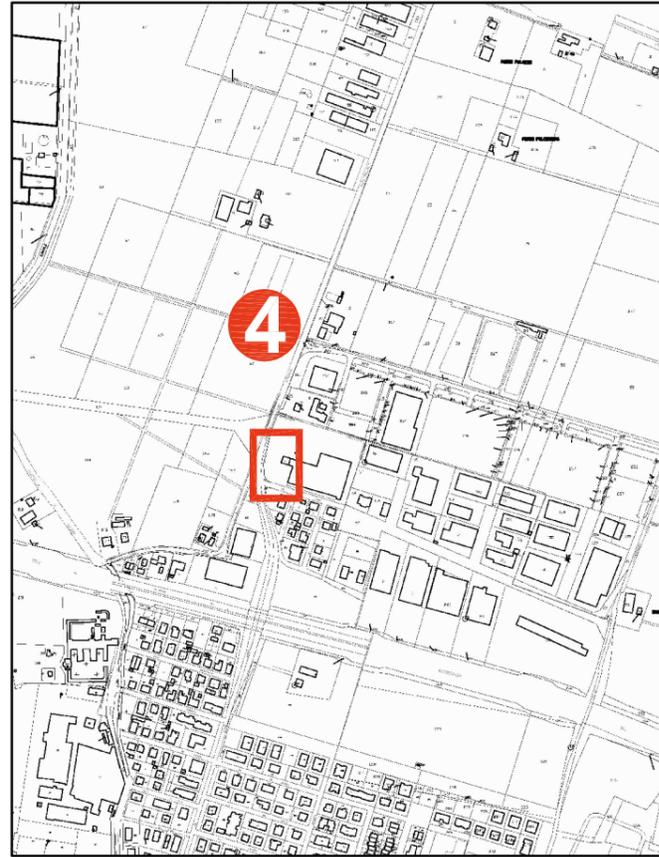
La variante non comporta quindi nessuna modifica alla cartografia, alla simbologia e alle norme di PRG avendo solo funzione giuridico amministrativa di reiterazione dei vincoli sulle aree di piano regolatore preordinate all'esproprio essendo ormai trascorsi 5 anni dalla data del 26/11/2011 di adozione della variante specifica 2011, approvata con D.C. n° 55 del 26/11/2012.

VARIANTE 4

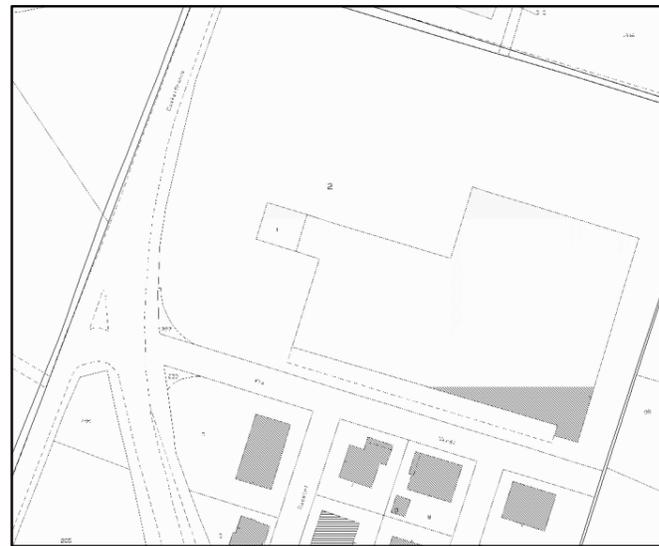


Localizzazione aree
oggetto di variante

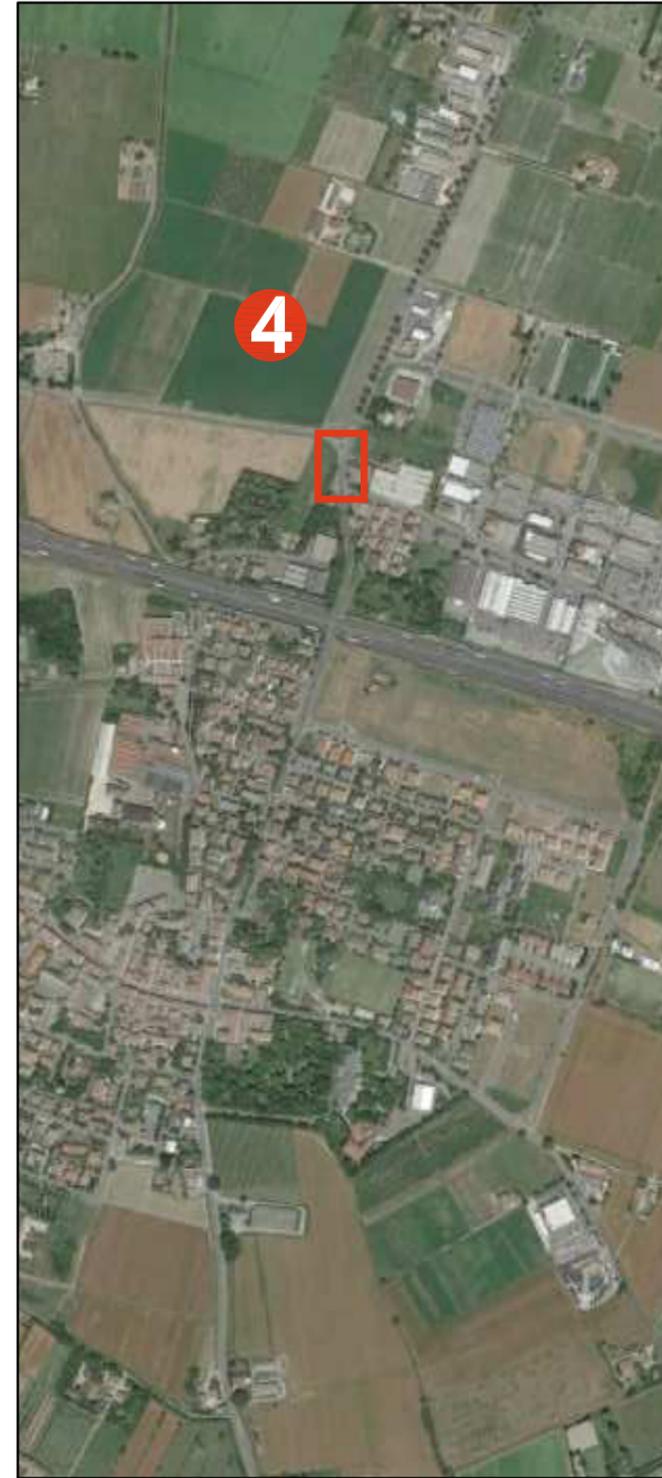
CTR_scala 1/10.000



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE_scala 1/10000



DETTAGLIO (Fig. 20, mapp. 47,48,345)



AEROFOTO_scala 1/10.000



Esistente a Nord

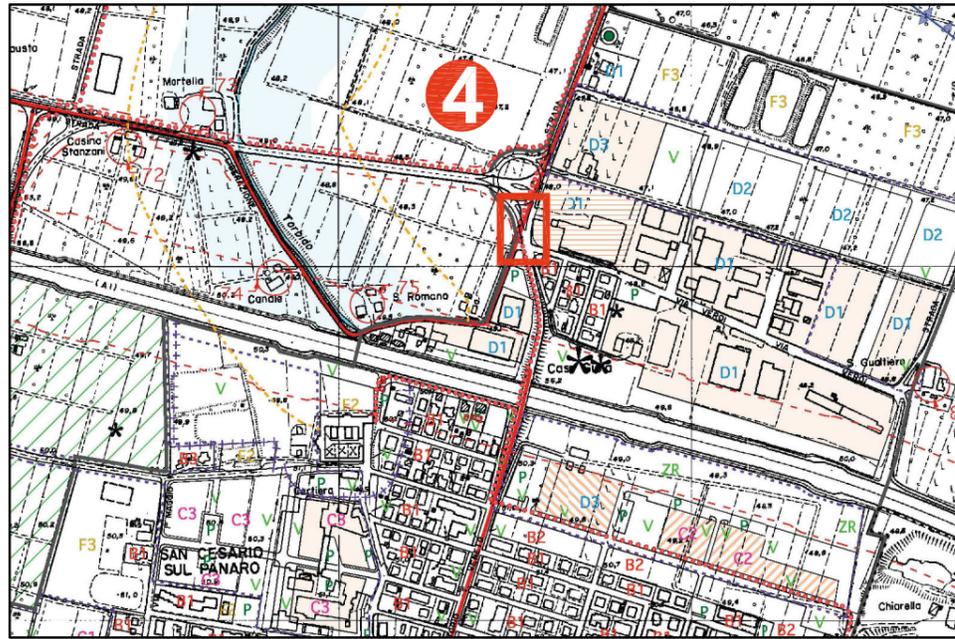


Tratto da realizzare

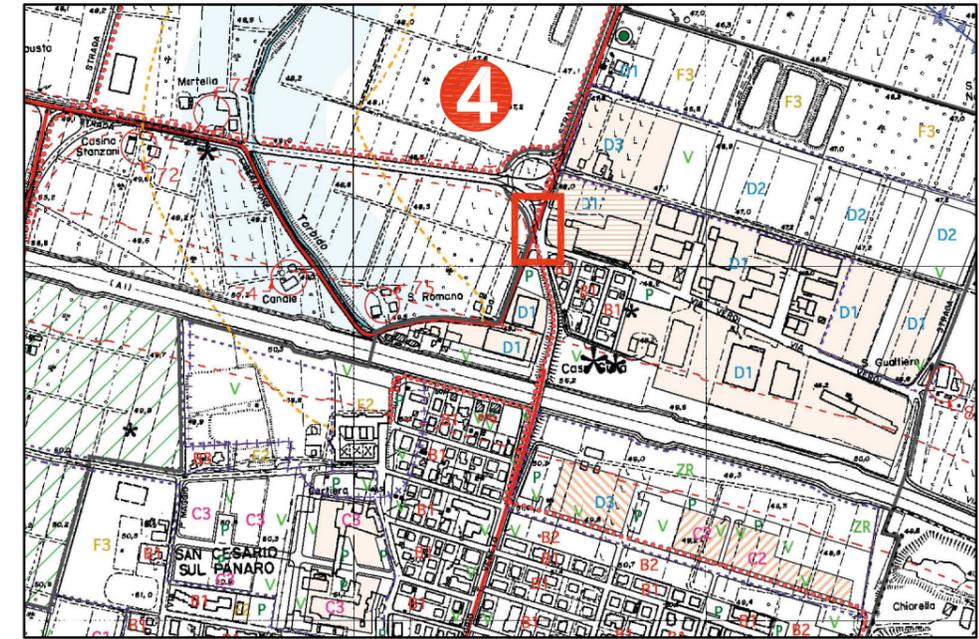


Esistente a sud

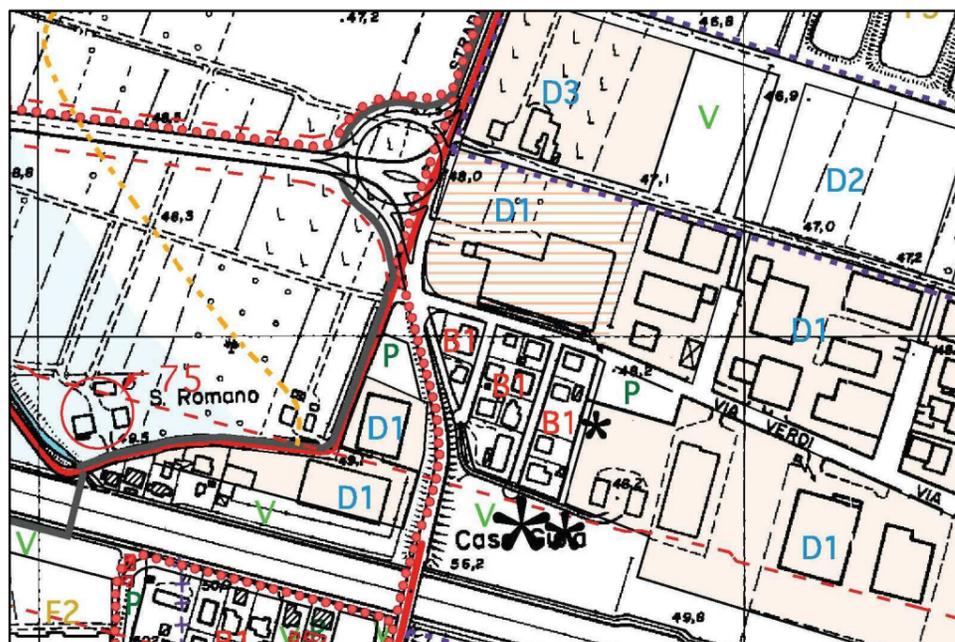
Ripresa fotografica dello stato di fatto



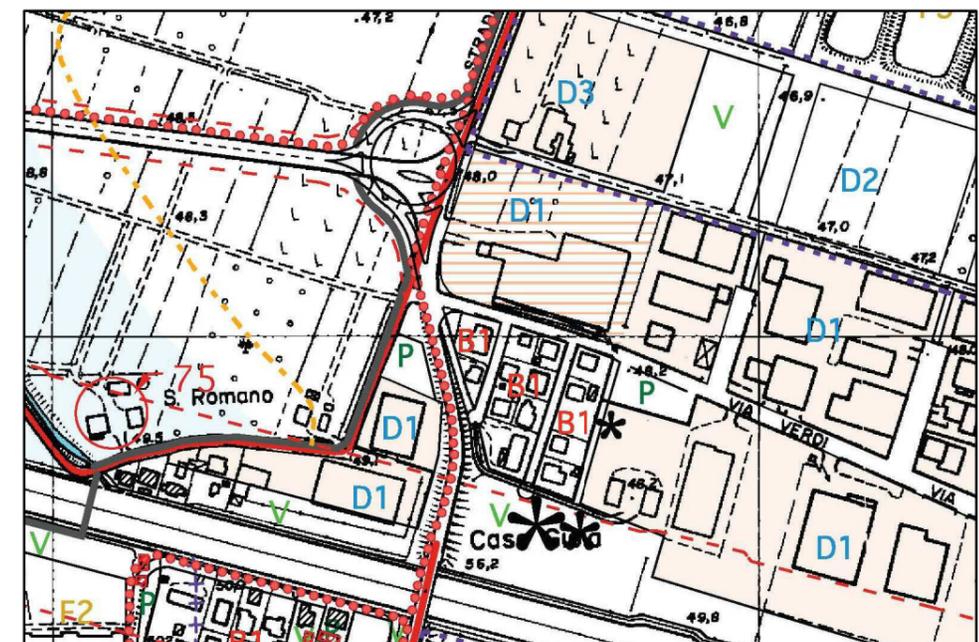
STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG VIGENTE
scala 1/10.000



STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG MODIFICATO
scala 1/10.000 NESSUNA MODIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA
MA REITERAZIONE DEL VINCOLO "ESPROPRIANDI"



DETTAGLIO scala 1:5000



DETTAGLIO scala 1:5000

**SAN CESARIO SUL PANARO – VARIANTE ART. 41 L.R. 20/2000 2° COMMA LETTERE b) ed e) –
SETTEMBRE 2015**

VARIANTE N° 5 – LOCALITA' CAPOLUOGO – Tav. 4d - in scala 1:5000 – azzonamento

La variante comporta il ridisegno delle aree pubbliche occupate dalla scuola materna e dalla palestra comunale nel polo scolastico del Capoluogo per recepire lo stato di fatto realizzato, nonché per individuare con la siglatura F2 – “ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE – ATTREZZATURE TECNICHE” anziché con la siglatura “S” – servizi sociali, “P” – parcheggi pubblici e “V” verde attrezzato nell’ambito delle zone omogenee “G” prevalentemente destinate a servizi pubblici di quartiere, le aree sulle quali è in costruzione il “deposito comunale” il cui progetto è stato approvato come opera pubblica con determina n° 31 del 29/01/2015.

Oltre il lotto recintabile di stretta pertinenza del magazzino – deposito comunale approvato ed in corso di realizzazione con la relativa viabilità di accesso carrabile e parcheggi pubblici, sembra opportuno ampliare le aree siglate F2 tanto verso ovest quanto verso est desinate rispettivamente a “V” a “S” e a “P”, per consentire l’eventuale messa a dimora di alberature e schermature verdi a mitigazione dell’impatto visivo dovuto al magazzino in costruzione con struttura prefabbricata e tamponature in pannelli prefabbricati di colore bianco e ciò anche perché i terreni direttamente investiti dal progetto e quelli contermini a ovest a sud e ad est (in parte già di proprietà comunale) sono completamente privi di vegetazione arborea.

Per effetto della variante si producono le seguenti modifiche di dettaglio alle zone omogenee di PRG:

8152 MQ. di aree per gli standard residenziali – urbani già classificati per 4765 MQ con siglatura “V”, per 2643 MQ con siglatura “S” e per 744 MQ a viabilità e parcheggi vengono riclassificati per 8152 MQ a zona F2 – attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 83 delle vigenti NTA) per la realizzazione del deposito – magazzino comunale con i relativi parcheggi pubblici e di pertinenza.

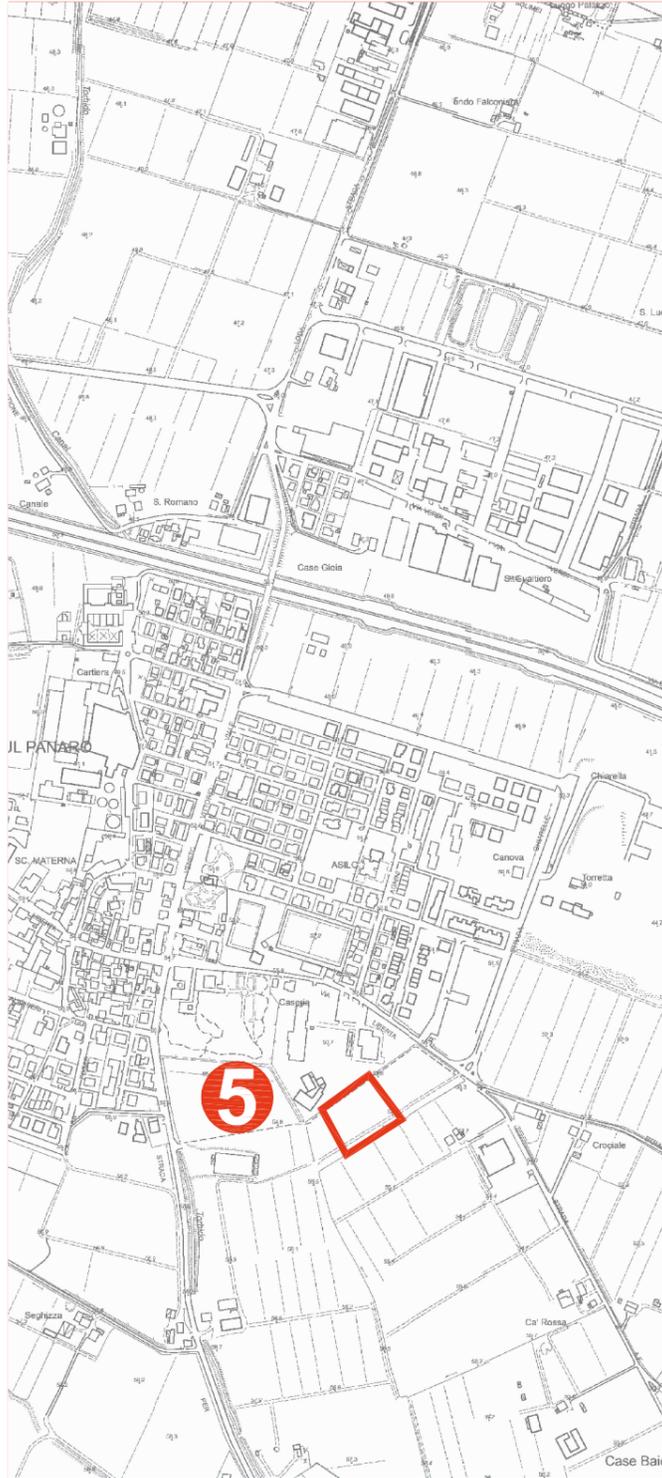
Detto parcheggio è stato realizzato nello stato di fatto e proposto nel progetto del deposito comunale con un disegno diverso rispetto a quello riportato nel vigente PRG a seguito anche della intervenuta realizzazione dell’edificio per la scuola materna che si riporta in cartografia come risulta oggi.

Dal punto di vista quantitativo la dotazione di aree standard e di aree pubbliche resta invariata rispetto al vigente PRG con la precisazione che aumentano le dotazioni di stato di fatto e diminuiscono di pari quantità quelle di progetto per la realizzazione del nuovo deposito comunale.

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale e dell’impatto acustico va precisato che la nuova struttura verrà adibita ad uffici e servizi per il personale, a deposito di materiali d’uso per le manutenzioni stradali, del verde e degli edifici per i servizi pubblici del Comune, per il ricovero e la manutenzione dei mezzi veicolari del Comune tra i quali quello che genera maggiori impatti acustici è un autocarro Fiat - Iveco con portata di 50q con autogru e cestello idraulico per la manutenzione del verde.

Per il resto trattasi di veicoli motorizzati leggeri che accedono al lotto d’intervento da Corso della Libertà, ad est della palestra comunale e ad una distanza di circa 60 m rispetto alla scuola materna.

VARIANTE 5



Localizzazione aree
oggetto di variante

CTR_scala 1/10.000



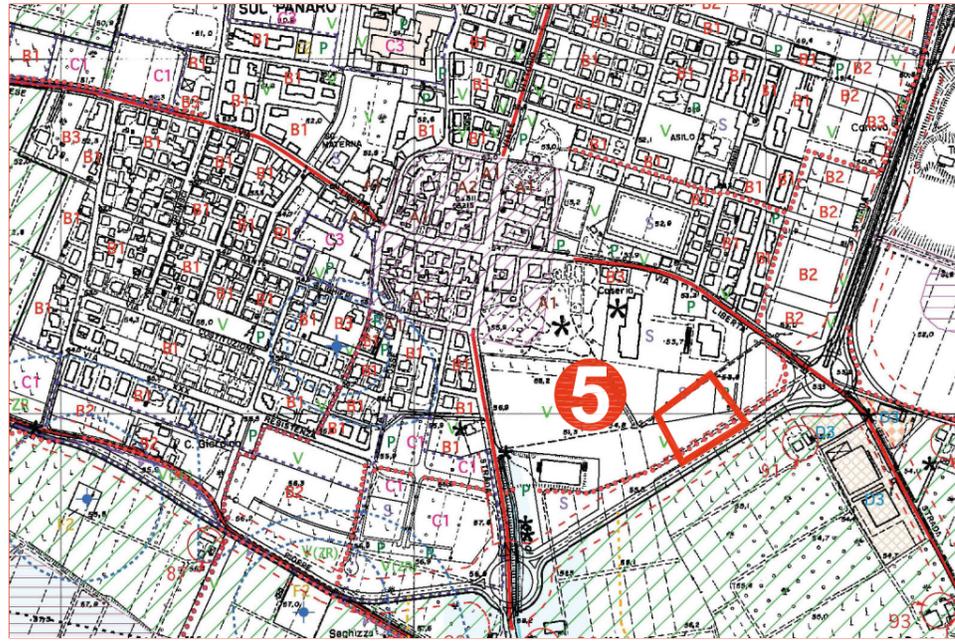
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE_scala 1/10000



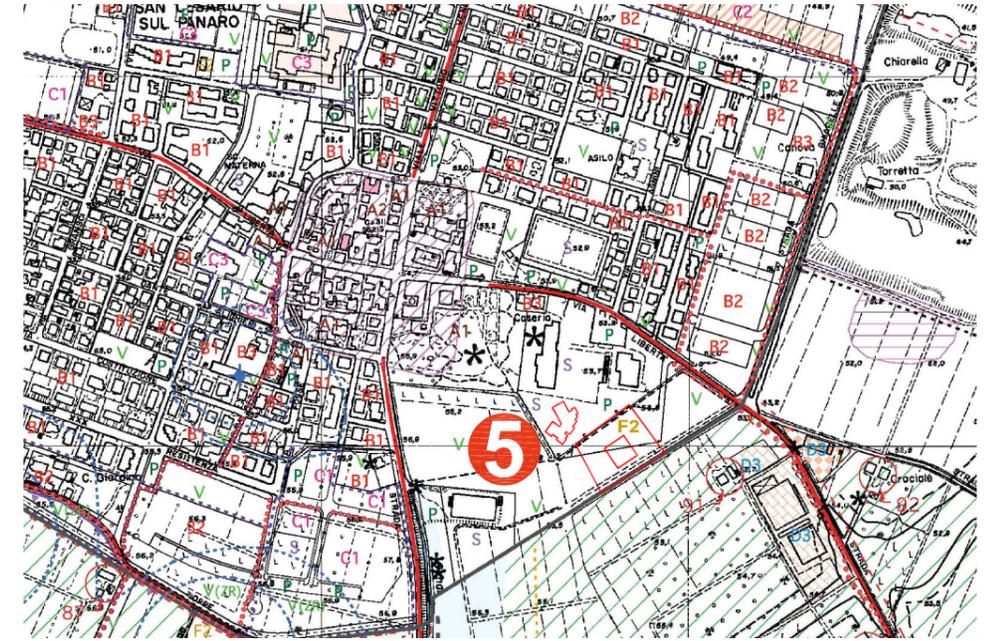
AEROFOTO_scala 1/10.000



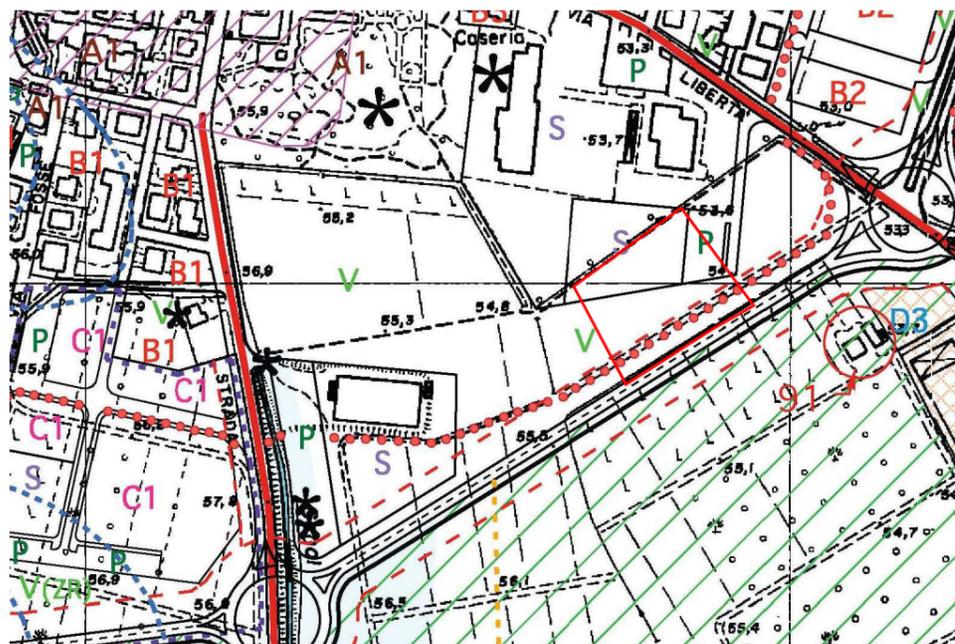
Ripresa fotografica dello stato di fatto



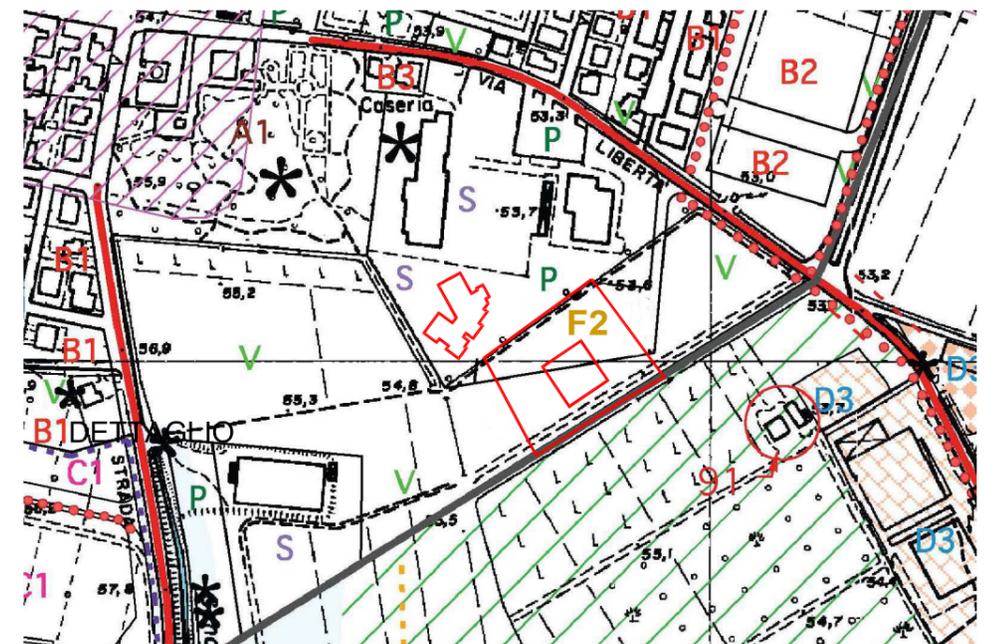
STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG VIGENTE
scala 1/10.000



STRALCIO TAV. 4d AZZONAMENTO CAPOLUOGO PRG MODIFICATO
scala 1/10.000



DETTAGLIO scala 1:5000



DETTAGLIO scala 1:5000

VARIANTE 5 _ Riclassificazione a zona omogenea F2, anzichè "G" con siglatura S, P e V, delle aree pubbliche necessarie per la realizzazione del nuovo deposito comunale (art. 83 N.T.A. - Uso 4.11 - Usi Terziari Specializzati)