

## **VARIANTE** **AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Variante Quartieri Social S. Concordio – Area ex Gesam*



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Elaborato**

Stato attuale e Stato modificato

**2**

**Sindaco**

*Alessandro Tambellini*

**Assessore all'Urbanistica**

*Serena Mammini*

**Responsabile del Procedimento**

*Ing. Antonella Giannini*

**Garante dell'informazione e della partecipazione**

*Nicoletta Papanicolau*



# **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**“QUARTIERI SOCIAL S.CONCORDIO – AREA EX GESAM”**

## **ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Regolamento Urbanistico**

**Stato attuale – Stato modificato**

## Sommario

ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE .....	2
ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO.....	3

## ESTRATTO NTA - STATO ATTUALE

L' area oggetto della presente variante è disciplinata dal seguente articolo del Regolamento Urbanistico vigente:

- art.139 “**Ex Progetti Norma non oggetto di decadenza**” e in particolare dai commi da 139.8 a 139.10 riguardanti l'Ex PN 6—**Il centro servizi di San Concordio (limitatamente al Comparto A)**

### **Art. 139 - Ex Progetti Norma non oggetto di decadenza**

Di seguito sono riportati gli ex Progetti Norma che sono stati oggetto di piano attuativo approvato o di permesso di costruire convenzionato, i cui interventi erano già in corso di esecuzione alla data di adozione della presente variante, che non sono oggetto di decadenza:

#### Ex PN 6—Il centro servizi di San Concordio ( limitatamente al Comparto A)

**139.8-** L'area oggetto di intervento è limitata al Comparto A dell'ex Progetto Norma del centro servizi di San Concordio.

**139.9** – Per le aree appositamente perimetrate nella scheda grafica l'edificazione è subordinata alla cessione delle aree indicate a verde e/o a parcheggi.

**139.9.1** - COMPARTO A (ex GESAM): sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3, B4.1, B4.4, B5, B6.1, C1.1, C1.2, C4*. Le utilizzazioni terziarie, di cui ai gruppi *B1, B2, B3, B4, C4* non potranno superare l'80% della volumetria complessiva, le utilizzazioni produttive, di cui ai gruppi *C1.1 e C1.2* non potranno superare il 20% della volumetria complessiva.

**139.10** – Per le aree di cui al precedente comma 9.1, l'edificazione deve rispettare i seguenti limiti massimi:

**139.10.1** - COMPARTO A (ex GESAM):

- o  $I_f = 3$  mc/mq
- o  $Q = 40\%$
- o  $H = 13,50$  m.

E' ammessa la ristrutturazione totale degli edifici esistenti. E' altresì ammessa la demolizione totale, la ricostruzione e la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

Le distanze tra fabbricati non potranno essere inferiori a m. 10, le distanze dalle strade e dai confini non potranno essere inferiori a 5 m.; è ammessa l'edificazione di edifici insistenti, a distanza tra loro non inferiore a 6 m. e purché le medesime pareti che si fronteggiano siano prive di finestrate. E' consentita l'edificazione a confine con aree a destinazione pubblica e/o di uso pubblico. E' consentito inoltre il consolidamento e l'ampliamento dei volumi esistenti a confine fermo restando l'altezza massima degli stessi. E' possibile inoltre costruire i fabbricati in aderenza.

## ESTRATTO NTA - STATO MODIFICATO

Con l'approvazione della variante urbanistica l'area oggetto della stessa sarà disciplinata dal seguente articolo delle norme tecniche di attuazione che verrà modificato come segue:

- **art.130 “Aree per attrezzature di interesse locale”**

Il testo riportato in rosso è quello aggiunto alle NTA vigenti con la presente variante

### Art. 130 - Aree per attrezzature d'interesse locale

**130.1** - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);
- attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- attrezzature civiche e amministrative, ecc.;
- attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate).

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

**130.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B1.2* e *B4*, tranne *B4.8*. Categorie di utilizzazione diverse da *B4*, quali *B1.1*, *B2.1*, *B2.4*, *B3*, *B6.1*, *B6.2*, *C4*, *D1*, sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo ammesso.

Nell'area in via di Tempagnano, loc. Arancio, destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico (appositamente contrassegnata nella tavola URB 10 con la lettera S) è ammessa la sola destinazione *B4.2* di carattere pubblico, con intervento di esclusiva iniziativa comunale.

Nell'area in Via Consani loc. San Concordio, designata alla realizzazione della nuova struttura pubblica con destinazione a carattere collettivo (appositamente contrassegnate nella tavola URB 10 con la lettera A1) sono ammesse tutte le destinazioni indicate al comma 130.1 e 130.2 da attuarsi con intervento diretto e subordinato alla realizzazione di una nuova *Analisi di Rischio Sito specifica* volta a verificare ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sullo specifico progetto di utilizzo stesso, il permanere delle condizioni di non necessità di bonifica. Il progetto relativo alla nuova struttura pubblica da realizzarsi sull'area di Via Consani dovrà tener conto della presenza del Fosso della Formica, ricompreso nel reticolo della L.R. 79/2012 e dotato di una fascia di rispetto di 10 m soggetta alle limitazioni di cui alla L.R. 21/2012 e s.m.i. In relazione al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Piano Strutturale vigente.

**130.3** – Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

**130.4** - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse, da *B4* sono ammesse nel limite del 20%

del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

**130.5** – Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondo adeguate prestazioni energetiche (classe A) finalizzate al contenimento dell'emissioni e della spesa energetica.