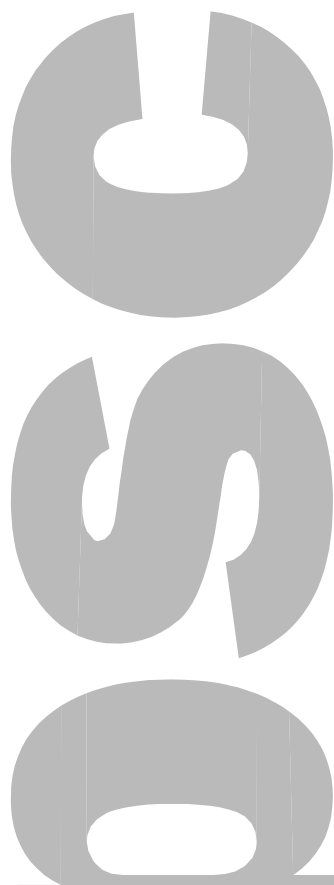
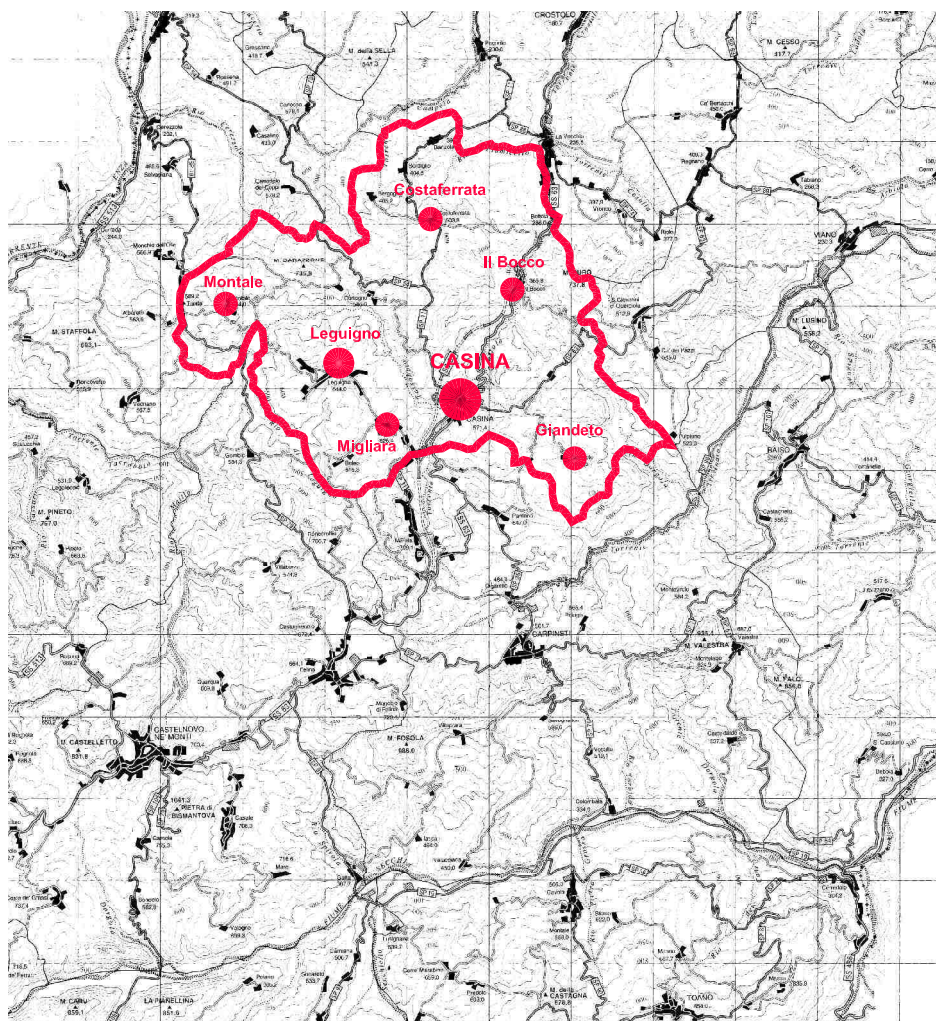


PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI CASINA



PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Art.29 e 32 L.R. n° 20/2000



1^ Variante

Relazione illustrativa

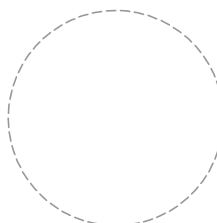
PSC adottato con D.C. n° 46 del 04/11/2008

PSC approvato con D.C. n° 33 del 28/03/2011

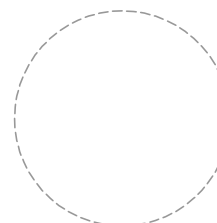
1^ Var. PSC adottata con D.C. n° 4 del 15/01/2016

1^ Var. PSC approvata con D.C. n°68 del 29/09/2016

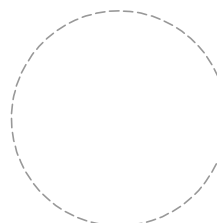
Il Progettista
Arch. ALDO CAITI



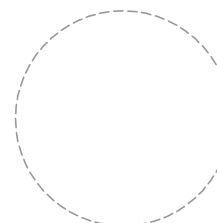
Il Progettista
Ing. SIMONE CAITI



Il Sindaco



Il Segretario



ccdp



centro cooperativo di progettazione sc
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 CASINA

- PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -

1^ VARIANTE P.S.C. E R.U.E.

AI SENSI DELL'ART. 32 e 29 DELLA LG. RG. 20/2000 e s.m.i.

Relazione Illustrativa

Gruppo di lavoro
Arch. Giorgio Paterlini

I progettisti
Ing. Simone Caiti Arch. Aldo Caiti

Gennaio 2016
3996 Rel. Illustrativa-b.doc

INDICE

PREMESSA.....	3
1 – I MOTIVI DELLE VARIANTI AL PSC E RUE E LE NUOVE STRATEGIE PIANIFICATORIE (DOCUMENTO PRELIMINARE)	4
2 – LE VARIANTI AL PSC E AL RUE	6
2.1 – LE VARIANTI CHE INTERESSANO AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI ED URBANE.....	13
3 – LA REDAZIONE DELLA “TAVOLA DEI VINCOLI” (TAVV. P2.1 E P2.2 DELLA VR)...14	
4 – ASPETTI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE AL PSC E SUA INCIDENZA SUL DIMENSIONAMENTO	15
5 – LE VARIANTI AL CORPO TECNICO – NORMATIVO.....	20
6 – ALLEGATI.....	22

PREMESSA

Il Comune di Casina in Provincia di Reggio Emilia è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

PSC – redatto in forma associata con i Comuni di Baiso, Canossa, Vetto e Villa Minozzo, adottato con D.C. n° 46 del 04/11/2008, approvato con D.C. n° 33 del 28/03/2011;

RUE – redatto contestualmente alla redazione del PSC adottato con D.C. n° 34 del 28/03/2011 e approvato con D.C. n° 36 del 28/08/2013;

POC – adottato con D.C. n° 10 del 24/03/2015, approvato con D.C. n° 42 del 27/08/2015.

Con la recente approvazione del 1° POC è diventata pienamente efficace la nuova strumentazione urbanistica comunale ai sensi della Lg. Rg. 20/2000 completamente sostitutiva dal previgente PRG.

I lunghi tempi necessari per il completamento del quadro di pianificazione comunale adeguato alla L.R. 20/2000 e al P.T.C.P. adottato con atto del C.P. n° 92 del 06/11/2008 e approvato dal Consiglio Provinciale con atto n° 124 del 17/06/2010 e gli anni trascorsi tra adozione del PSC, adozione del RUE e loro definitiva approvazione avvenuta tra marzo 2011 e agosto 2013, hanno consentito di rendere conforme la pianificazione comunale al P.T.C.P. 2010 attraverso le modifiche introdotte negli elaborati cartografici e normativi di PSC e RUE nella fase di controdeduzione alle osservazioni dei privati e degli Enti e alle riserve dell'Amministrazione Provinciale.

L'evoluzione del quadro legislativo Regionale in materia urbanistica, con particolare riferimento alla Lg. Rg. 15 del 30/07/2013 entrata in vigore meno di un mese prima della data di approvazione del RUE (28/08/2013), ha reso necessario avviare poco dopo la sua approvazione, l'iter di adeguamento del PSC e del RUE alla nuova legislazione che prevalendo sulla strumentazione urbanistica comunale, per alcuni aspetti, rendeva problematica la gestione, da parte dei competenti uffici comunali, dei nuovi strumenti urbanistici da poco approvati.

A questa situazione che rendeva necessaria la redazione di una variante di adeguamento del PSC e del RUE alle nuove leggi urbanistiche regionali e nazionali si è sovrapposta da un lato l'esplosione della crisi socio-economica e la forte stagnazione del mercato immobiliare, dall'altro la necessità di adeguare i nuovi strumenti urbanistici al mutato quadro di riferimento normativo e politico-programmatico che la crisi del settore edilizio e l'esperienza gestionale dei piani adottati hanno fatto emergere nel periodo 2011 – 2015.

Quanto sopra con particolare evidenza nei piccoli Comuni dove sono calate tanto le domande d'intervento privato negli ambiti di riqualificazione sottoposti ad inserimento nel POC e a strumentazione urbanistica preventiva, quanto le richieste di attivazione di nuove direttrici di espansione residenziale e produttiva.

La concreta testimonianza di ciò si è avuta con l'elaborazione del 1° POC che ha visto poche richieste di inserimento di aree di nuova edificazione e nessuna richiesta di inserimento per gli ambiti di riqualificazione urbana.

Di contro si sono registrate al Protocollo Comunale non poche richieste di modifica alla strumentazione urbanistica da poco approvata sia per ottenere un più ampio ricorso all'intervento diretto nei tessuti urbani consolidati, sia per avere la correzione delle previsioni di PSC e RUE per renderle più rispondenti ai bisogni

edificatori dei proprietari di aree edificabili già ricomprese nel territorio urbanizzato del previgente PRG o per eliminare errori materiali di recepimento o di lettura dello stato di fatto.

In parallelo la scarsa prospettiva di riuscire ad attuare anche nel medio e lungo termine nuovi comparti edificatori con costi di urbanizzazione sempre più elevati per assicurare una migliore qualità urbana, ha indotto, probabilmente gli stessi proprietari di aree edificabili che ne avevano richiesto l'inserimento nel previgente PRG o nel nuovo PSC, a chiedere la riclassificazione ad ambito agricolo di interi ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale.

Queste richieste di stralcio, da valutare nel complesso favorevolmente perché riducono il dimensionamento e la capacità insediativa del PSC e comportano una minore sottrazione di suoli agricoli per l'espansione urbana, rendono problematico il reperimento delle quote per l'edilizia residenziale sociale, per la perequazione urbanistica e per le delocalizzazioni programmate.

1 – I MOTIVI DELLE VARIANTI AL PSC E RUE E LE NUOVE STRATEGIE PIANIFICATORIE (DOCUMENTO PRELIMINARE)

Per le ragioni sinteticamente riportate in premessa la variante al PSC e conseguentemente al RUE oggetto della presente relazione scaturisce fondamentalmente dalle seguenti esigenze:

- a) adeguamento del PSC approvato con D.C. n° 33 del 28/03/2011 e già conforme al PTCP 2010 – alla Lg. Rg. 15/2013 e ai relativi atti di indirizzo e coordinamento tecnico con particolare riferimento all'art. 51 che richiede ai Comuni l'elaborazione della "Carta Unica del Territorio e Tavola dei Vincoli" con la relativa "Scheda dei Vincoli" (art. 32 bis comma 1 lettera a L.R. 20/2000);
- b) adeguamento del PSC e del RUE ai principi e alle disposizioni sulla semplificazione dell'attività edilizia contenute nelle L.R. 15/2013 e nei relativi atti di indirizzo e coordinamento tecnico nonché nel D.Lgs. n° 133 del 2014 convertito con modificazioni nella Lg. N° 164/2014 e relative indicazioni applicative della Regione Emilia – Romagna (art. 32 bis comma 1 lettera a L.R. 20/2000);
- c) Varianti specifiche al PSC e conseguentemente al RUE di riduzione del dimensionamento del PSC per adeguarlo alle strategie di contenimento della crescita urbana sottese dal PTCP 2010 (il territorio urbanizzabile non può superare il 5% del territorio urbanizzato) e di incentivazione delle politiche di riqualificazione dei tessuti urbani consolidati piuttosto che di trasformazione urbana dei suoli agricoli produttivi – recepimento delle previsioni di piani sovraordinati;
- d) Varianti specifiche al PSC e conseguentemente al RUE per rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base (con particolare riferimento alla viabilità pubblica) e o compiuti nella rappresentazione dello stato di fatto (art. 32 bis comma 1 lettera "f" L.R. 20/2000).

Lo stralcio della DR1 (VR1), la forte riduzione della DR2 (VR2) nel Capoluogo, la riduzione e o la completa soppressione degli ambiti di nuovo insediamento in alcuni centri frazionali (VR3 – ATR1 a Costa Ferrata; VR4 – ATR5 in località Fabbri) conseguono da richieste specifiche di modifica al PSC, trasmesse al Comune dai proprietari delle aree, condivise dall'Amministrazione Comunale in carica che ha avviato il percorso di variante con l'obiettivo politico – programmatico di contenere lo sviluppo urbanistico – edilizio su

suoli agricoli con particolare riferimento al Capoluogo dove restano ancora da attuare aree di espansione residenziale previste nel PRG e confermate nel PSC con St = 30.400 MQ e con potenzialità edificatoria residua di circa 57 alloggi (DR3, DR4, DR5).

A tale disponibilità di aree per interventi di nuova costruzione per la residenza permanente e la residenza turistica nel Capoluogo vanno aggiunti 22 ambiti residenziali “minori” di integrazione delle aree urbane previsti dal PSC vigente, dopo le controdeduzioni, nei centri frazionali e località abitate sparse nel territorio rurale per St = Superficie territoriale di 89.400 MQ; Sf = Superficie fondiaria massima di 44.700 MQ (50% della St) e potenzialità edificatoria di 79 – 91 alloggi.

Trattasi di aree per lo più di ridotta estensione (la superficie territoriale media risulta essere di poco superiore a 4.000 MQ di cui solo il 50% destinabile a lotto edificabile) poste ai margini dei centri abitati minori per la costruzione di case singole e abbinata a basso impatto ambientale, ad intervento diretto convenzionato previo inserimento nel POC con lo scopo di assicurare contenute disponibilità edificatorie (mediamente 3-4 alloggi per ambito previsto) in grado di rispondere ai bisogni di nuova casa della popolazione residente e della popolazione turistica che vuole rientrare nei luoghi natali.

Se si escludono le proposte di stralcio o riduzione degli ambiti DR1; DR2; ATR1; ATR4 non vi è dubbio che per le altre varianti al PSC e RUE che si propongono all'adozione del Consiglio Comunale, trattasi di modifiche alla pianificazione vigente che non incidono in modo apprezzabile sulle politiche di sviluppo socio-economico, di riassetto paesaggistico – ambientale, urbanistico ed infrastrutturale del territorio comunale delineate nel documento preliminare e nell'accordo di pianificazione a suo tempo sottoscritto (anni 2007 – 2008) per la redazione del PSC in forma associata dei Comuni di Baiso – Canossa – Casina – Vetto e Villa Minozzo.

Il percorso progettuale che a distanza di molti anni ha portato all'approvazione dei PSC di Baiso – Casina e Vetto, alla adozione del PSC di Villa Minozzo, e alla sola elaborazione del documento preliminare e al progetto preliminare di PSC per il Comune di Canossa, probabilmente induce a qualche riflessione critica sulla reale capacità di risposta della strumentazione urbanistica comunale ai sensi della L. R. 20/2000 ai bisogni dei cittadini amministrati, anche quando trattasi di piani elaborati in forma associata per piccoli Comuni nei quali la pianificazione strutturale interseca una fase di crisi economico –sociale e di forte rallentamento della domanda di nuova edificazione.

Non vi è dubbio infatti che, pur rimanendo nel complesso valide le strategie di tenuta demografica; di tutela e valorizzazione delle risorse naturalistico – ambientali e storico – culturali; di promozione dell'economia agricola e turistica; di salvaguardia e difesa dei posti lavoro artigianali – industriali presenti in area; di implementazione del sistema dei servizi pubblici e privati e delle dotazioni territoriali cui si ispirano tanto il documento preliminare per la pianificazione associata, quanto successivamente, i PSC adottati e vigenti, il perdurare della crisi, dovrebbe consigliare una più prudente valutazione dei fabbisogni di nuova edificazione stimati nel 2007 – 2008 anche se ancorati ad una previsione di contenuta crescita demografica.

Pertanto nel Comune di Casina, a fronte di una stima di crescita della popolazione residente per il periodo 2007 – 2022 del 6,12% (da 4457 ab. nel 2007 a 4730 ab. Nel 2022 in base all'ipotesi “alta”) pari ad una crescita media di 18 ab/anno, la popolazione residente media nel 2014 risulta essere di 4522 abitanti con tendenza alla stabilità o ad un leggero calo negli ultimi anni per effetto del rallentamento del saldo migratorio positivo in entrata.

La composizione media del nucleo familiare risulta essere di 2 unità con tendenza ad ulteriore riduzione.

Non si può quindi escludere che nella prospettiva di una ripresa economica sullo scenario nazionale ed Europeo tra 7/8 anni non vi siano condizioni socio-economiche più favorevoli rispetto all'attuale congiuntura negativa e tali da richiedere una più consistente offerta di abitazioni nuove o ristrutturate tanto per i residenti quanto per la popolazione turistica.

Permanendo il momento di incertezza sulla reale capacità di ripresa del sistema produttivo e sulla reale possibilità di implementazione dei servizi pubblici e privati e del sistema delle infrastrutture, il rischio per i PSC che possono sembrare o effettivamente essere sovradimensionati ed improntati ad un calcolo del fabbisogno abitativo ottimistico è quello di lasciare campo e mandare in attuazione nuove direttrici di espansione urbanistica residenziale e produttiva che non hanno prospettiva di essere completate nel breve o medio termine.

Per contrastare tale rischio e non solo per uniformarsi alle politiche di contenimento della crescita urbana prescritte nel P.T.C.P. 2010, appare corretto, specialmente nel Capoluogo contenere fortemente le nuove aree di "espansione" residenziale allo scopo di favorire gli interventi di riqualificazione, il completamento degli interventi urbanizzativi ed edificatori già previsti dal previgente PRG (DR3 – DR4 – DR5) il recupero del patrimonio edilizio accentrato e sparso con particolare riferimento a quello di valore storico – culturale e testimoniale.

A questi obiettivi è orientata la variante al PSC che richiede in conseguenza delle modifiche apportate alla cartografia di Piano strutturale vigente, la modifica degli elaborati di RUE che ne specificano le scelte di riassetto sotto il profilo della disciplina edilizia e del disegno di dettaglio dei tessuti urbani consolidati e del territorio rurale.

Le ulteriori varianti di PSC e di RUE che vengono più dettagliatamente descritte nei successivi capitoli della presente relazione e nelle allegate schede di variante hanno scarsa rilevanza urbanistica e dimensionale e rappresentano correzioni di dettaglio che non incidono ne sul disegno di riordino dei centri urbani, ne sulle strategie di salvaguardia e tutela del territorio agricolo, dei beni naturalistici, paesaggistici – ambientali, ne sulla disciplina particolareggiata e/o sulla disciplina edilizia dei tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale se non per introdurre, in alcuni casi, specifiche clausole normative atte a limitare possibilità edificatorie che risulterebbero più elevate se si applicassero gli indici di utilizzazione fondiaria massimi assegnati dalle norme vigenti agli ambiti di riferimento nei quali le singole varianti ricadono.

In alcuni casi le varianti di PSC e RUE si limitano a prendere atto e a correggere errori materiali di retinatura e/o interpretazione dello stato di fatto consolidato che i privati interessati e l'ufficio tecnico comunale hanno richiesto di correggere allegando alle richieste preventive di variante la documentazione fotografica e tecnica che ne giustifica la correzione.

2 – LE VARIANTI AL PSC E AL RUE

Le varianti al PSC e al RUE scaturiscono da istruttoria e valutazione di fattibilità e sostenibilità ambientale condivisa tra giunta comunale, ufficio tecnico comunale e tecnici incaricati della variante stessa, delle richieste di modifica della pianificazione vigente inoltrate al protocollo comunale ovvero proposte dagli stessi uffici tecnici del Comune per correggere errori materiali e imprecisioni di disegno riscontrate nella gestione dei nuovi strumenti.

Le richieste di modifica che sono risultate accoglibili in tutto o in parte vengono riportate con appositi perimetri delle aree interessate e numerazione progressiva sulle tavole P1 del PSC vigente e sulle tavole P4 del RUE vigente per permettere una valutazione d'insieme degli ambiti e dei contesti oggetto di proposte di modifica.

Delle 19 aree oggetto di modifica, 14 sono interessate da varianti al PSC che comportano conseguentemente varianti al RUE mentre 5 sono interessate solo da varianti di RUE (variante n° 8 solo di RUE, in località Leguigno l'Incrostolo, e varianti di RUE 15-16-17-18). Le cinque varianti cartografiche al solo RUE comportano: modifica di dettaglio catastale della viabilità esistente (VR 15 e 18); ridisegno di dettaglio di tessuti consolidati del PSC ; VR 8 in località Leguigno l'Incrostolo e VR 16 a Montata di Leguigno); correzione di errata indicazione della località e di trasposizione di ripresa fotografica dell'edificio di valore ambientale EA 53 a Braglio soggetto a disciplina particolareggiata (VR 17).

Ogni singola variante al PSC e RUE viene descritta nelle allegate schede di variante e le medesime varianti vengono raggruppate ed ordinate in base alla località interessata mettendo a confronto le tavole P1 di PSC e P4 di RUE vigenti con le corrispondenti tavole di PSC e RUE modificate.

Le schede di variante riportano, tanto per il PSC, quanto per il RUE il richiamo agli elaborati cartografici e normativi dei piani vigenti sui quali le varianti producono effetti (tavole P1, P2, P3, P4 di PSC, schede norma di PSC, tavole P4, P3.1; P3.2 di RUE; schede operative della conservazione per il recupero di edifici di valore storico – culturale e testimoniale riportate nella tav. P2 di RUE).

Nelle schede la descrizione delle modifiche dei diversi ambiti di PSC e RUE viene fatta con richiamo agli articoli delle norme di PSC e RUE vigenti e cioè in base alla numerazione che gli articoli del RUE hanno prima della riscrittura del testo modificato in adeguamento alle leggi 15/2013 e 164/2014. Le variazioni quantitative e di carico urbanistico quasi sempre in diminuzione vengono evidenziate in ciascuna scheda di variante in termini di superfici delle aree interessate, di Mq di SU assegnati e di corrispondente variazione del numero di nuovi alloggi (soppressi o realizzabili in più) con il parametro di 100 MQ di SU per alloggio a suo tempo utilizzato per il dimensionamento del PSC.

In sintesi le varianti di PSC e RUE meglio descritte nelle schede di variante allegate, sono così ripartite per località.

CAPOLUOGO – VR. 1; 2; 6; 11

- VR. N° 1 AL PSC E AL RUE: Eliminazione dell'ambito DR1 e riclassificazione delle aree ad ambiti agricoli periurbani nel PSC e nel RUE (46.000 MQ) – 69 alloggi con eliminazione della relativa scheda norma di PSC.
- VR. N° 2 AL PSC E AL RUE: Riduzione dell'ambito DR2 (da 33.750 MQ a 9.170 MQ) – 37 alloggi con modifica della relativa scheda norma del PSC e riclassificazione delle aree ad ambiti agricoli periurbani nel PSC e nel RUE.
- VR. N° 6 AL PSC E AL RUE: Ridisegno di aree a parcheggio pubblico di progetto in corrispondenza di un lotto edificato a destinazione produttiva con riclassificazione delle aree di parcheggio (previste in riduzione per 400 MQ) ad ambito

consolidato a prevalente funzione produttiva e terziaria nel PSC e nel RUE.

- VR. N° 11 AL PSC E AL RUE: Trasformazione di aree di lotto edificato previste ad ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria (508 MQ) e a verde pubblico di progetto (616 MQ) in ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del territorio urbanizzato nel PSC e nel RUE – capacità edificatoria invariata e riduzione delle dotazioni territoriali per 616 MQ.

LEGUIGNO – VR. 5; 7; 8; 9; 12; 14; 16

- VR. N° 5 AL PSC E AL RUE: Riduzione dell'ambito a destinazione produttiva e agricola APA1 (ex caseificio di Leguigno) da 3400 a 3000 MQ di St con conseguente riduzione di capacità edificatoria da 950 a 838 MQ di Su e riclassificazione delle aree sottratte ad ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U. nel PSC e a sub ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare nel RUE. Contestuale riclassificazione di aree già previste ad "ambiti per dotazioni territoriali (900 MQ) all'interno del territorio urbanizzato:

- Ad ambiti consolidati residenziali all'interno del territorio urbanizzato nel PSC (900 MQ)

- A sub ambiti urbani residenziali consolidati intensivi all'interno del T.U. per 550 MQ e a sub – ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare per 350 MQ nel RUE. La variante comporta incremento di potenzialità edificatoria per 92 MQ di SU (1 alloggio) e diminuzione di dotazioni territoriali per 1300 MQ.

Dal punto di vista Geologico l'ambito consolidato ricade su depositi quaternari, seguiti da alternanze di calcari e marne calcaree, con sottili intercalazioni pelitico arenitiche con assetto degli strati a franapoggio. La geomorfologia è ad altopiano terrazzato in posizione di crinale secondario senza forme di dissesto gravitativo. Le indagini geologiche preliminari hanno evidenziato che l'area di crinale ad altopiano è stabile con presenza di linee di tensione e piccole frane superficiali circa 30 m a sud est; sono presenti coperture di materiali fini di spessore fino a 4.5 mt. Sono necessarie indagini geognostiche per la valutazione, con maggior grado di dettaglio, degli spessori delle coperture e della loro variabilità laterale in grado di consistenza e potenza, regimazione delle acque superficiali nei primi 3 ÷ 4 m del sottosuolo, valutazione di eventuali fenomeni di retrogressione dei processi gravitativi a valle, eventuale determinazione di opere di consolidamento del versante anche di tipo attivo, sul limite sud occidentale dell'area, in

corrispondenza del cambio di acclività; per le analisi di microzonazione sismica si condurranno approfondimenti di II° livello per amplificazione stratigrafica e di III° livello per gli effetti correlati alla topografia e per le verifiche di stabilità dei versanti

- VR. N° 7 AL PSC E AL RUE: Nel PSC - nuova previsione di aree a parcheggio pubblico in fregio strada (150 MQ) ed ampliamento del tessuto urbano consolidato (442 MQ) allo scopo di regolare l'edificazione in un lotto intercluso limitandone la capacità edificatoria massima a 200 MQ di SU (2 alloggi).

Nel RUE – disegno del parcheggio pubblico (dotazione territoriale) e trasformazione da “sub – ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare” (1.058 MQ) a “sub – ambiti urbani consolidati estensivi all'interno del T.U.” di aree di proprietà privata per consentire la realizzazione di una nuova casa con S.U. max di 200 MQ (2 alloggi). La variante comporta l'aumento di 150 MQ delle dotazioni territoriali e aumento di capacità edificatoria per 2 alloggi.

- VR. N° 8 SOLO DI PSC: Riduzione delle aree di parcheggio pubblico previste in corrispondenza dei lotti 49 e 50 come da PRG previgente (- 157 MQ) con riclassificazione delle aree ad “ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U.

Nel RUE vigente le aree di parcheggio pubblico in questione sono già state ridotte alle dimensioni del PRG in accoglimento della osservazione dei privati N° 5 per cui non necessita alcuna modifica alla cartografia.

- VR. N° 8 SOLO DI RUE: Trasformazioni di aree già previste nel consolidato residenziale di PSC, da sub – ambiti urbani residenziali consolidati estensivi all'interno del T.U. (585 MQ) in “sub – ambiti residenziali radi ed aree verdi da tutelare” allo scopo di renderle omogenee alla classificazione di aree confinanti appartenenti alla medesima proprietà sulle quali si rende necessario costruire una autorimessa. La potenzialità edificatoria resta invariata.

- VR. N° 9 DI PSC E RUE: Correzione delle tavole di PSC e RUE con trasposizione della siglatura ES 118 in corrispondenza dell'oratorio (come individuato nella scheda della D.P. e dove effettivamente si trova) e non in corrispondenza della casa di civile abitazione, priva di valore che gli sta di fronte dall'altra parte della strada (correzione di errore materiale). Nessuna variazione quantitativa.

- VR. N° 12 DI PSC E RUE: Eliminazione della simbologia di edificio di valore ambientale (EA 116) in corrispondenza di fabbricato da ristrutturare con ampliamento, costruito tra le due guerre mondiali con profondità del corpo di fabbrica di circa 6 mt ed oggettivamente di modesto valore architettonico tanto che non era sottoposto a norme conservative nel PRG vigente.
Trattasi di fabbricato di civile abitazione (non presente nelle mappe catastali di impianto e nel successivo aggiornamento) a pianta rettangolare avente dimensione di circa 15x6 metri (90 mq) a due piani fuori terra più sottotetto, con vano scala che si sviluppa da terra a tetto e serve un unico alloggio formato da stanze passanti. La struttura è in muratura portante con solai in legno e laterizio e copertura a doppia falda in coppi. I serramenti sono in legno ed i paramenti murari esterni sono intonacati al civile. Il fabbricato come risulta evidente dal rilievo fotografico è di modesto valore tipologico architettonico e probabilmente è la parte abitativa di un edificio in linea di matrice rurale nel quale non fu mai realizzata la parte da adibire a stalla – fienile. L'edificio disabitato da più di 20 anni presenta lesioni strutturali nelle murature portanti nei solai e nella copertura, imputabili alla mancanza di adeguate fondazioni, per cui deve essere demolito e ricostruito.
Conseguentemente appare necessario eliminare nel quadro conoscitivo e nella disciplina particolareggiata la scheda EA 116. Nessuna variazione quantitativa.

- VR. N° 14 – DI PSC E RUE: Trasformazione di parte dell'area (1.830 MQ) interna al perimetro di territorio urbanizzato in località Villanova, in quanto pertinenza di edificio esistente, da “sub – ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare” a “sub – ambiti urbani residenziali consolidati intensivi all'interno del territorio urbanizzato” per mq 1575 e “verde pubblico” per mq 255 allo scopo di consentire la realizzazione di una nuova casa ai proprietari delle aree medesime. Poiché l'Uf = indice di utilizzazione fondiaria del RUE vigente è elevato (0,37 MQ/MQ) allo scopo di limitare il carico urbanistico aggiuntivo ad un massimo di 200 MQ di SU e 2 alloggi, si integra l'articolo di RUE con specifica clausola normativa.
Aumento di capacità edificatoria = 2 alloggi.

- VR. N° 16 – SOLO DI RUE: modifica con ampliamento da 1.700 a 2.300 MQ del lotto residenziale di completamento del previgente PRG n° 51 lasciando inalterata la capacità edificatoria (900 MC corrispondenti a 333 MQ di SU) allo

scopo di permettere la costruzione di due residenze autonome per i proprietari delle aree alla data di adozione del RUE. Nessuna variazione nel perimetro di T.U. e di capacità edificatoria.

COSTAFERRATA

- VR. N° 3 DI PSC E RUE: Eliminazione dell'ambito ATR1 (6.700 MQ) con riclassificazione delle aree a zone di particolare interesse paesaggistico ambientale nel PSC e nel RUE. Conseguentemente si elimina la scheda norma di PSC. Diminuzione territorio urbanizzabile per 6.700 MQ e di capacità edificatoria = 7 alloggi.

FABBRICA – STRADA (SEMIAGO) VR. 4

- VR. N° 4 AL PSC E RUE: Eliminazione parziale (da 6.700 a 2.137 MQ St = - 65,4%/dell'ambito ATR1 in seguito all'inserimento nel 1° POC di parte dell'area edificabile e alla esplicita rinuncia ad intervenire da parte delle proprietà restanti, con riclassificazione delle aree sopresse a zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale nel PSC e nel RUE. Diminuzione di capacità edificatoria per 438 MQ di SU e per 4 alloggi.

BRUGNA . VR. 10

- VR. N° 10 AL PSC E AL RUE: Cancellazione della viabilità a fondo cieco Che penetra all'interno dell'isolato in quanto strada privata di accesso con area cortiliva e riclassificazione delle aree ad ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U. nel PSC e nel RUE. Nessuna variazione di capacità edificatoria, riduzione delle aree erroneamente previste a viabilità pubblica per 215 MQ, correzione di errore di lettura dello stato di fatto.

PIANZO – COSTA DEL SABBIONE VR. 13

- VR. N° 13 AL PSC E AL RUE: Trasformazione dell'ambito APA4 da “ambiti a destinazione produttiva agricola da delocalizzare” ad “ambiti a destinazione produttiva agricola da trasformare” allo scopo di consentire il parziale recupero, tramite interventi di ristrutturazione dei capannoni esistenti di un allevamento suinicolo in stato di abbandono che il PSC vigente prevedeva di delocalizzare assegnando al comparto 1.000 MQ di SU residenziale da costruire nella DR1 (ora soppressa) come superficie di perequazione. La variante riduce in modo significativo il perimetro dell'ambito (da ST = 37.650 MQ così come si era determinato dopo le controdeduzioni alla

osservazione N° 31 a ST = 13756 MQ), stralciando dallo stesso le aree interessate da frana attiva e le aree di coronamento relative. Nella scheda norma, modificata con la variante, si assegna all'ambito una potenzialità edificatoria massima di 1.000 MQ di SU (dei quali 150 da destinare ad alloggio di custodia) da ricavare nel recupero di solo due dei capannoni esistenti e da adibire alla coltivazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli tipici della collina Reggiana e di erbe officinali. La variante prevede altresì l'eliminazione delle fasce di rispetto stradale erroneamente riportate sulla strada privata che dalla strada panoramica Barazzone – Trinità dà accesso all'insediamento. La scheda norma detta le condizioni di fattibilità degli interventi di recupero con particolare riferimento alle condizioni di fattibilità di natura geologico sismica come richiesto dai competenti uffici provinciali in sede di conferenza di pianificazione. Nessuna variazione quantitativa relativamente alla ST investita. Per quanto riguarda la diminuzione di capacità edificatoria residenziale si evidenzia che la stessa (- 10 alloggi) è già stata computata nella VR PSC N° 1 di soppressione della DR1 nel Capoluogo.

CORTOGNO – LA BOCCA – VR. N° 15

- VR N° 15 – SOLO DI RUE: Adeguamento della viabilità riportata sulle tavole di RUE in conformità al tracciato esistente a recepimento dello stato di fatto nel frattempo intervenuto.
Nessuna variazione quantitativa e di dimensionamento.

BRAGLIO – VR. N° 17

- VR. N° 17 – SOLO DI RUE: Riguarda la correzione di errori materiali compiuti nella rappresentazione della scheda di disciplina particolareggiata relativa alla EA 53, nella quale occorre correggere il nome della località (in luogo di “La Cadonica va scritto” Braglio) e sostituire la ripresa fotografica con quella dell'edificio di valore ambientale posto in fregio strada. Nessuna variazione quantitativa e di categoria d'intervento.

GIANDETO – SEMIAGO VR. N° 18

- VR. N° 18 – SOLO DI RUE: modifica del disegno di viabilità esistente nel nucleo storico di Semiago di recepimento dello stato di fatto nel frattempo prodottosi sulla viabilità

pubblica (si veda il dettaglio catastale riportato nella scheda di variante). Nessuna variazione significativa.

2.1 – LE VARIANTI CHE INTERESSANO AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI ED URBANE

Le varianti che comportano riduzione delle dotazioni territoriali ed urbane sono la n° 6 nel Capoluogo (riduzione di 400 MQ di parcheggio pubblico di progetto); la n°11 nel Capoluogo (riduzione di 616 MQ di aree previste a verde pubblico di progetto su aree di pertinenza di edificio esistente); la n° 5 a Leguigno (riduzione di area per attrezzature per 900 MQ); la n° 8 a Leguigno (riduzione di 157 MQ di parcheggio pubblico di progetto previsto in corrispondenza dei lotti 49 e 50 del previgente PRG).

In totale trattasi di una riduzione di aree per dotazioni territoriali di progetto su aree di proprietà privata pari a 2073 MQ (616 di verde pubblico; 557 di parcheggio pubblico; 900 di aree per attrezzature di progetto a confine con la scuola materna ora chiusa) compensati dalle quote di parcheggio pubblico di nuova previsione in corrispondenza della variante n° 7 a Leguigno (+150 MQ) e dalle quote di verde pubblico reperite con la variante al RUE n° 14 (+250 mq), con una diminuzione complessiva di variante pari a 1.668 MQ – (meno dello 0,3 % rispetto a quelle del PSC vigente).

Per quanto riguarda l'area per dotazioni comunali e di quartiere a confine con l'ex scuola materna di Leguigno (ora adibita a magazzino – archivio del Comune) va evidenziato che l'amministrazione comunale non ha in programma in quel contesto l'acquisizione di aree di proprietà privata per ampliare il lotto di pertinenza dell'ex scuola materna e che la scheda norma dell'ambito da trasformare APA1 (ex caseificio), oltre ai parcheggi pubblici, prevede il reperimento, in sede di attuazione e di convezionamento degli interventi, di una dotazione minima di 50 MQ/ab insediabile di verde pubblico vale a dire $838 : 37 \times 50 = 1.132$ MQ.

Il sistema delle dotazioni territoriali previsto nel PSC del Comune di Casina, che già nello stato di fatto è di buona qualità, come si evince dal capitolo 4.5 della relazione illustrativa del PSC vigente (pag. 40-41-43) è tale per cui nelle due ipotesi di proiezione demografica al 2022 adottate in sede di documento preliminare e accordo di pianificazione (4.650 abitanti nella ipotesi più contenuta; 4.730 abitanti nella ipotesi più elevata) la dotazione pro capite risulta essere di 106,90 MQ nell'ipotesi bassa e di 105,10 MQ nell'ipotesi alta.

Anche considerando la capacità insediativa teorica del piano che tiene conto della popolazione turistica (in totale 6.173 abitanti) la dotazione di aree standard del PSC adottato risulta essere di 80 MQ/ab teorico per le dotazioni comunali e di 56 MQ/ab teorico per le dotazioni sovracomunali abbondantemente superiori ai minimi di legge.

Nel dettaglio il sistema delle dotazioni territoriali del PSC adottato risulta essere il seguente:

SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI COMUNE DI CASINA

Ambiti per dotazioni comunali e di quartiere, tecnologici, cimiteri	97.159 mq
Parcheggi	22.840 mq
Ambiti per dotazioni territoriali (sovracomunali)	33.675 mq
Ambiti a verde pubblico e attrezzato	377.109 mq
Ambiti per attrezzature sportivo – ricreative private	0
Ambiti a parco urbano (sovracomunali)	313.848 mq
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI	844.631 mq
TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI COMUNALI	497.108 mq

In fase di controdeduzione alle riserve e alle osservazioni non sono state apportate modificazioni significative al sistema delle dotazioni territoriali mentre si sono ridotti tanto il dimensionamento che la capacità insediativa del piano.

A fronte di un documento preliminare che fissava in 545 alloggi il dimensionamento, il PSC è stato poi adottato con dimensionamento di 499 alloggi e capacità insediativa di 635 alloggi.

Il PSC controdedotto ora vigente (si vedano le pagine 84 e 85 della relazione di controdeduzione) ha un dimensionamento di 475 alloggi ed una capacità insediativa di 601 alloggi più ridotta rispetto a quella del PSC adottato.

Poiché con la presente variante si produce una ulteriore e consistente riduzione del dimensionamento e della capacità insediativa del piano non vi è dubbio che la riduzione di complessivi 1.923 MQ di aree per dotazioni territoriali di progetto non abbia incidenza apprezzabile in termini assoluti e percentuali in un PSC che prevede tra esistente e progetto oltre 497.000 MQ di sole dotazioni territoriali di livello comunale.

3 – LA REDAZIONE DELLA “TAVOLA DEI VINCOLI” (TAVV. P2.1 E P2.2 DELLA VR)

la redazione della “Tavola dei vincoli” Tavv. P2.1 e P2.2 della variante al PSC è elaborata ai sensi dell’art. 51 della L.R. 15/2013 che modifica l’art. 19 della L.R. 20/2000 introducendo i comma 3 bis; 3 ter; 3 quarter; 3 quinquies; 3 sexies.

In particolare il comma 2 dell’art. 51 L.R. 15/2013 (3 bis e 3 ter della L.R. 20/2000 modificata) 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>>.

<<3 ter. La Tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo del PSC e relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni. Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, la Tavola dei vincoli può essere approvata e aggiornata attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente. Tali deliberazioni accertano altresì quali previsioni degli strumenti urbanistici comunali e atti attuativi delle stesse hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani sovraordinati e gli atti sopravvenuti che hanno disposto i vincoli e le prescrizioni immediatamente operati nel territorio comunale>>.

Nel caso del Comune di Casina il cui PSC è già dotato di elaborati cartografici nei quali sono rappresentati i vincoli di Legge e discendenti dalla pianificazione sovraordinata che interessano il territorio comunale (Tav. P2 in scala 1:10.000 a titolo “carta delle tutele ambientali, storico – culturali e dei vincoli sovraordinati” e Tav. P3 in scala 1:10.000 a titolo “rispetti e limiti all'edificazione”) la variante al PSC consiste:

- a) Nella rappresentazione su unica tavola in scala 1:11.500 dei vincoli di Legge e sovraordinati che interessano il territorio comunale con gli stessi limiti e gli stessi perimetri già evidenziati nelle tavole P2 e P3 del PSC vigente conforme al PTCP 2010.
- b) Nella redazione della “scheda dei vincoli” allo scopo di riportare per ciascun vincolo o prescrizione l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

Poiché la rappresentazione su un unico elaborato cartografico dei numerosi vincoli e delle numerose prescrizioni di cui si dovrà tener conto nella progettazione degli interventi ne rendono difficoltosa la lettura, non si sopprimono le Tavv. P2 e P3 del PSC vigente che non sono in contrasto con la “tavola dei vincoli” di nuova elaborazione.

A facilitare ulteriormente la lettura della cartografia di progetto si correda la variante della tavola P2.2 in scala 1:11.500 a titolo: “Tavola dei vincoli – particolare fasce fluviali e rischio idraulico” nella quale in particolare si evidenzia il reticolo idrografico con le relative zone di tutela e le fasce A; B; C del PAI per quanto attiene il torrente crostolo.

4 – ASPETTI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE AL PSC E SUA INCIDENZA SUL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento residenziale del PSC vigente (PSC controdedotto) è riportato alle pagine 84 e 85 della “Relazione di controdeduzione alle osservazioni e alle riserve”. Va evidenziato che il PSC controdedotto non ha subito modifiche rispetto al PSC adottato per quanto riguarda le aree produttive e le aree esistenti e di progetto riservate al sistema delle dotazioni territoriali.

Per questo ritenendo del tutto trascurabili le modifiche quantitative che con la presente variante al PSC e al RUE si producono al sistema delle aree produttive (+ 1.016 MQ dovuti alla var. n° 6 e n° 11 nel Capoluogo) e alle aree per dotazioni territoriali (- 1.668 MQ dovuti alle var. 6 e 11 nel Capoluogo e alle var. 5 – 7 – 8 a Leguigno) ci si limita in questa sede a prendere in considerazione le più significative modifiche che la

variante al PSC produce sul dimensionamento e sulla capacità insediativa dello strumento vigente e sul rapporto tra territorio urbanizzato e territorio urbanizzabile.

Per maggiore chiarezza si precisa che nell'elenco degli ambiti di seguito allegato vengono evidenziati anche quelli che sono stati oggetto di riserva da parte della Provincia, la quale per gli ambiti ATR richiedeva di ridurre l'altezza massima da 3 a 2 piani fuori terra (riserva accolta) e quelli che sono stati stralciati o la cui capacità edificatoria è stata ridotta in sede di controdeduzione alle osservazioni.

Per gli ambiti APA (ambiti a destinazione produttiva e agricola da trasformare – APA1; APA2; APA3; APA5 o da delocalizzare – APA4) la capacità edificatoria assegnata dal PSC vigente in termini di superfici utili e alloggi è la seguente:

APA1 – LEGUIGNO – SU = 950 MQ – ALL. 10

APA2 – STRADA – SU = 500 MQ – ALL. 5

APA3 – CAPOLUOGO – SU = 700 MQ – ALL. 7

APA4 – COSTA DEL SABBIONE – SU = 1.000 MQ – ALL. 10 da delocalizzare nella DR1

APA5 – MONCHIO DI SARZANO – SU = 1.800 MQ – ALL. 18

Il totale di capacità edificatoria è quindi di 4.950 MQ di SU e 50 alloggi. Di questi 50 alloggi, 10 sono stati computati nel dimensionamento e nella capacità edificatoria della DR1 nella quale si sarebbe dovuta delocalizzare la capacità edificatoria perequativa dell'ambito APA4, mentre i restanti 40 alloggi sono stati computati nel dimensionamento (100 alloggi) e nella capacità edificatoria (150 alloggi) relativi agli interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti urbani consolidati e nel territorio agricolo.

Con queste precisazioni si riportano di seguito i prospetti relativi agli ambiti DR e ATR del PSC controdedotto ed il dimensionamento del medesimo piano strutturale ora vigente.

Direttrici residenziali

CASINA CAPOLUOGO – DR1	ST = circa 46.000 mq (50%)=SF 23.000 mq (all.46/69)	all. 80-120
CASINA CAPOLUOGO – DR2	ST = circa 33.750 mq (50%)= SF 16.875 mq (all.34/51)	
CASINA CAPOLUOGO – DR3	ST = circa 21.300 mq (50%) = SF 10.650 mq (all. 37)	all. 57
CASINA CAPOLUOGO – DR4	ST = circa 5.500 mq (50%) = SF 2.750 mq (all. 10)	
CASINA CAPOLUOGO – DR5	ST = circa 3.600 mq (50%) = SF 1.800 mq (all. 10)	

Tot 55.075 mq

Ambiti residenziali minori

Costaferrata –AMBITO ATR1 (oss 33)	ST = circa 6.700 mq (all. 5/7) ridotto
Banzola –AMBITO ATR2	ST = circa 9.100 mq (all. 6/9)
Brugna –AMBITO ATR3 (riserva)	ST = circa 4.000 mq (all. 4)
Brugna –AMBITO ATR4 (riserva)	ST = circa 4.700 mq (all. 5)
Fabbrica –AMBITO ATR5 (oss 123)	ST = circa 6.700 mq (all. 5/7) ampliato
Straduzzi –AMBITO ATR6 (oss 135)	ST = circa 3.800 mq (all. 4) ridotto
Sordiglio –AMBITO ATR7 (oss 9-24-102)	stralcio
Cortogno –AMBITO ATR8	ST = circa 5.500 mq (all. 6)
Barazzzone –AMBITO ATR9	ST = circa 4.000 mq (all. 4)
Faggeto –AMBITO ATR10 (oss 41-53-61-99-126-193/161-162-166)	ST = circa 19.300 mq (all. 14/19)
Ziliano –AMBITO ATR11(oss 195)	ST = circa 3.000 mq (all. 3) ridotto
Leguigno –AMBITO ATR12 (oss 50)	stralcio
Busanella –AMBITO ATR13 (oss 26-27-28- 57-194)	stralcio
Coste –AMBITO ATR14 (oss 83)	ST = circa 4.900 mq (all. 5) ampliato
Beleo –AMBITO ATR15	ST = circa 2.700 mq (all. 3)

Ca' de Pietri –AMBITO ATR16 (riserva)
 Capoluogo –AMBITO ATR17 (oss 1)
 Brugna –AMBITO ATR18 (oss 11) (riserva)
 Madonica –AMBITO ATR19 (oss 72)
 Brugna –AMBITO ATR20 (oss 36) (riserva)
 Rovetto –AMBITO ATR21 (oss 46)
 Leguigno –AMBITO ATR22 (oss 129)

ST = circa 1.100 mq (all. 1)
 ST = circa 1.900 mq (all. 2) inserito
 ST = circa 3.600 mq (all. 4) inserito
 ST = circa 1.500 mq (all. 1) inserito
 ST = circa 1.800 mq (all. 2) inserito
 ST = circa 3.100 mq (all. 3) inserito
 ST = circa 2.000 mq (all. 2) inserito
Tot 89.400 mq. (50%) = 44.700 mq

TOTALE territorio urbanizzato	2.435.000 mq x 5% = 121.750 mq
TOTALE territorio urbanizzabile	99.775 mq = 4,10%

	Dimensionamento	Capacità insediativa
Interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti consolidati e nel territorio agricolo:	100 alloggi	150 alloggi
PR confermati PRG vigente (13+26) +(5-10) +(7-13) 18 + 15 =	58 alloggi	82 alloggi
PP confermati PRG vigente (37 +10+10) =	57 alloggi	57 alloggi
Residuo PP e PR in corso di attuazione :	79 alloggi	79 alloggi
Nuovi PR proposti : (10+5+7+0)	22 alloggi	22 alloggi
Interventi di integrazione dei tessuti residenziali nei nuclei minori:	79 alloggi	91 alloggi
Nuove direttrici di sviluppo resid. (comprese le quote derivanti da delocalizzazioni programmate) : (46/69+34/51)	80 alloggi	120 alloggi
TOTALE	475 alloggi	601 alloggi

Per effetto degli stralci operati con la presente variante degli ambiti DR1 (VR1 nel Capoluogo) ATR1 (VR3 a Costaferrata) e della riduzione dell'ambito APA4 (VR13 in località Sabbione), della DR2 (VR2 nel Capoluogo) e dell'ambiti ATR5 (VR4 a Fabbica) il prospetto degli ambiti e la tabella di dimensionamento del PSC dopo la variante risultano essere i seguenti:

AMBITI	LOCALITA'	St (MQ)	Sf Max 70% (MQ)	SU Res. Max (MQ)	Ab. con 37 MQ SU/Ab	N° Alloggi con 100 MQ SU/All.	NOTE
APA 1	Leguigno	3.400	Non definita	950	25	10	
APA 2	Strada	4.800	Non definita	500	14	5	
APA 3	Capoluogo	7.650	Non definita	700	19	7	

APA 4	C. Sabbione	13.756	Non definita	150	4	1	+850 mq SU agricola
APA 5	Monchio di Sar	23.570	Non definita	1.800	48	18	
TOT.	COMUNE	53.176	Non definita	4.100	140	41	
DR 2	Capoluogo	9.170	6.419	1.375	37	9 – 14	Compresa quota perequativa
DR 3	Capoluogo	21.300	14.910	3.728	100	37	+1.597 mq – albergo e servizi
DR 4	Capoluogo	5.500	3.850	1.000	27	10	
DR 5	Capoluogo	3.600	2.520	1.000	27	10	
TOT.	COMUNE	39.570	27.699	7.103	191	66 – 71	
ATR 2	Banzola	9.100	Non definita	910	24	6 – 9	Compresa ERS e perequazione
ATR 3	Brugna	4.000	Non definita	400	11	4	
ATR 4	Brugna	4.700	Non definita	470	13	5	
ATR 5	Fabbrica	2.317	Non definita	438	12	4	Inserito nel POC
ATR 6	Straduzzi	3.800	Non definita	380	10	4	
ATR 8	Cortogno	5.500	Non definita	550	15	6	
ATR 9	Barazzzone	4.000	Non definita	400	11	4	
ATR 10	Faggeto	19.300	Non definita	1.930	52	14 – 19	Compresa ERS e perequazione
ATR 11	Ziliano	3.000	Non definita	300	8	3	
ATR 14	Coste	4.900	Non definita	490	13	5	
ATR 15	Beleo	2.700	Non definita	270	7	3	
ATR 16	Ca De Pietri	1.100	Non definita	100	3	1	+150 mq SU artigianale
ATR 17	Capoluogo	1.900	Non definita	190	5	2	
ATR 18	Brugna	3.600	Non definita	360	10	4	
ATR 19	Madonica	1.500	Non definita	150	4	2	
ATR 20	Brugna	1.800	Non definita	180	5	2	
ATR 21	Rovetto	3.100	Non definita	310	8	3	
ATR 22	Leguigno	2.000	Non definita	200	5	2	
TOT.	COMUNE	78.317	Non definita	8.028	216	74 - 82	
<u>G. TOT.</u>	<u>COMUNE</u>	<u>117.887</u>	<u>27.699</u>	<u>15.131</u>	<u>407</u>	<u>140 - 153</u>	<u>Nella St. G.Tot non si contano gli APA</u>

Il rapporto tra territorio urbanizzato (2.435.000) e territorio urbanizzabile (117.887 MQ), quantificato quest'ultimo senza tener conto della St degli ambiti APA (ambiti a destinazione produttiva e agricola da

trasformare) in quanto relativi ad aree edificate comprese nel territorio urbanizzato ovvero ad ambiti agricoli che conservano tale destinazione, risulta essere pari a 20,65.

La percentuale di crescita del territorio urbanizzabile nel PSC modificato con la presente variante risulta essere pari al 4,84% inferiore al 5% ammesso dal PTCP per il Comune di Casina.

Se anziché considerare la St degli ambiti DR ed ATR nella sua totalità si considera la medesima superficie territoriale St, detratte le aree per le dotazioni territoriali che le schede norma e le norme di PSC prevedono di reperire in sede di POC e di intervento attuativo in misura almeno pari a 30 MQ/Ab e la viabilità pubblica di comparto, la St da considerare nel calcolo d'incremento del territorio urbanizzabile non è in realtà superiore a $117.887 \times 80\% = 94.309$ MQ.

A questa quantità di territorio urbanizzabile, a parità di territorio urbanizzato (2.435.000 MQ), corrisponderebbe (in un Comune il cui piano non prevede incremento di aree produttive) una percentuale di crescita urbana del 3,87%.

Il dimensionamento residenziale e la capacità insediativa del PSC modificato con la 1^a variante risulta essere così determinato

	Dimensionamento	Capacità insediativa
Interventi di recupero e riqualificazione nei tessuti consolidati e nel territorio agricolo:	100 alloggi	150 alloggi
PR confermati PRG vigente	58 alloggi	82 alloggi
PP confermati PRG vigente (DR3; DR4; DR5)	57 alloggi	57 alloggi
Residuo PP e PR in corso di attuazione :	79 alloggi	79 alloggi
Nuovi PR proposti :	22 alloggi	22 alloggi
Interventi di integrazione dei tessuti residenziali nei nuclei minori: Ambiti ATR	74 alloggi	82 alloggi
Nuove direttrici di sviluppo resid. DR2 (comprese le quote derivanti da delocalizzazioni programmate) : (46/69+34/51)	9 alloggi	14 alloggi
TOTALE	399 alloggi	486 alloggi

La diminuzione conseguente è di 76 alloggi (- 16%) per il dimensionamento e di 115 alloggi (23,66%) per la capacità insediativa di piano.

Se si considerano però solo gli ambiti che investono aree non ancora edificate e/o urbanizzate che peraltro sono in parte conferma di precedenti zone residenziali di espansione non attuate dal PRG (effettivo territorio urbanizzabile), la diminuzione è di 76 alloggi (- 35,18%) per il dimensionamento e di 115 alloggi (- 42,91%) per la capacità insediativa.

5 – LE VARIANTI AL CORPO TECNICO – NORMATIVO

Le varianti al corpo tecnico – normativo comportano l'adeguamento del testo delle norme di PSC e RUE alle disposizioni della L.R. 15/2013 “semplificazione della disciplina edilizia” con particolare riferimento all'art. 50 con il quale si inserisce l'art. 18 bis nella L.R. 20/2000 “semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica”.

Con tale articolo, al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, si dispone al 1° comma, che le “previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica” dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti stabilite:

- Da leggi statali e regionali;
- Dai regolamenti;
- Dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico;
- Dalle norme tecniche;
- Dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata;
- Da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

Con la medesima L.R. 15/2013 – art. 50 2° comma - si esplicita che “nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali ed urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati nel medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione”.

Al comma 4 del medesimo art. 50 della L.R. 15/2013 si dice che la Regione individua, entro tre mesi dall'entrata in vigore della L.R. 15/2013, le disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale, attraverso “appositi atti di indirizzo e coordinamento” e si fa obbligo ai Comuni di adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a quanto previsto dal 1° e 2° comma dell'art. 50 secondo le indicazioni dei detti “atti di indirizzo regionali” entro 180 giorni dall'entrata in vigore degli stessi. Trascorso tale termine le normative di cui al comma 1 dell'art. 50 della L.R. 15/2013 “trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con esse incompatibili”.

In altri termini e pur considerando che anche le norme di PTCP e i relativi allegati andrebbero adeguate all'art. 50 della L.R. 13/2015 le modifiche alle norme di PSC e RUE che si propongono con la presente variante sono da intendersi come atto dovuto che nella sostanza non cambiano le norme vigenti ma ne semplificano i testi allo scopo di recepire la legislazione sovraordinata e prevalente entrata in vigore dopo l'approvazione del PSC e del RUE del Comune (L.R. 15/2013 e L.N. 164/2014).

Oltre alle modifiche dovute per adeguare i testi normativi vigenti alle leggi sopracitate vengono introdotte alcune limitate modifiche per adeguare le norme stesse alle varianti specifiche di PSC e RUE descritte nella presente relazione che nel dettaglio comportano:

- a) La eliminazione dalle norme di PSC delle schede normative relative agli ambiti DR1 e ATR1 stralciati con la VR1 nel Capoluogo e con la VR3 a Costaferrata;
- b) La correzione nelle norme di PSC delle schede normative relative agli ambiti APA1; APA4; DR2; ATR5 modificati nei perimetri e/o nelle quantità edificabili rispettivamente con le varianti n° 5 a Leguigno; n° 13 in località Costa del Sabbione; n° 2 nel Capoluogo; n° 4 in località Fabbrica.
- c) L'integrazione delle norme del RUE all'art. relativo ai "sub – ambiti urbani residenziali consolidati intensivi all'interno del territorio urbanizzato" AC1 di Leguigno con $U_f = 0,37 \text{ MQ/MQ}$ (già art. 105.1 ora nella variante art. 33.1) tramite una specifica clausola normativa da inserire alla lettera c) del 5° comma atta a specificare che: <<nelle aree interessate dalla variante n° 14 di RUE a Leguigno elaborata nell'ottobre 2015 la potenzialità edificatoria massima è fissata in 200 MQ di superficie utile per la costruzione di una nuova casa per i proprietari delle aree medesime con un massimo di 2 alloggi>>.
- d) L'aumento da 5 a 10 anni, dalla data di entrata in vigore del PSC del periodo transitorio nel quale sono fatti salvi i "lotti residenziali di completamento" del previgente PRG anche se isolati nel territorio rurale esternamente al perimetro di territorio urbanizzato (art 107 comma 5 del PSC; art 33.3 comma 4 e art 33.7 comma 5 del RUE modificato con la variante). Per detti lotti le norme vigenti e variate fanno comunque salvi i vincoli di inedificabilità ed i limiti alle trasformazioni edilizie derivanti dalla necessità di rispettare la tavola dei vincoli, le norme dei piani sovraordinati e la vigente legislazione in materia di prevenzione e tutela dal rischio idrogeologico, sismico, idraulico ed ambientale.

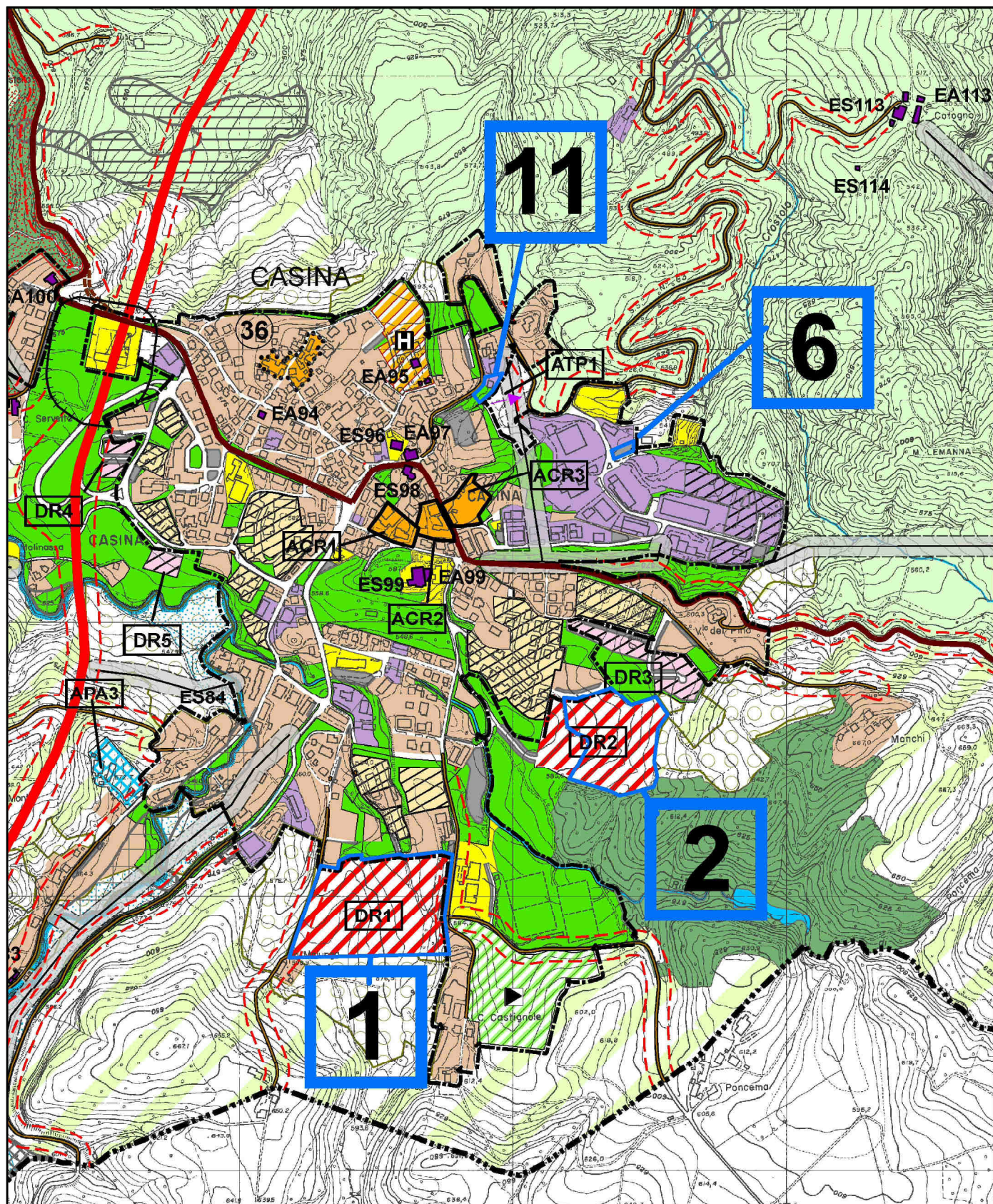
La variante al RUE vigente (vol. P1-RUE con i relativi allegati A, B, C, D, E) pur non comportando modifiche di sostanza alla disciplina edilizia, fa registrare una modifica significativa nella struttura delle norme in quanto per la necessità di adeguare i testi alle disposizioni delle leggi 15/2013 e 164/2014:

- Vengono eliminati gran parte degli articoli del Titolo III° – interventi competenze – procedure; del Titolo V° - tutela, qualità ambientale e decoro dell'edificato; vengono eliminati alcuni articoli nei titoli restanti perché non più rispondenti alle norme di legge o alle disposizioni "prevalenti" della pianificazione sovraordinata, e, in conseguenza a ciò, è rivista la numerazione d'ordine degli articoli del RUE in vigore;
- Vengono eliminati gli allegati A; B; C; D; E, in quanto sostituiti dagli atti di coordinamento tecnico regionali e si riscrive completamente l'allegato A, a titolo: "Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi; definizioni delle funzioni e degli usi urbanistici; documentazione necessaria per i titoli abitativi edilizi", recependo i disposti della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.N. 164/2014.

6 – ALLEGATI

Si allegano le schede di variante al PSC.

VARIANTI PSC - LOCALIZZAZIONE E SINTETICA DESCRIZIONE DELLE VARIANTI



CAPOLUOGO

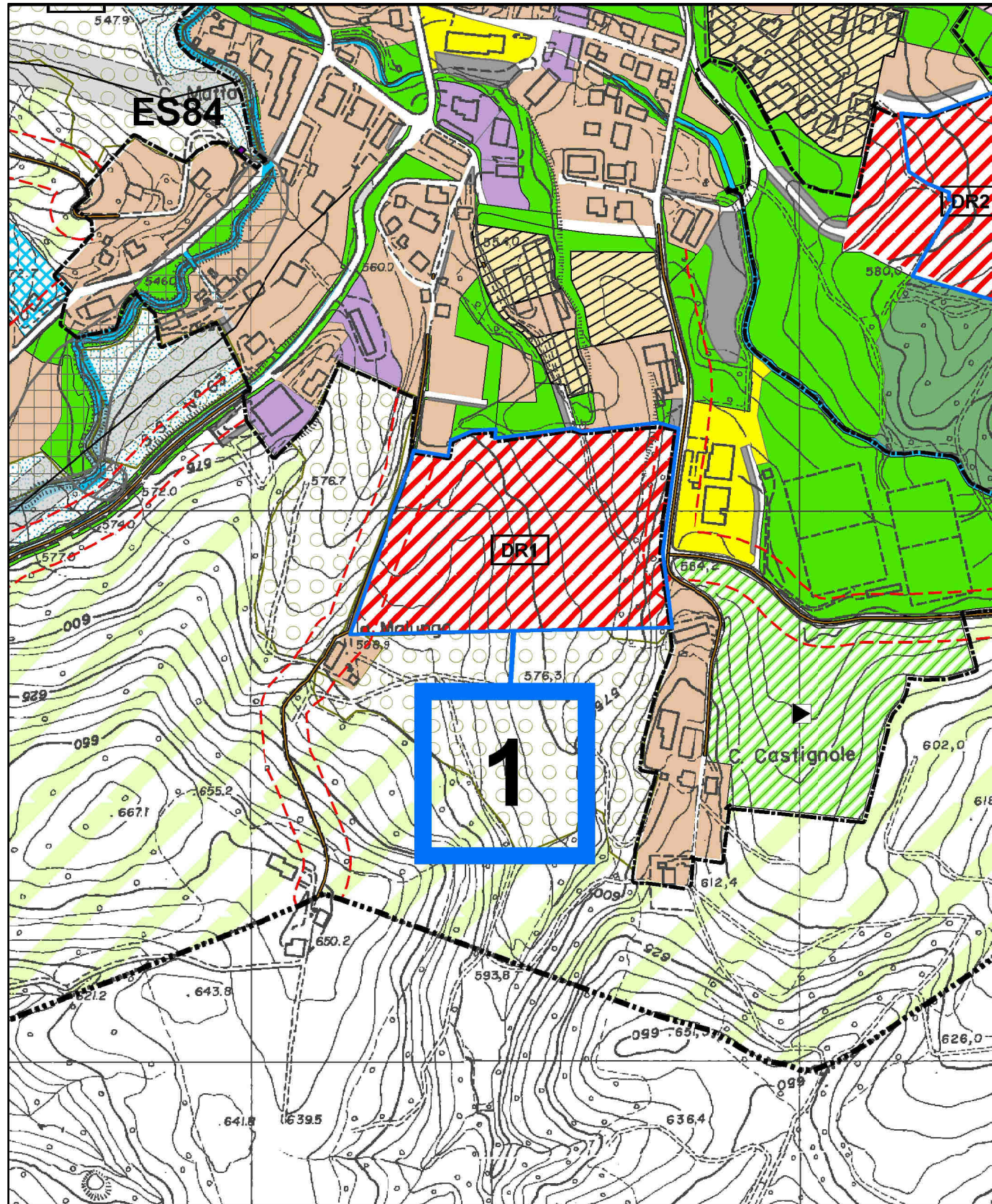
VARIANTE 1 - Stralcio DR1

VARIANTE 2 - Stralcio parziale DR2

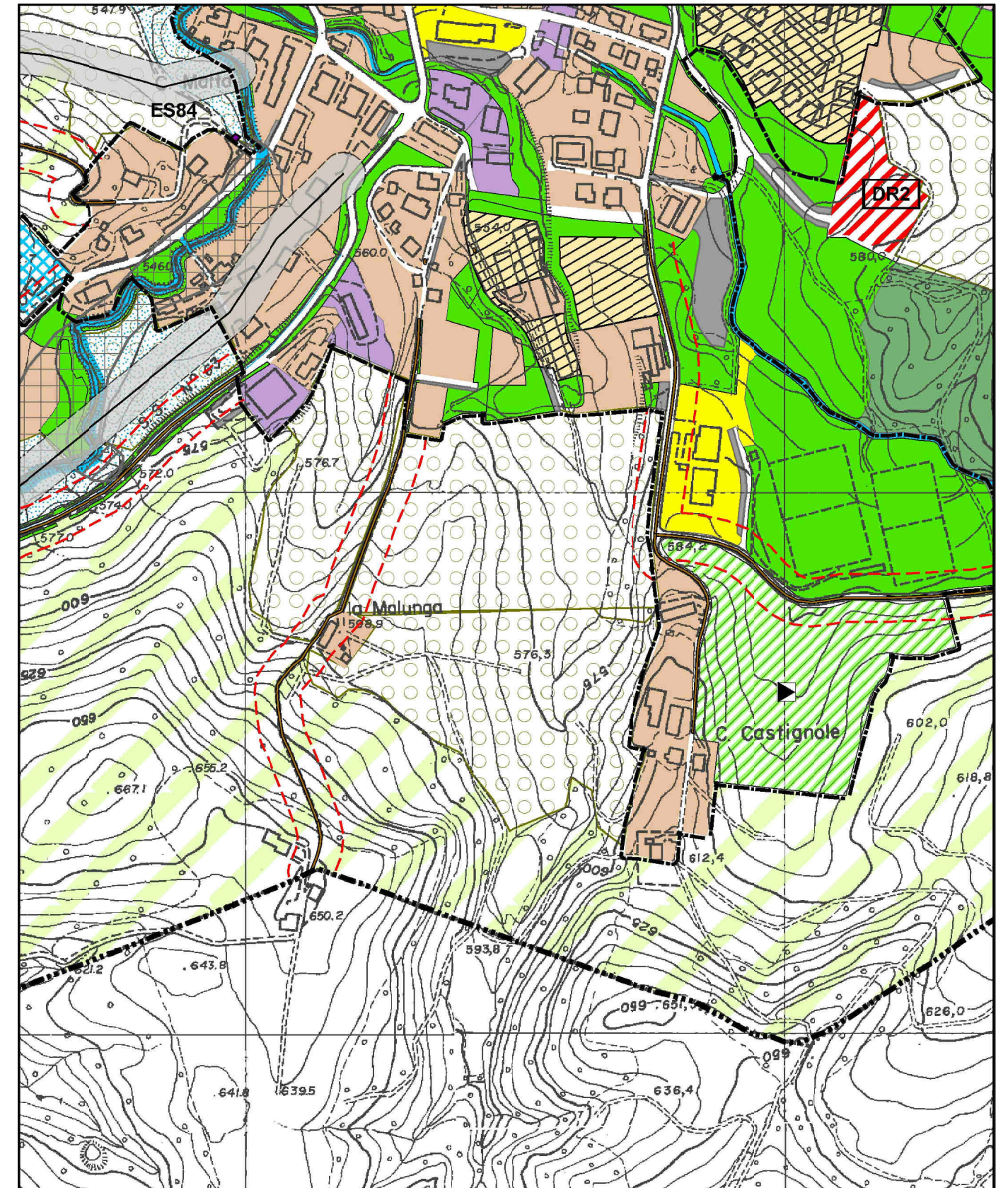
VARIANTE 6 - Modifica parcheggio pubblico di progetto

VARIANTE 11 - Riclassificazione lotto artigianale esistente e modifica verde pubblico di progetto

PSC - VARIANTE 1



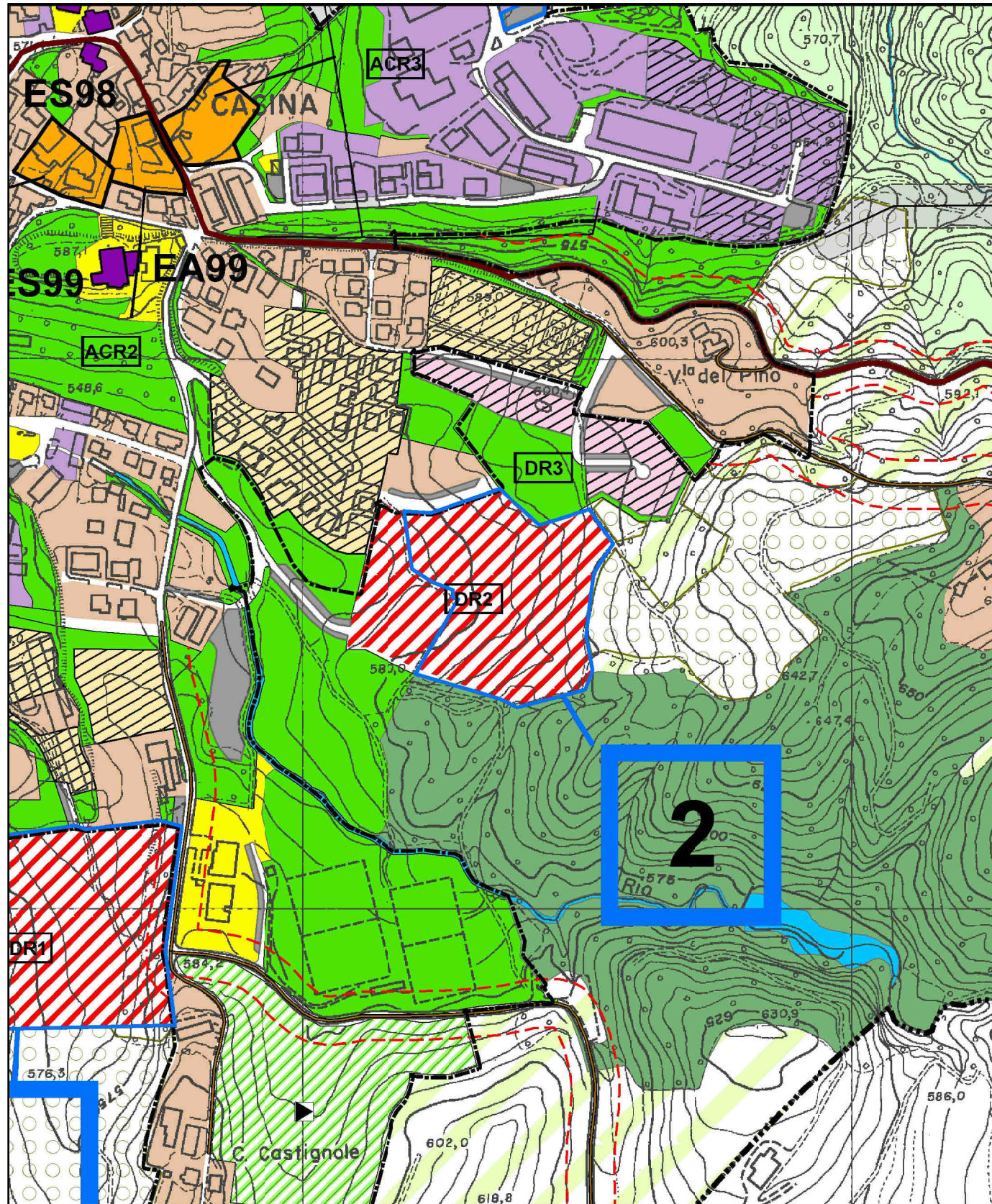
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



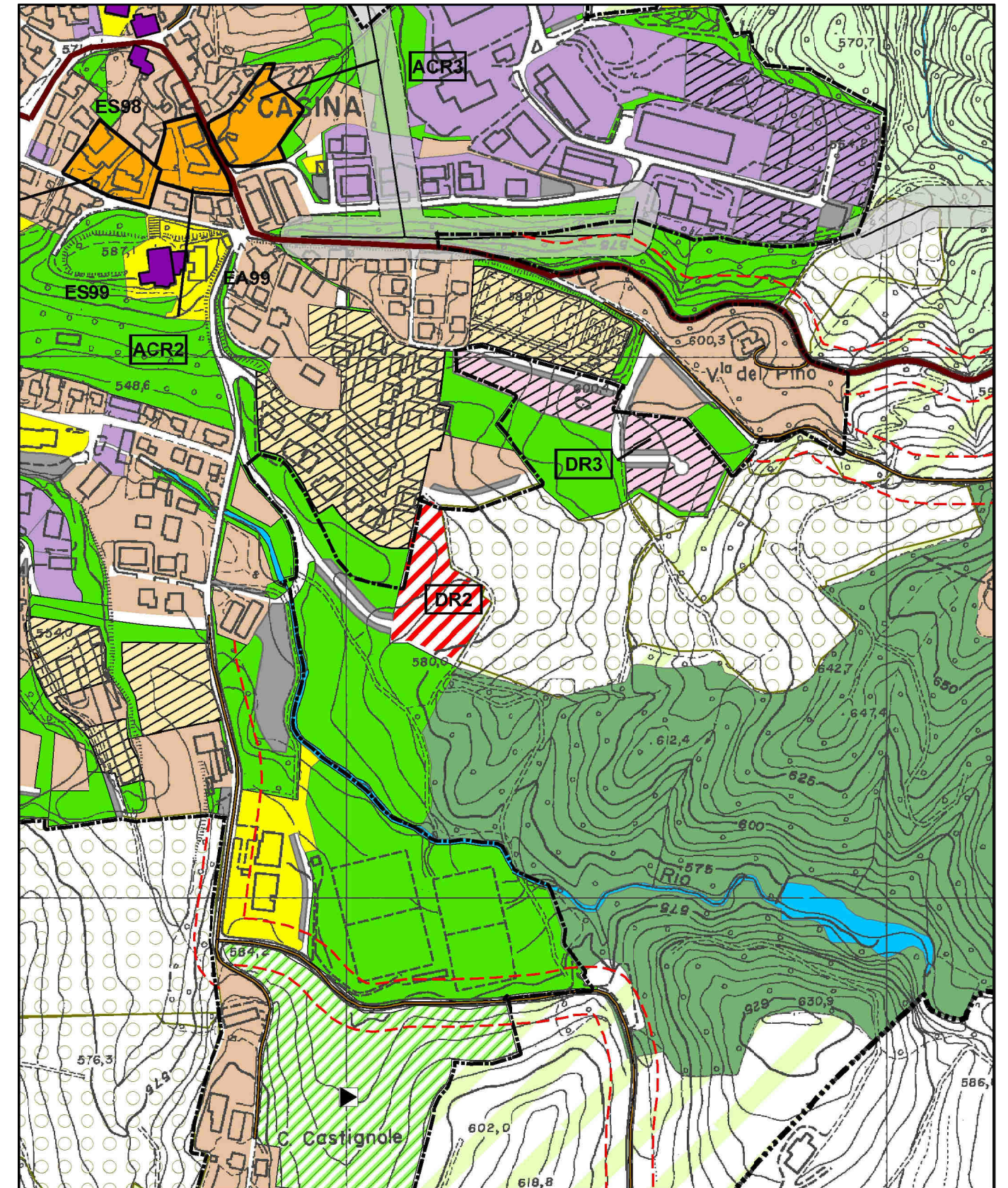
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 1 _ Località: Capoluogo - Eliminazione totale della DR1 (Sup. mq 46.000 circa) riclassificando le aree ad Ambiti agricoli periurbani (art17) . La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC con conseguente modifica degli elaborati tecnici di RUE corrispondenti. Le aree modificate comprendono: Querceti a dominazione di cerro e carpino nero (individuati sulla tavola P2 di PSC vigente) Rispetto stradale e Fascia di rispetto ai corsi d'acqua (rio Poncema) sul vertice Nord orientale (individuati sulla tavola P2 di PSC vigente). Diminuzione territorio urbanizzabile mq 46.000. Diminuzione capacità edificatoria $46.000 \times 0.15 = \text{mq } 6.900 \text{ SU} = 69 \text{ alloggi}$.

PSC - VARIANTE 2



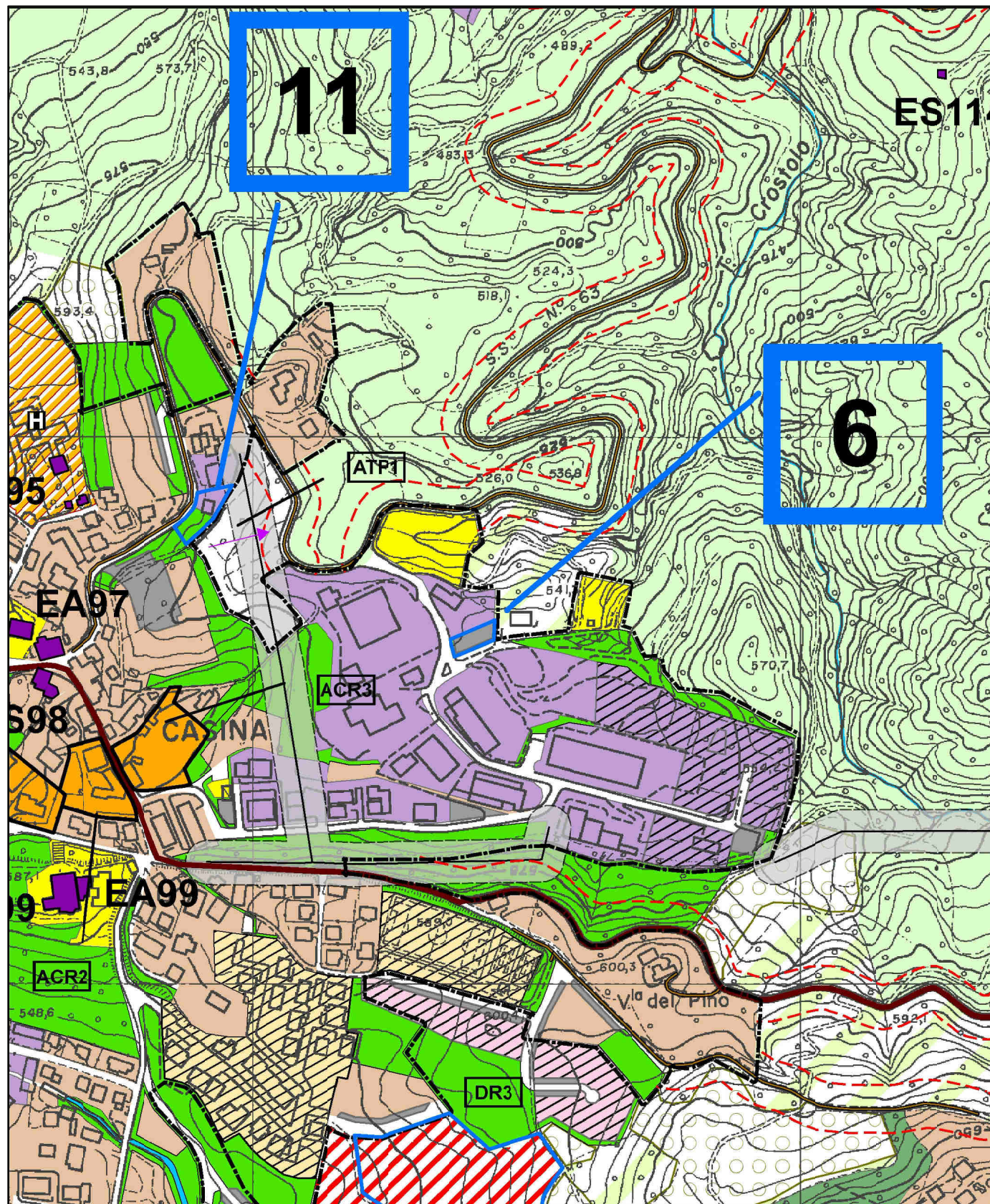
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



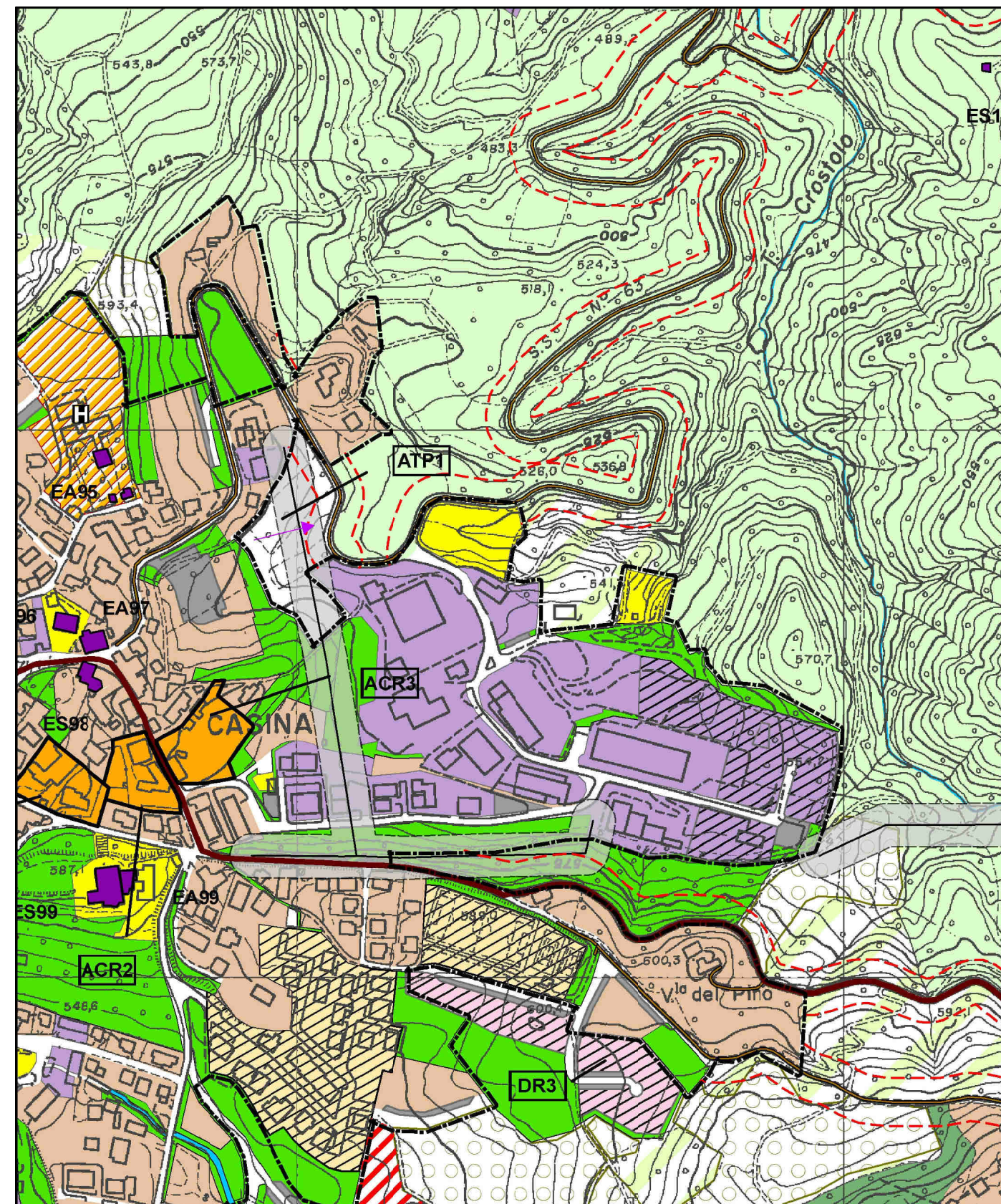
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 2 _ Località: Capoluogo - Riduzione dell'ambito DR2 come richiesto dai proprietari (Sup. DR2 attuale mq 33.750, sup. stralciata e riclassificata mq 24.580, Area DR2 residua mq 9.170) con conseguente modifica delle tavole di PSC e della scheda norma riclassificando le aree stralciate ad ambiti agricoli periurbani (art17) nel PSC. La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3P4 di PSC con conseguente modifica degli elaborati tecnici di RUE corrispondenti. La DR2 ridotta ricade quasi completamente all'interno di fascia di rispetto fluviale. Diminuzione territorio urbanizzabile mq 24.580. Diminuzione capacità edificatoria $24.580 \times 0.15 = \text{mq } 3.687 \text{ SU} = 37 \text{ alloggi}$.

PSC - VARIANTE 6



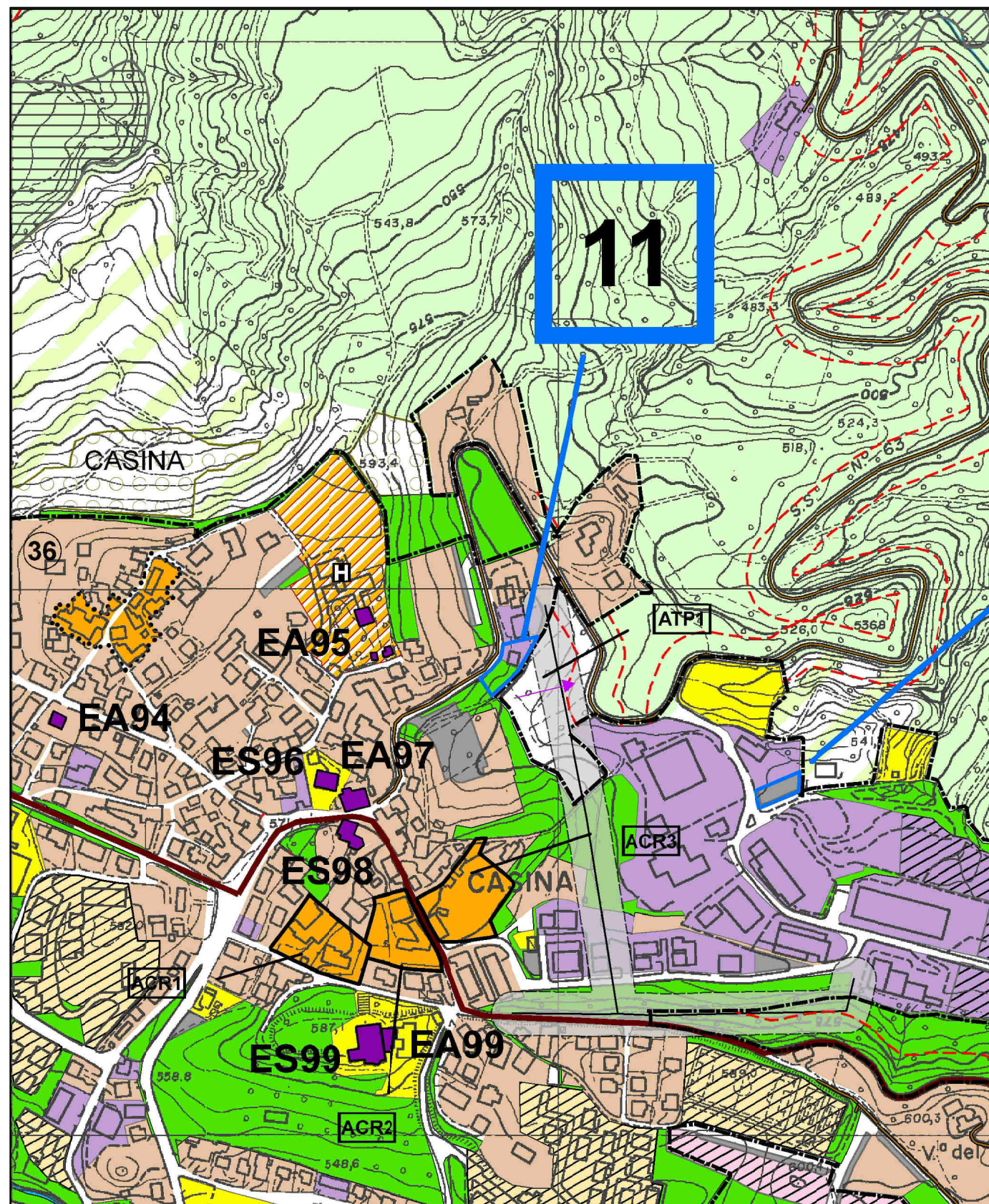
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



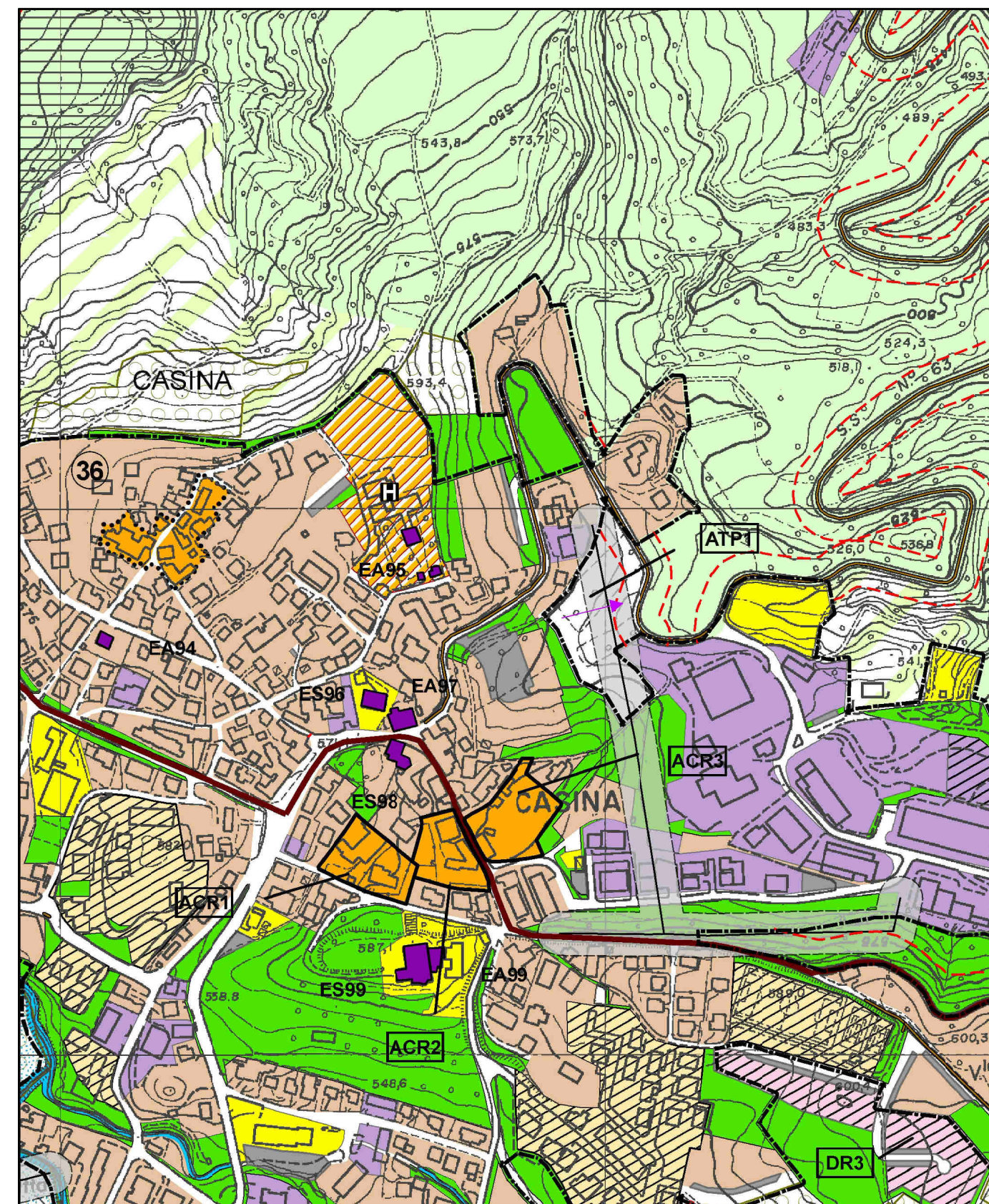
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 6 _ Località Capoluogo - Ridisegno aree di parcheggio pubblico (a pettine con profondità di 5 metri più percorso pedonale di m 1.5 e aiuole verdi come proposto dai proprietari e conseguente riclassificazione delle aree a parcheggio pubblico stralciate in Ambito consolidato a prevalente funzione produttiva e terziaria (Art. 117) del PSC per mq 400. La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Potenzialità edificatoria inalterata. Riduzione dotazione territoriale ed urbana di progetto (parcheggio pubblico) per mq 400.

PSC - VARIANTE 11



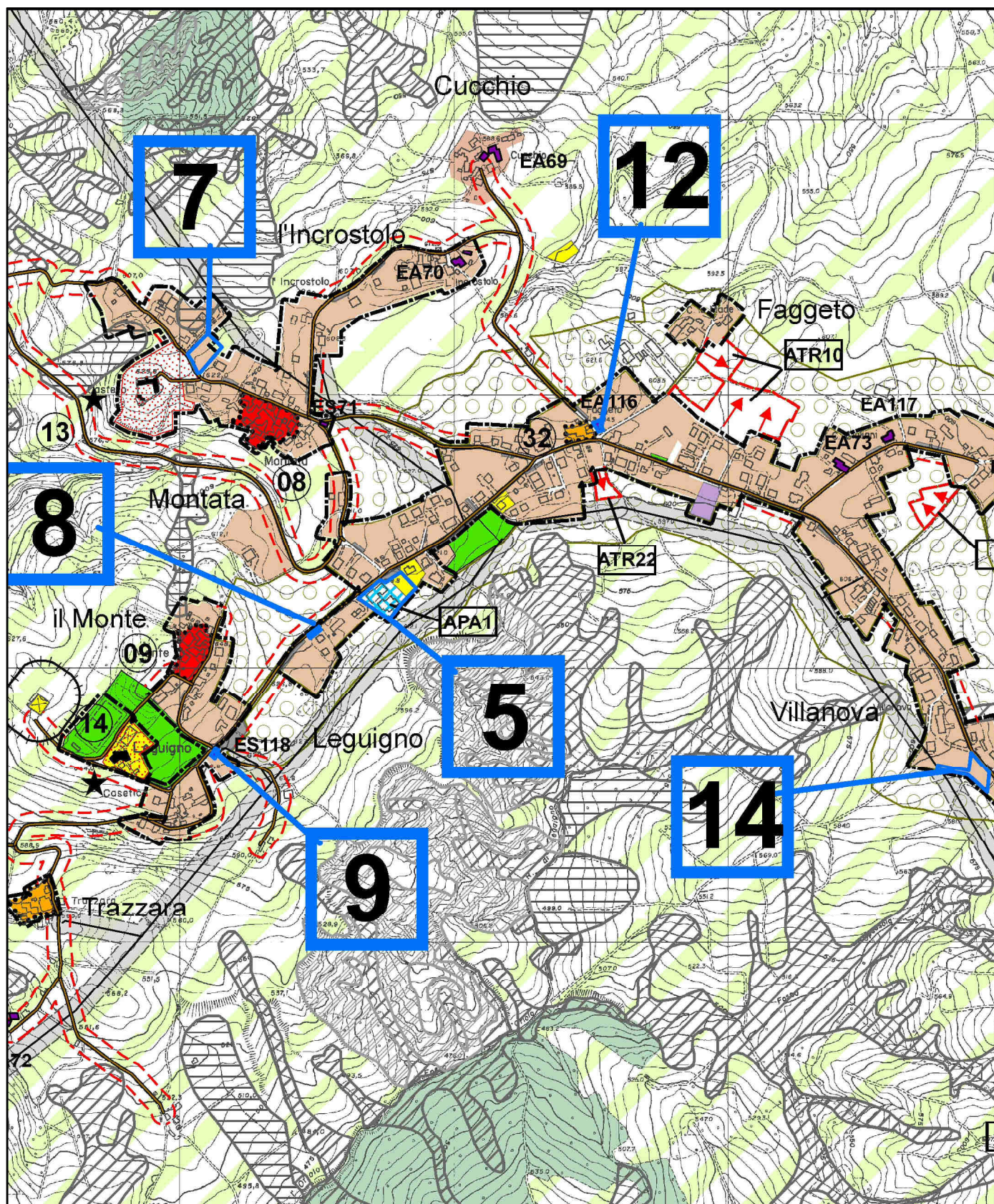
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 11 _ Località Capoluogo - Trasformazione da Ambiti specializzati per attività produttive comunali (Art. 117) di PSC e Ambiti a verde pubblico e attrezzato di PSC a Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U. (Artt. 103-104) di PSC con conseguente modifica delle tavole di RUE. Le superfici trasformate sono: 1) da art. 117 mq 508; 2) da art.103- 104 mq 616. La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Possibilità edificatoria inalterata. Riduzione dotazioni territoriali ed urbane di progetto mq 616.

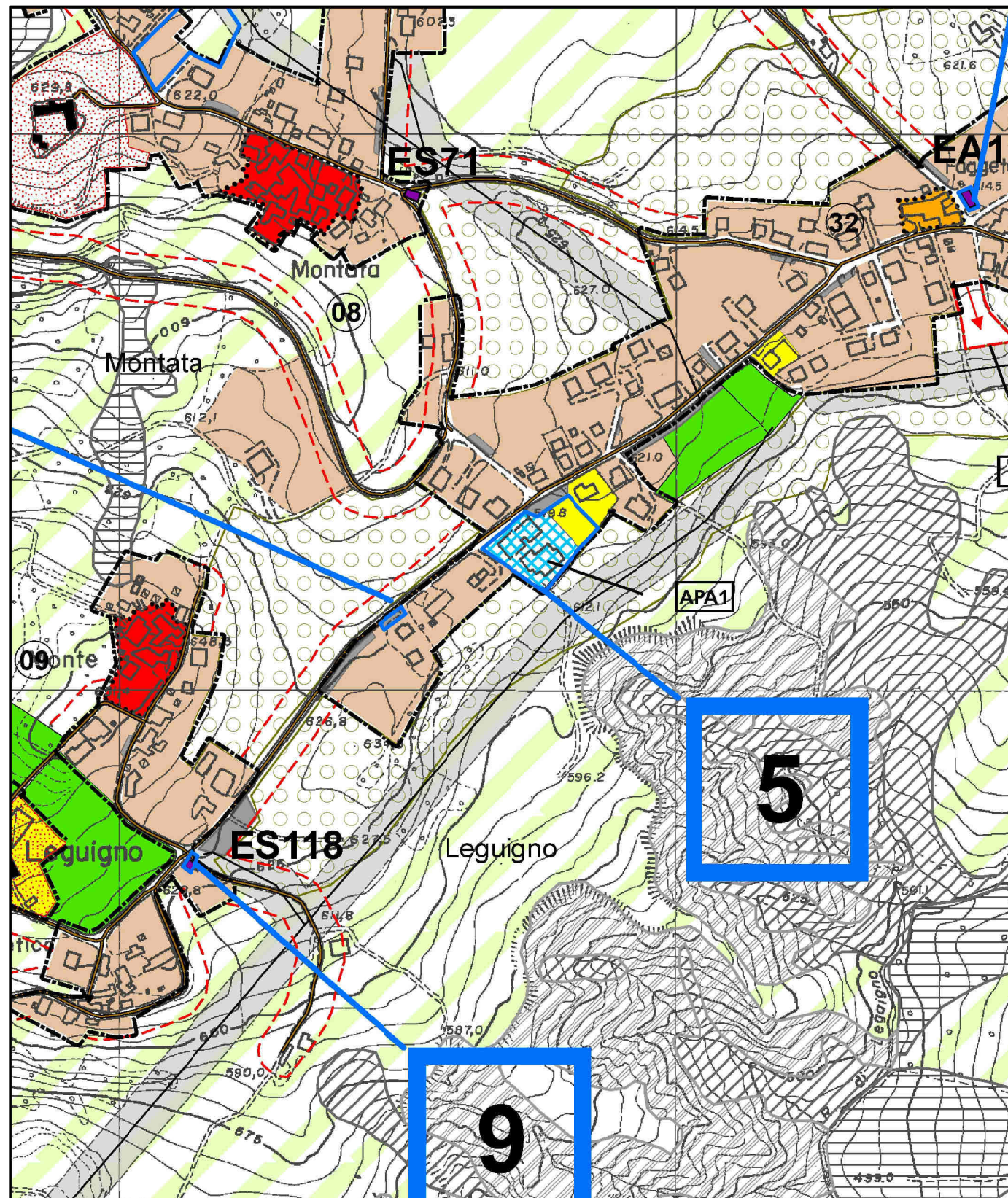
VARIANTI PSC - LOCALIZZAZIONE E SINTETICA DESCRIZIONE DELLE VARIANTI



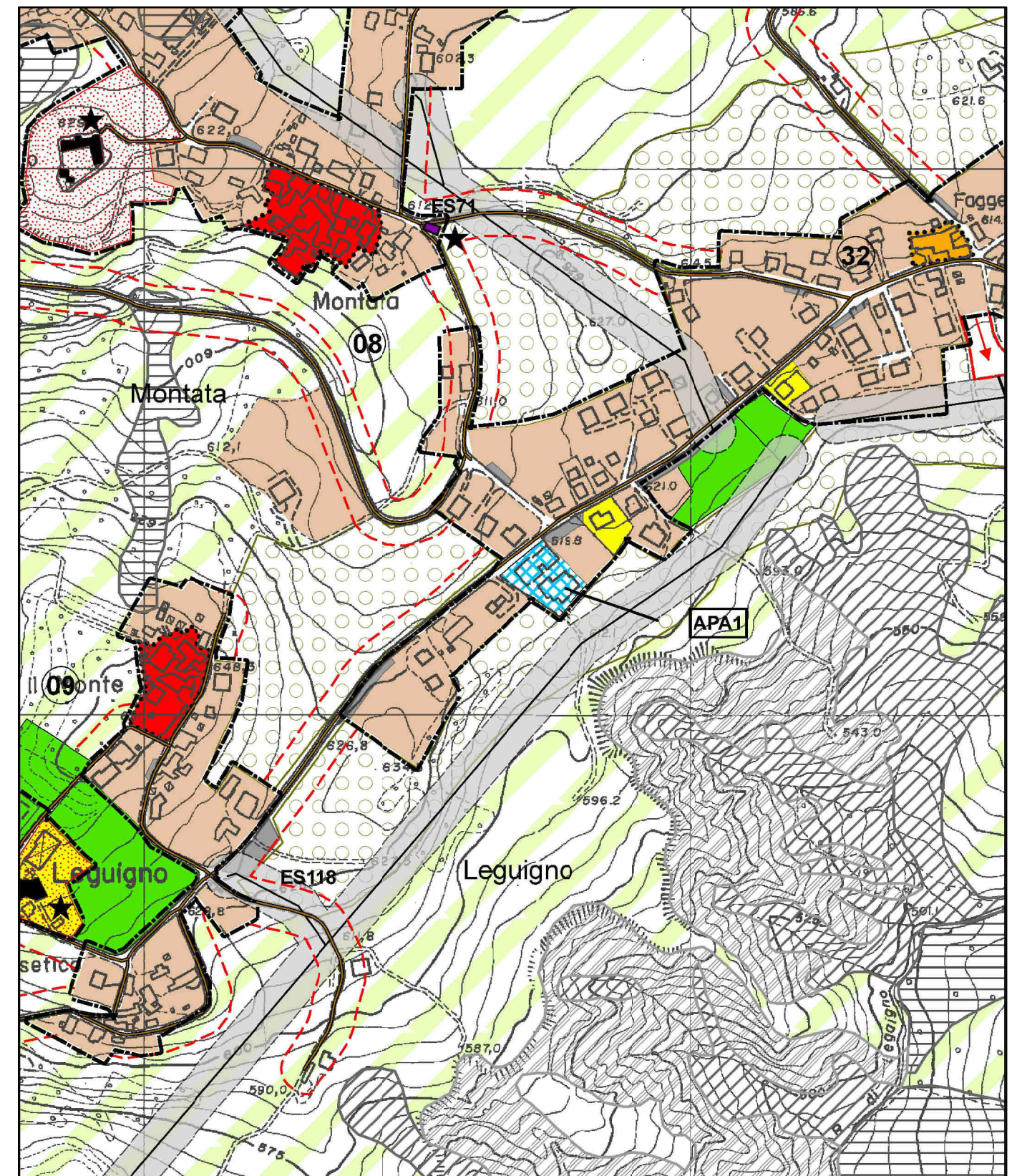
LOCALITA' LEGUIGNO

- VARIANTE 5** - Modifica, in riduzione, del perimetro dell'ambito APA1 con ampliamento del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale
- VARIANTE 7** - Ampliamento perimetro del territorio urbanizzato a riconoscimento stato di fatto
- VARIANTE 8** - Ridisegno aree di parcheggio pubblico di progetto a riconoscimento stato di fatto
- VARIANTE 9** - Trasferimento della campitura e della sigla (ES118) che distingue gli edifici di interesse storico all'oratorio
- VARIANTE 14** - Modifica, in riduzione, di un lotto destinato ad "Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U. (Artt. 103-104)" destinandone una striscia in fregio strada ad "Ambiti a verde pubblico attrezzato"

PSC - VARIANTE 5



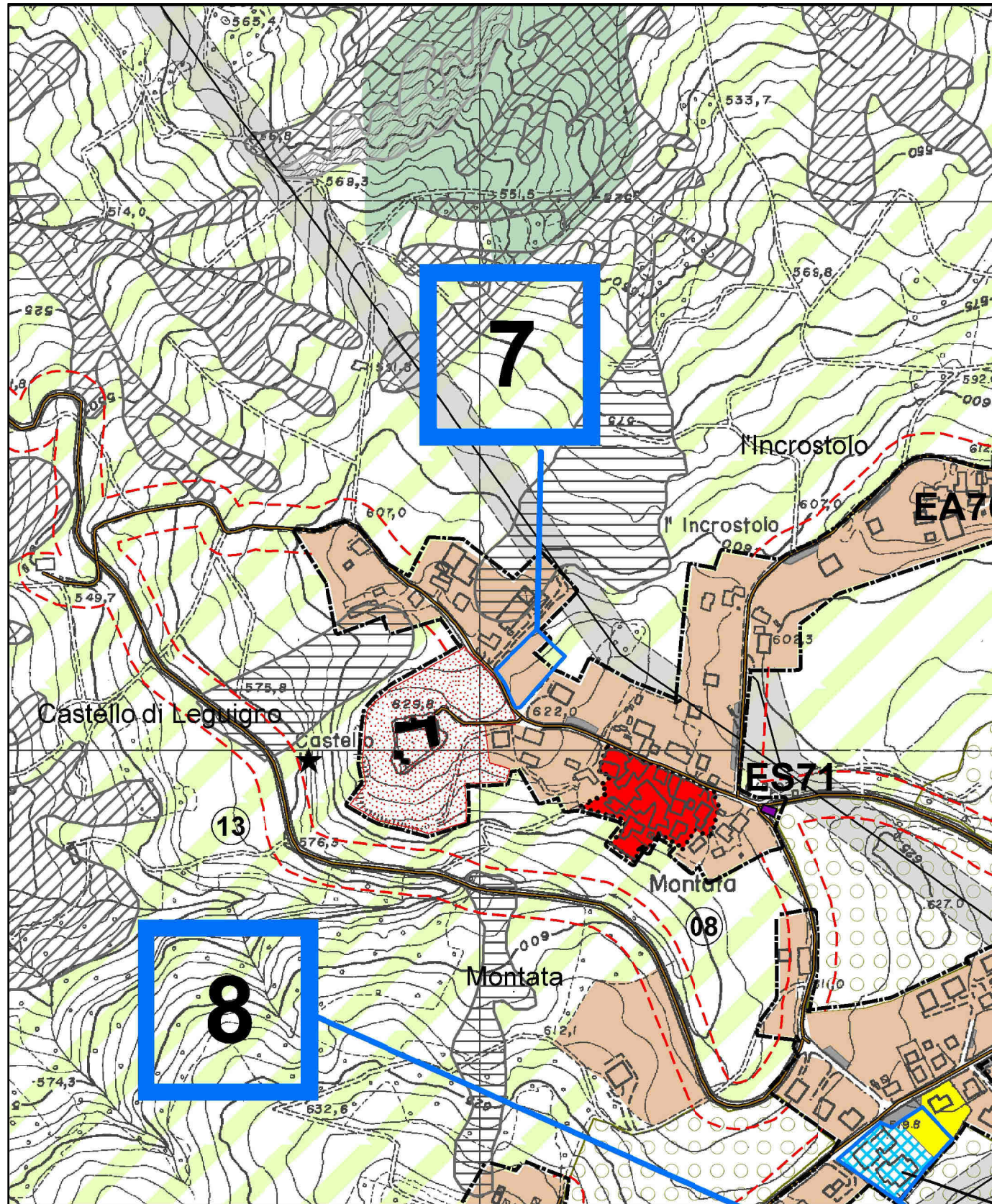
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



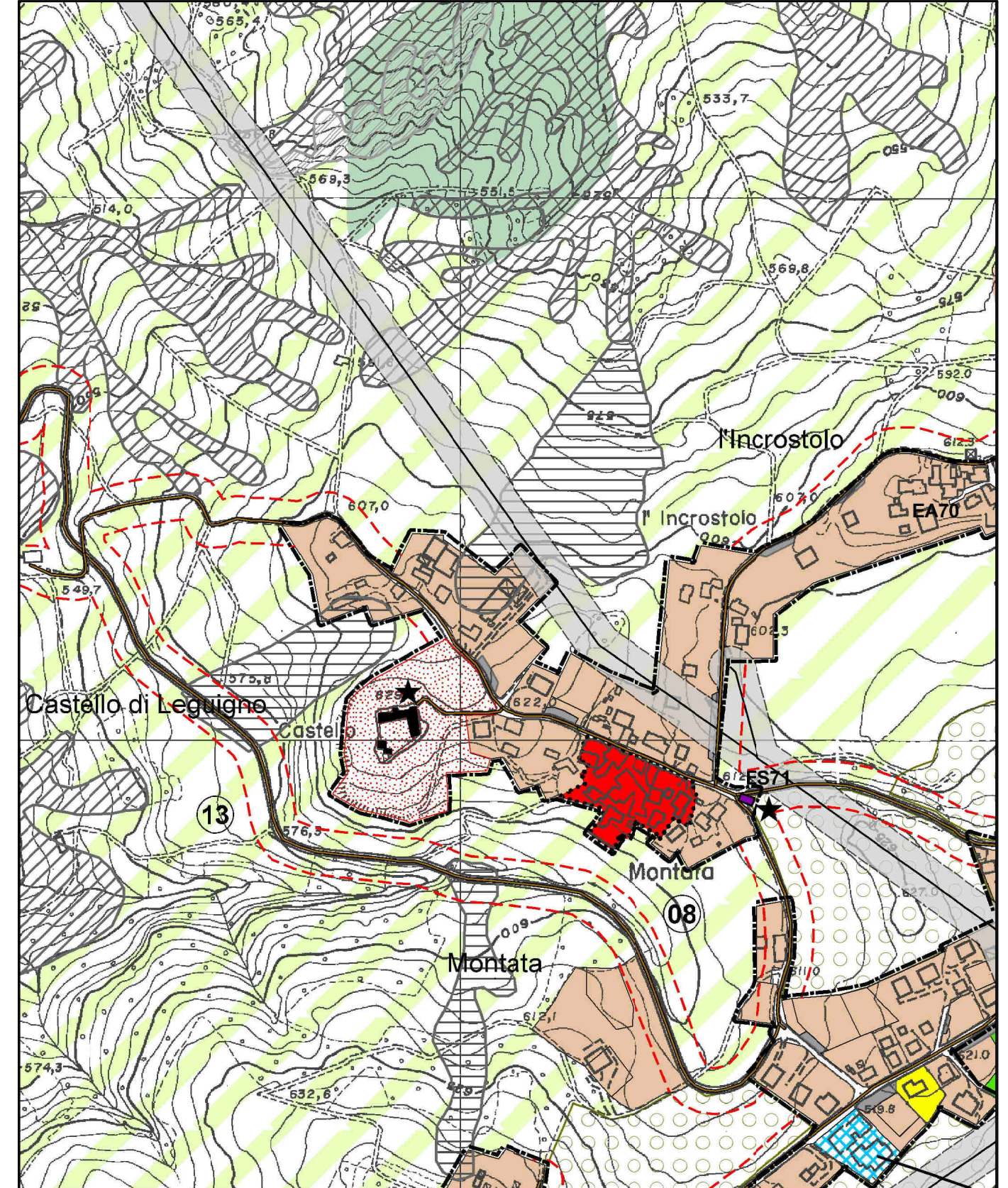
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 5 _ Località Leguigno - Riduzione ambito APA1 (ST attuale mq 3.400 circa) con riclassificazione delle aree stralciate in "Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U." (Artt. 103-104). Trasformazione di porzione di area destinata a "Ambiti per dotazioni comunali e di quartiere, tecnologici, cimiteri" in "Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U." (Artt. 103-104). Viene confermata l'area a parcheggio pubblico di progetto in fregio strada. La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Le superfici delle aree dopo la variante sono: APA1 ST mq 3000; Ambiti residenziali mq 1300 dei quali mq 550 vengono classificati nel PSC in Residenziale edificata e mq 750 in Residenziale vincolata a verde privato . Per effetto delle modifiche descritte si riduce di mq 111 SU la superficie utile costruibile nell'APA1 e aumenta di mq 203 la superficie costruibile nella "residenziale edificata". In totale l'aumento di capacità edificatoria residenziale è di mq 92 di SU, pari circa ad 1 alloggio.

PSC - VARIANTE 7



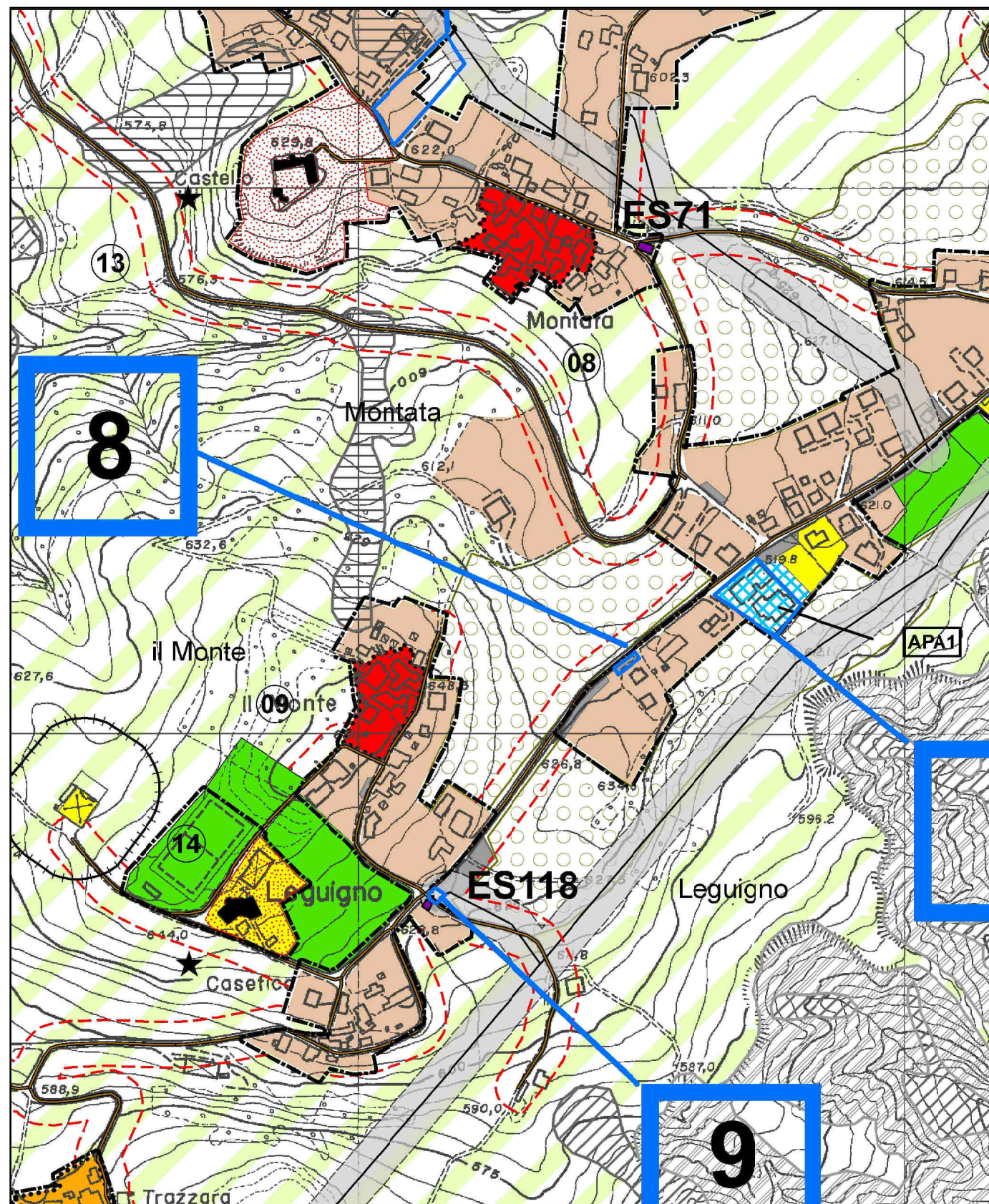
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



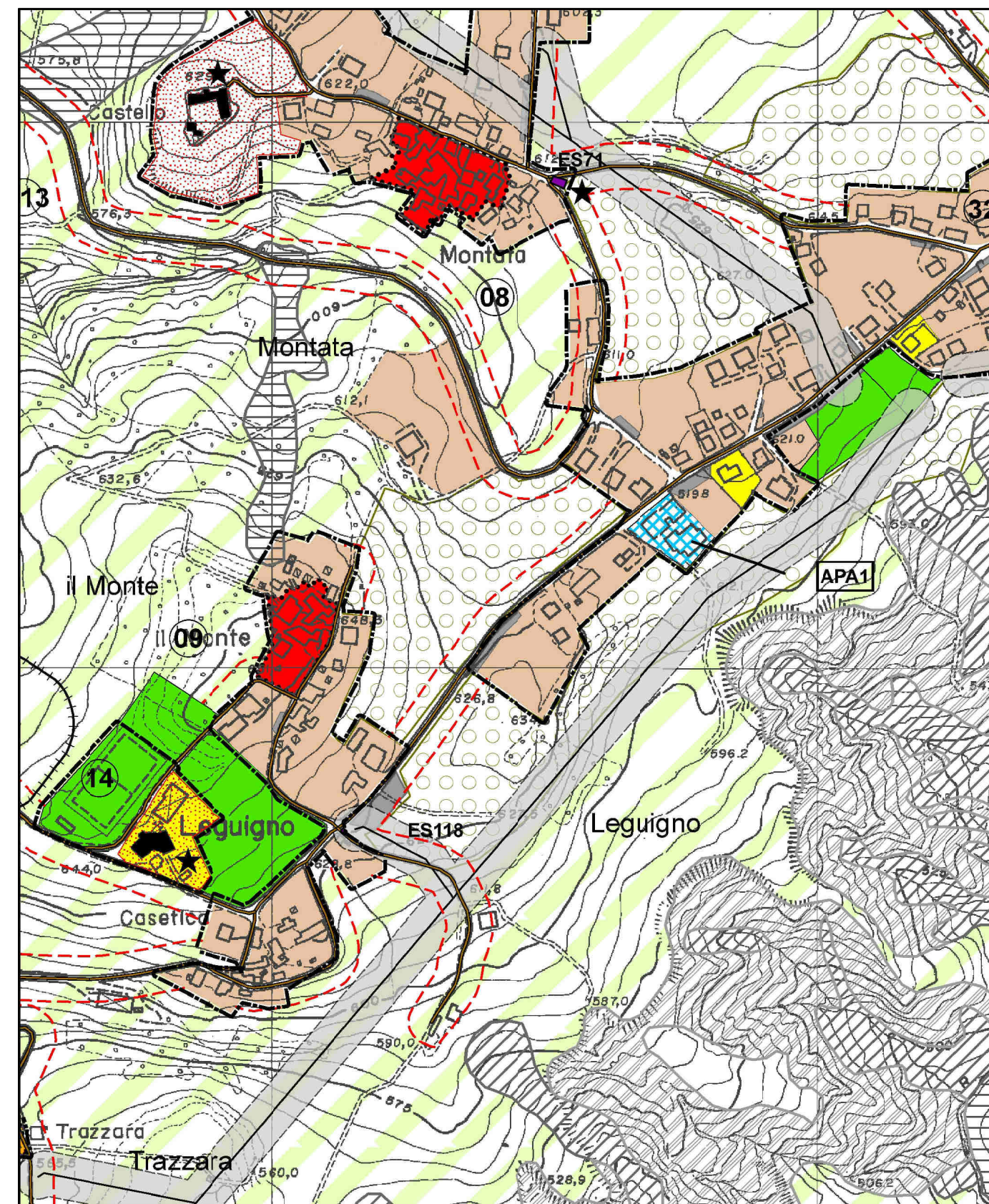
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 7 _ Località Leguigno - Nuova previsione di area a parcheggio pubblico su aree già classificate a "Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U." (Artt. 103-104) per mq 150 ed ampliamento su del tessuto urbano consolidato su "Ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale (Artt. 17 - 45) e conseguente adeguamento del perimetro di territorio urbanizzato. Inserimento nel RUE di una norma specifica per assicurare la possibilità di costruire 2 nuovi alloggi per i proprietari delle aree alla data di adozione di PSC e RUE con SU = 200 mq . La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Aumento di territorio urbanizzato mq 442 e aumento di capacità edificatoria 200 mq SU = 2 alloggi. aumento di dotazioni territoriali ed urbane (parcheggio pubblico) = mq 150.

PSC - VARIANTE 8



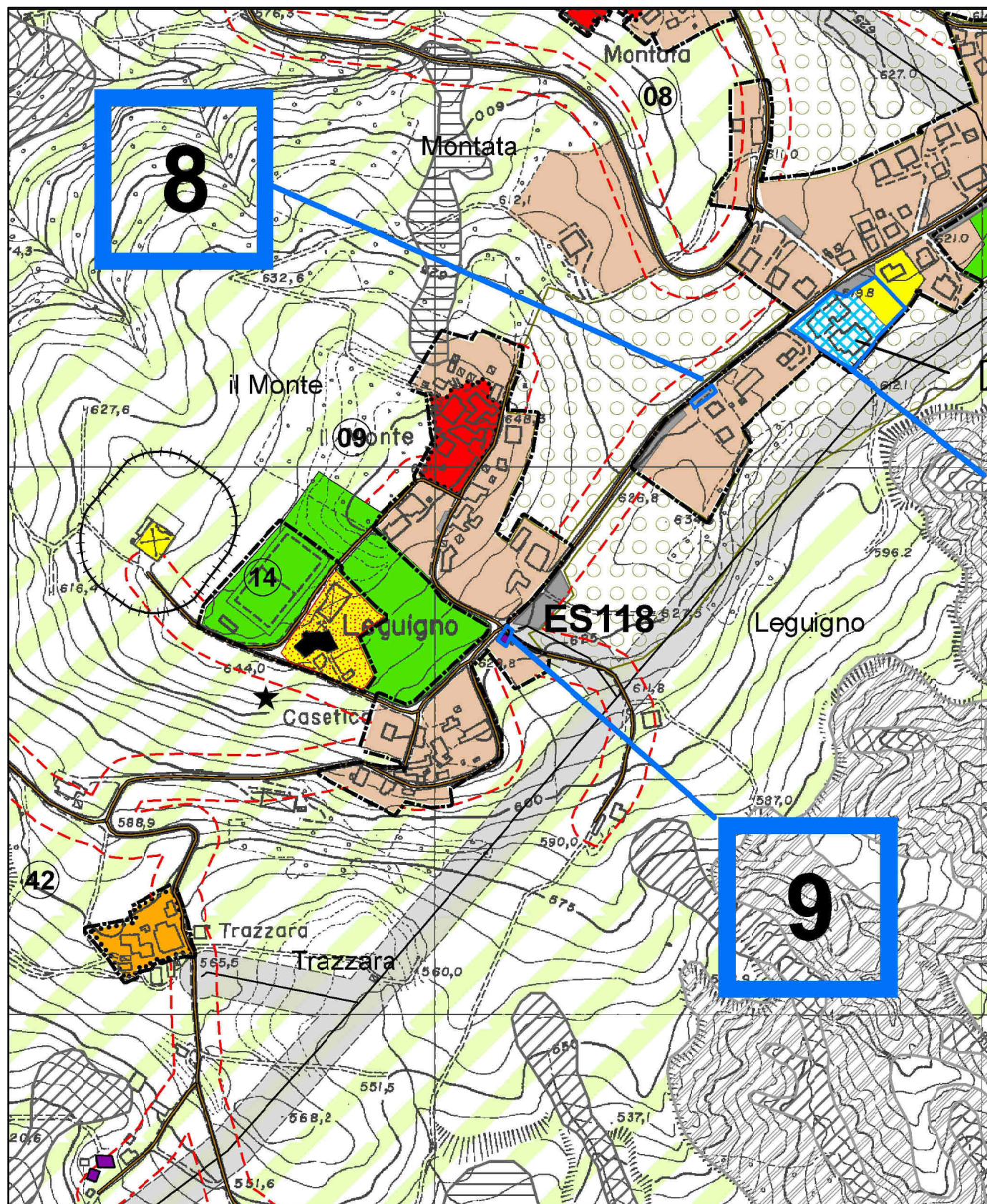
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



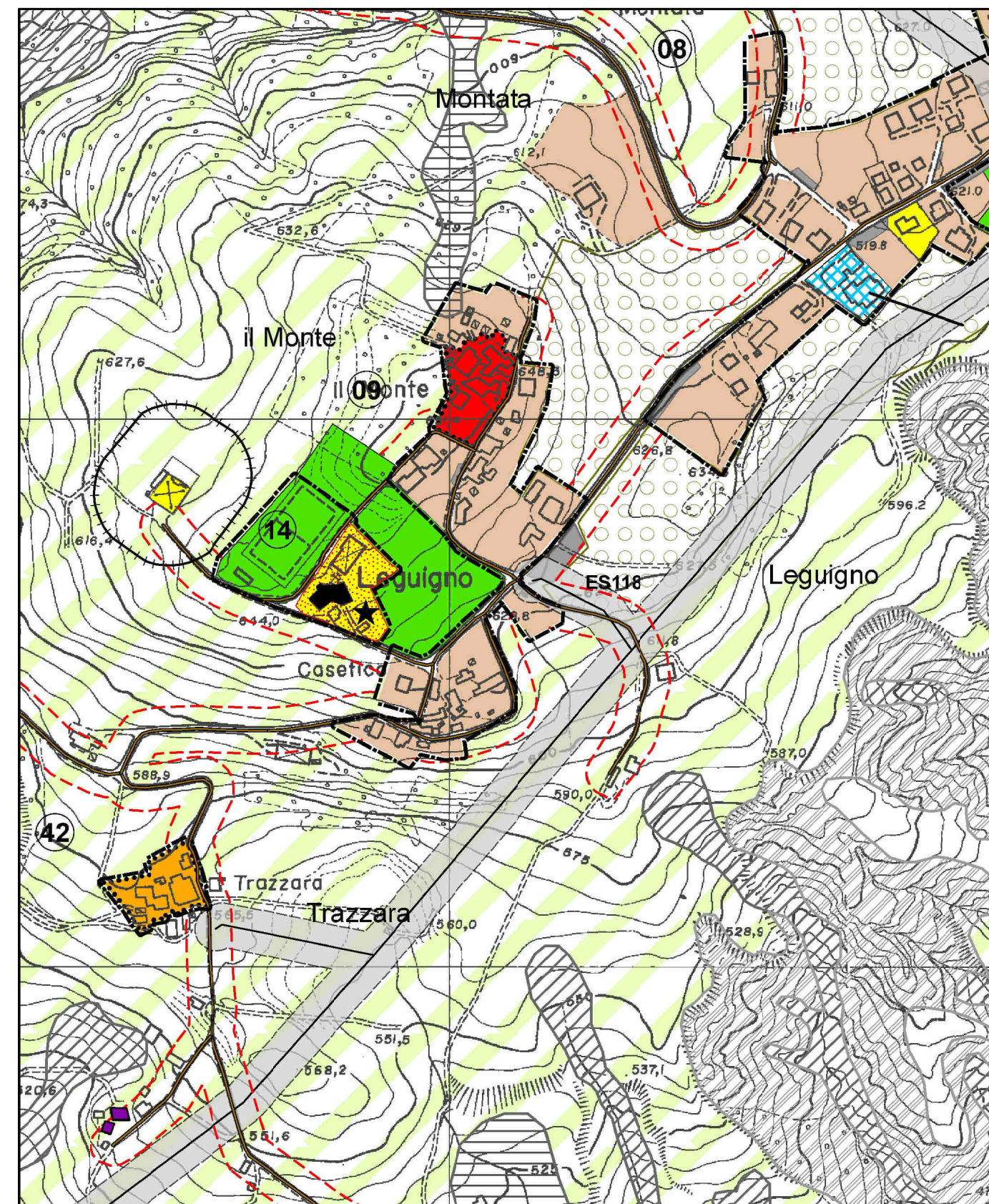
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 8 _ Località Leguigno - Riduzione delle aree di parcheggio pubblico in corrispondenza dei lotti 49 e 50 come da PRG previgente, riclassificando le aree di parcheggio eliminate a "Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del T.U." (Artt. 103-104). La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Riduzione di dotazioni territoriali ed urbane (parcheggi pubblici) mq 157.

PSC - VARIANTE 9



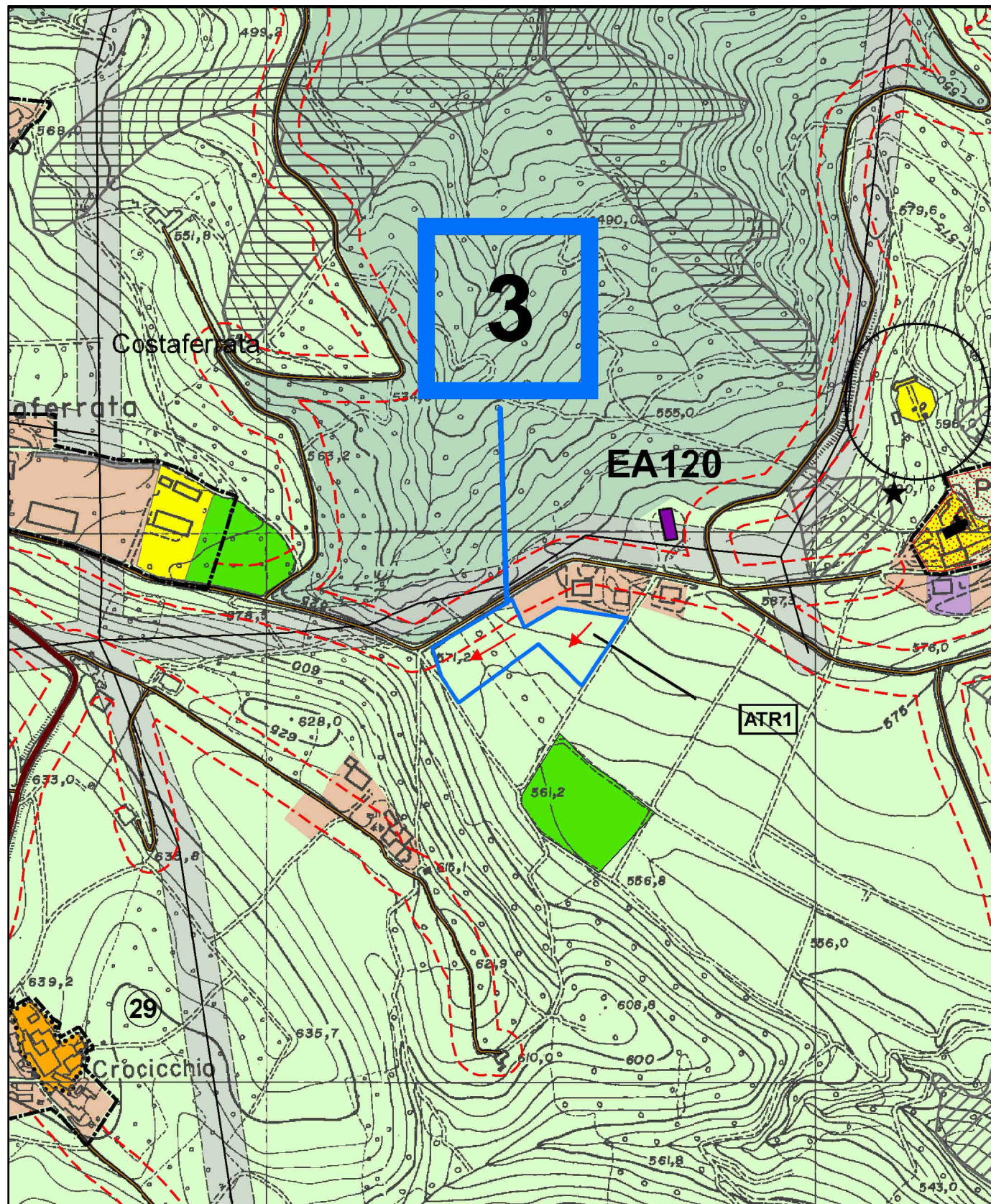
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



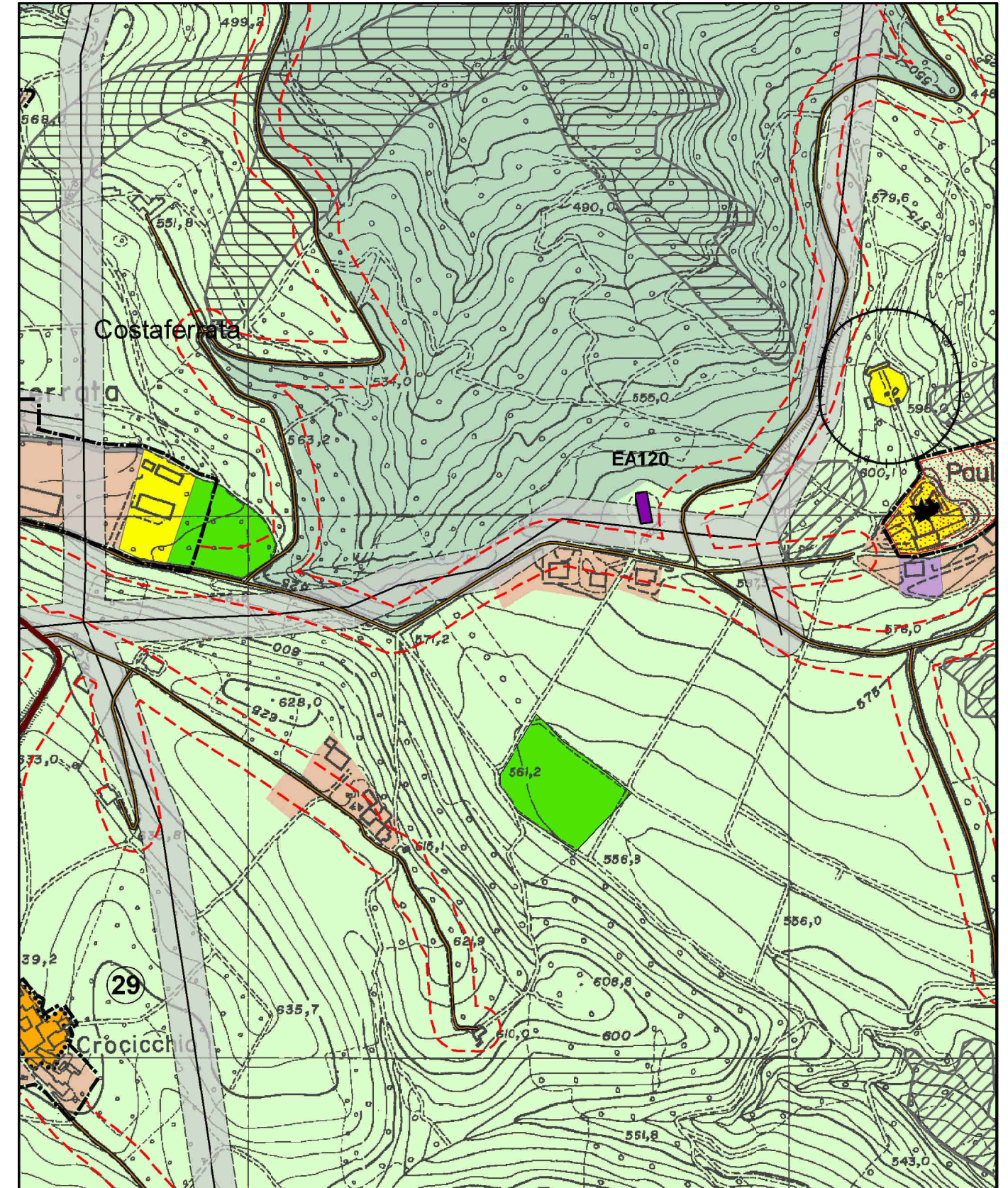
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 9 _ Località Leguigno - Correzione tavole con trasferimento della campitura e della sigla (ES118) che distingue gli edifici di interesse storico all'oratorio (come già previsto nella scheda della Disciplina Particolareggiata) anziché alla casa di civile abitazione priva di valore che gli sta di fronte. La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Nessuna variazione quantitativa.

PSC - VARIANTE 3



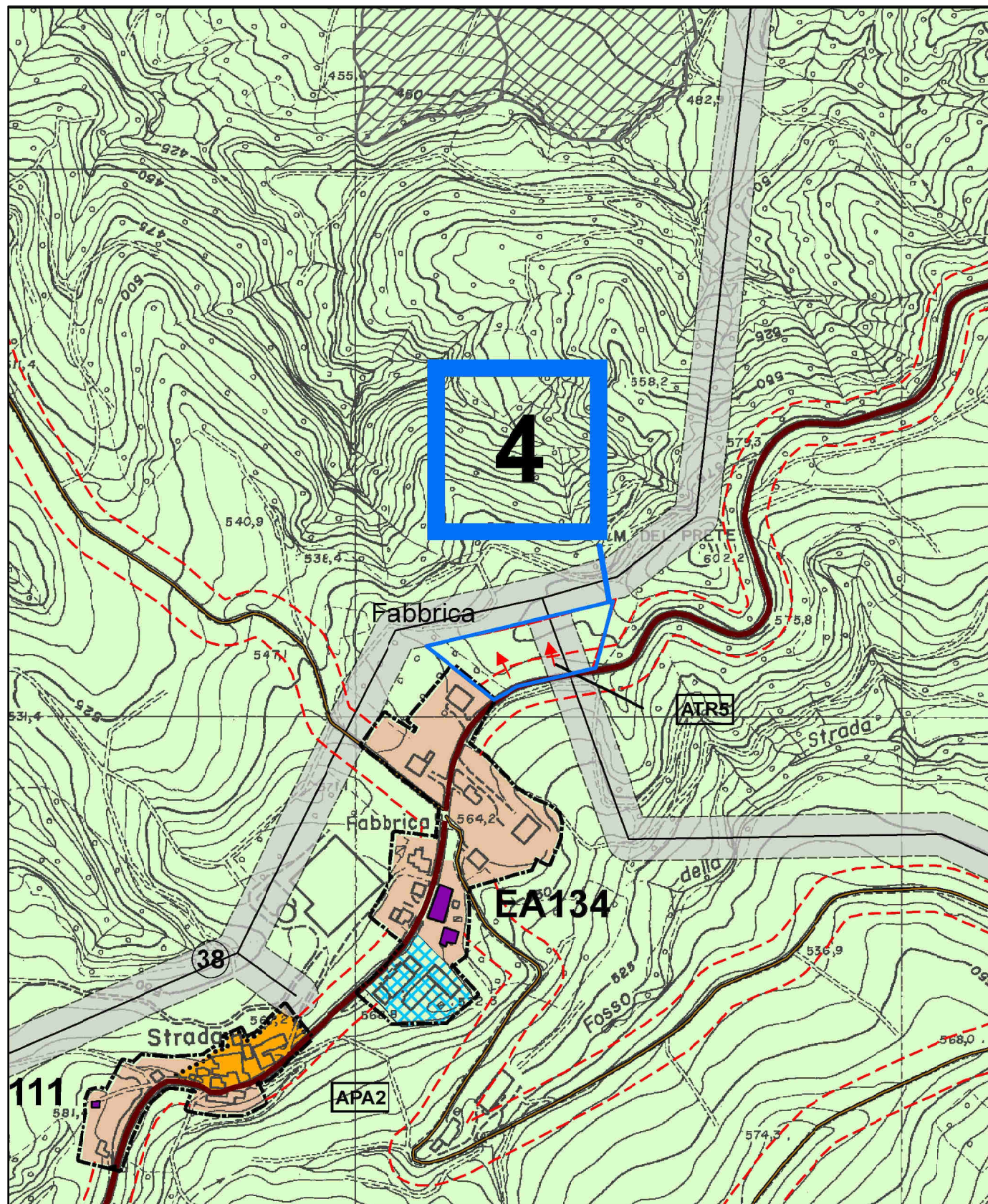
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



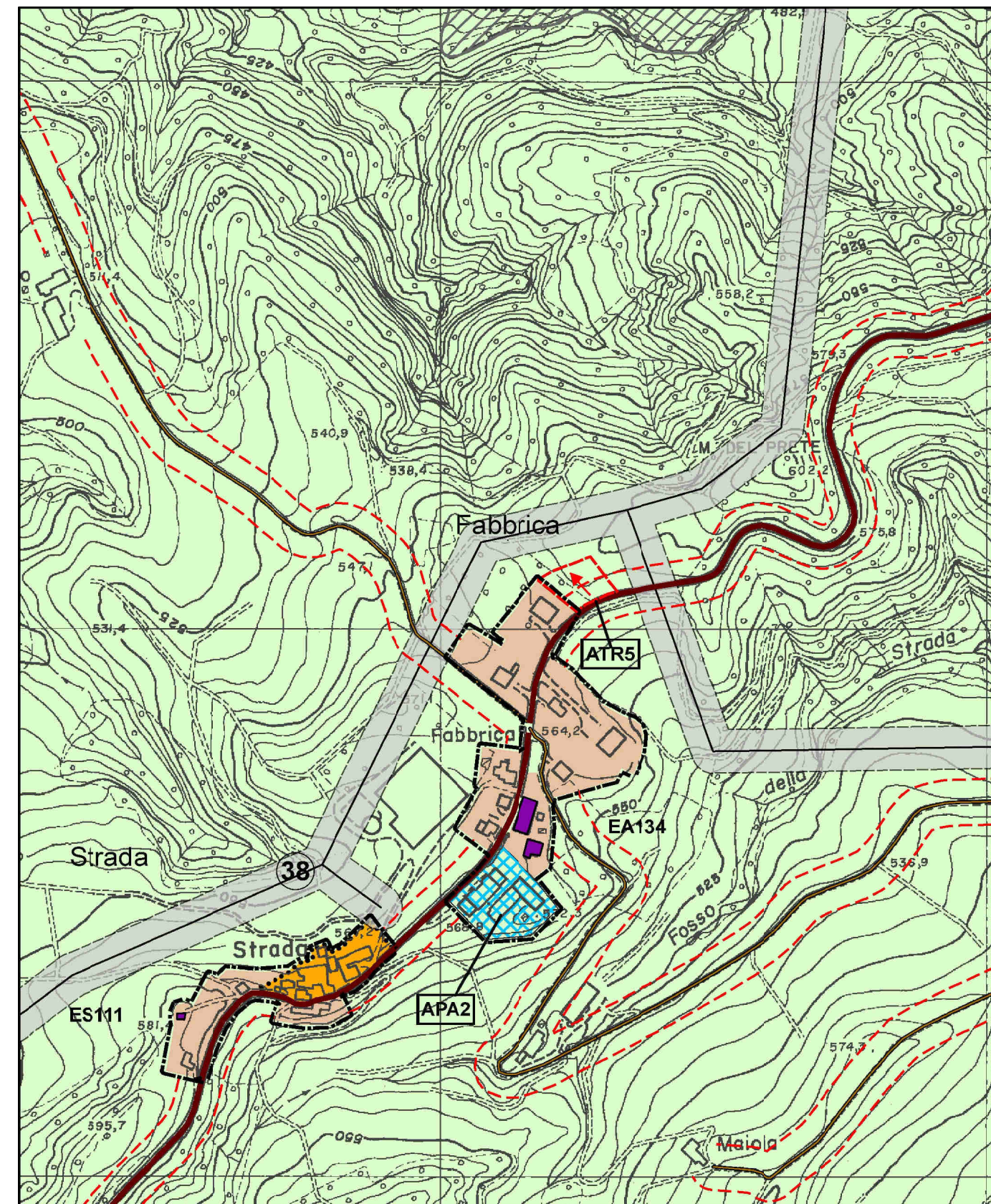
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 3 _ Località Costaferrata - Eliminazione ambito ATR1 (mq 6700 circa) con riclassificazione delle aree soppresse in analogia alle aree agricole circostanti (Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale - art 45). La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Diminuzione Territorio Urbanizzabile mq 6700; Diminuzione Capacità Edificatoria $\text{mq } 6700 \times 0.1 = 670 \text{ mq SU} = 7 \text{ alloggi}$.

PSC - VARIANTE 4



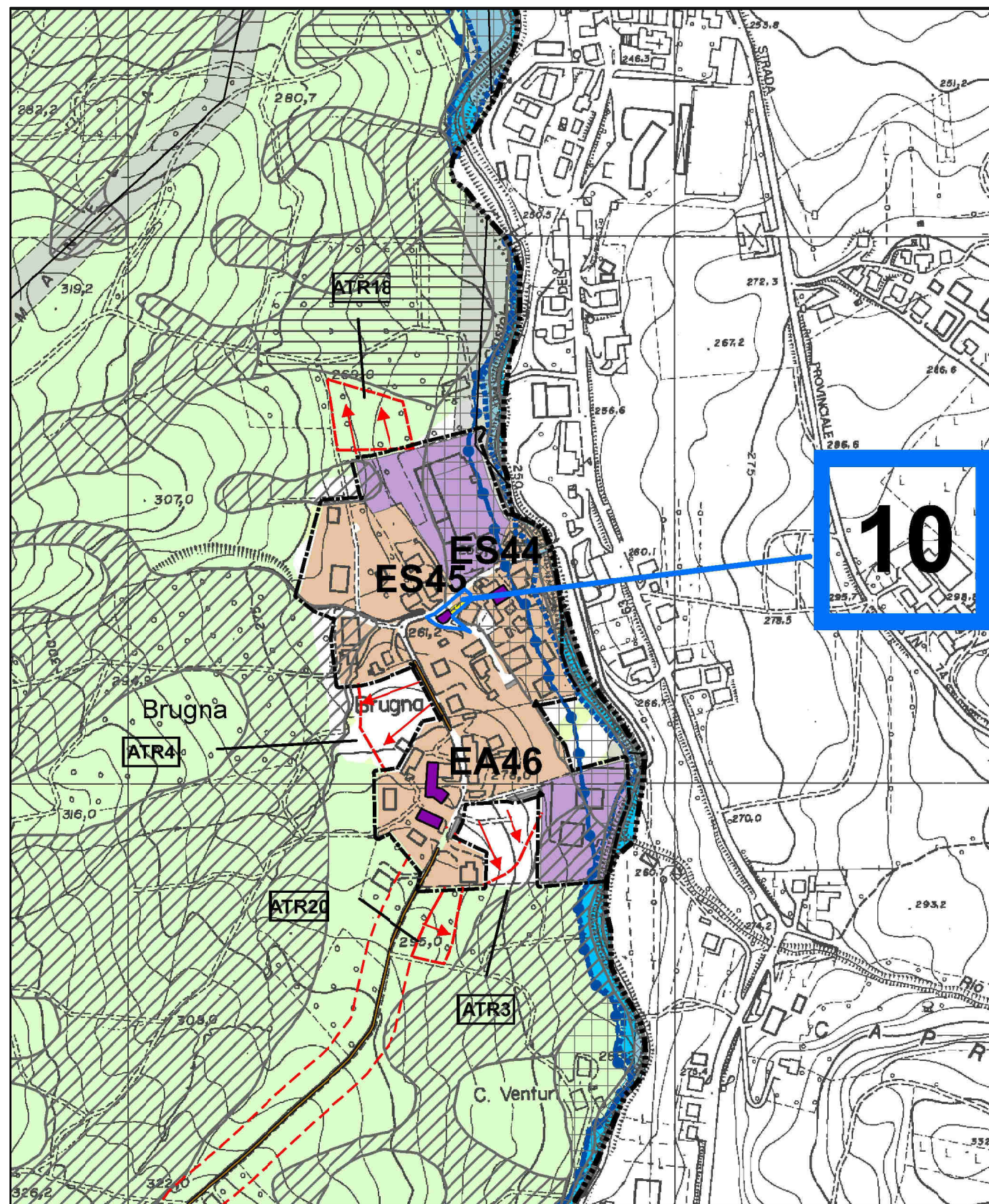
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



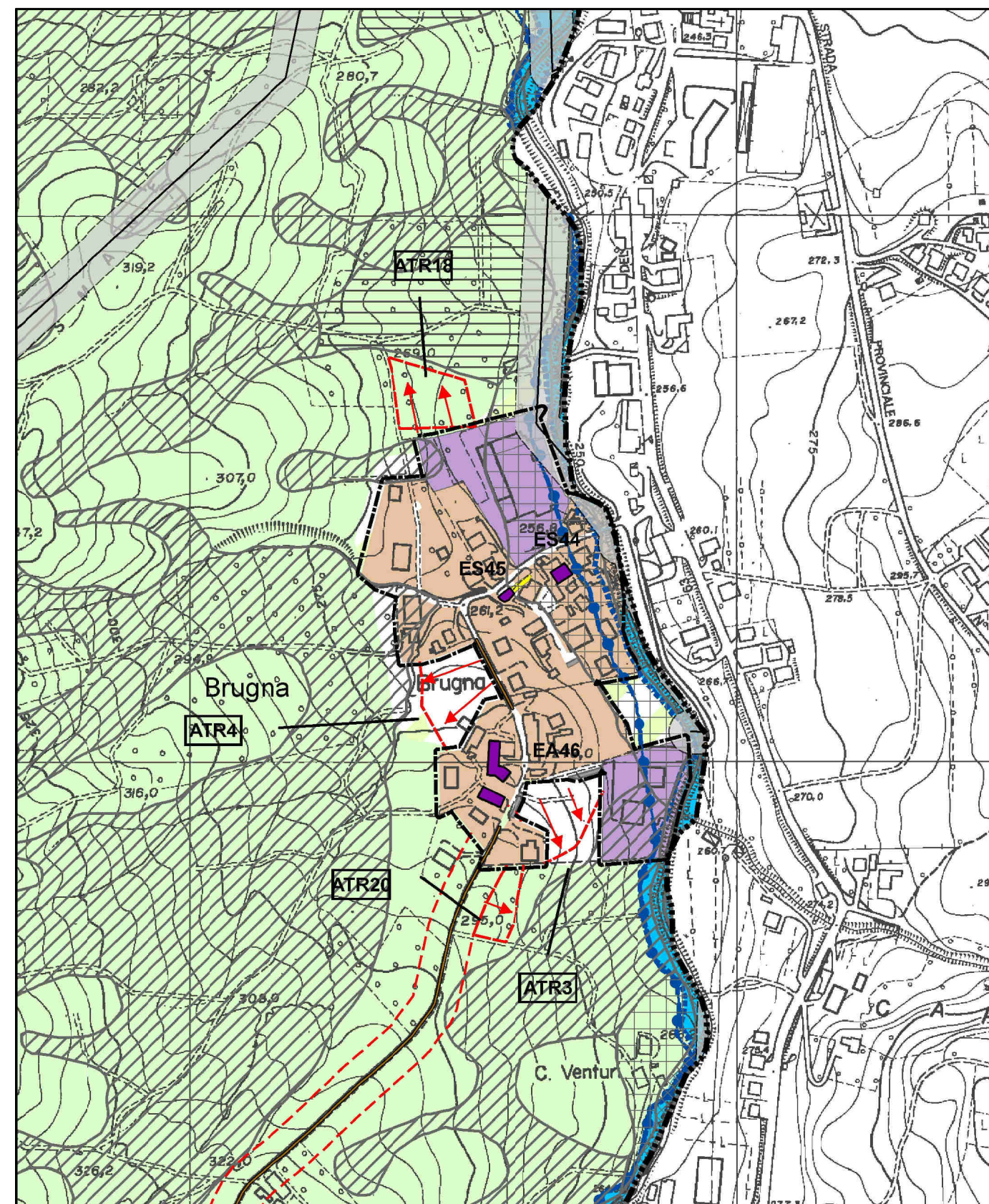
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 4 _ Località Fabbrica - Eliminazione parziale ambito ATR5 (rimane il lotto già inserito nel 1° POC, vedi schede norma di POC vigente). Superficie attuale mq 6.700, superficie residua mq 2317, con riclassificazione delle aree soppresse in analogia alle aree agricole circostanti (Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art 45). La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC. Diminuzione Territorio Urbanizzabile = mq 4383; Diminuzione potenzialità edificatoria $\text{mq } 4383 \times 0,10 = \text{mq } 438$ di SU = 4 alloggi.

PSC - VARIANTE 10



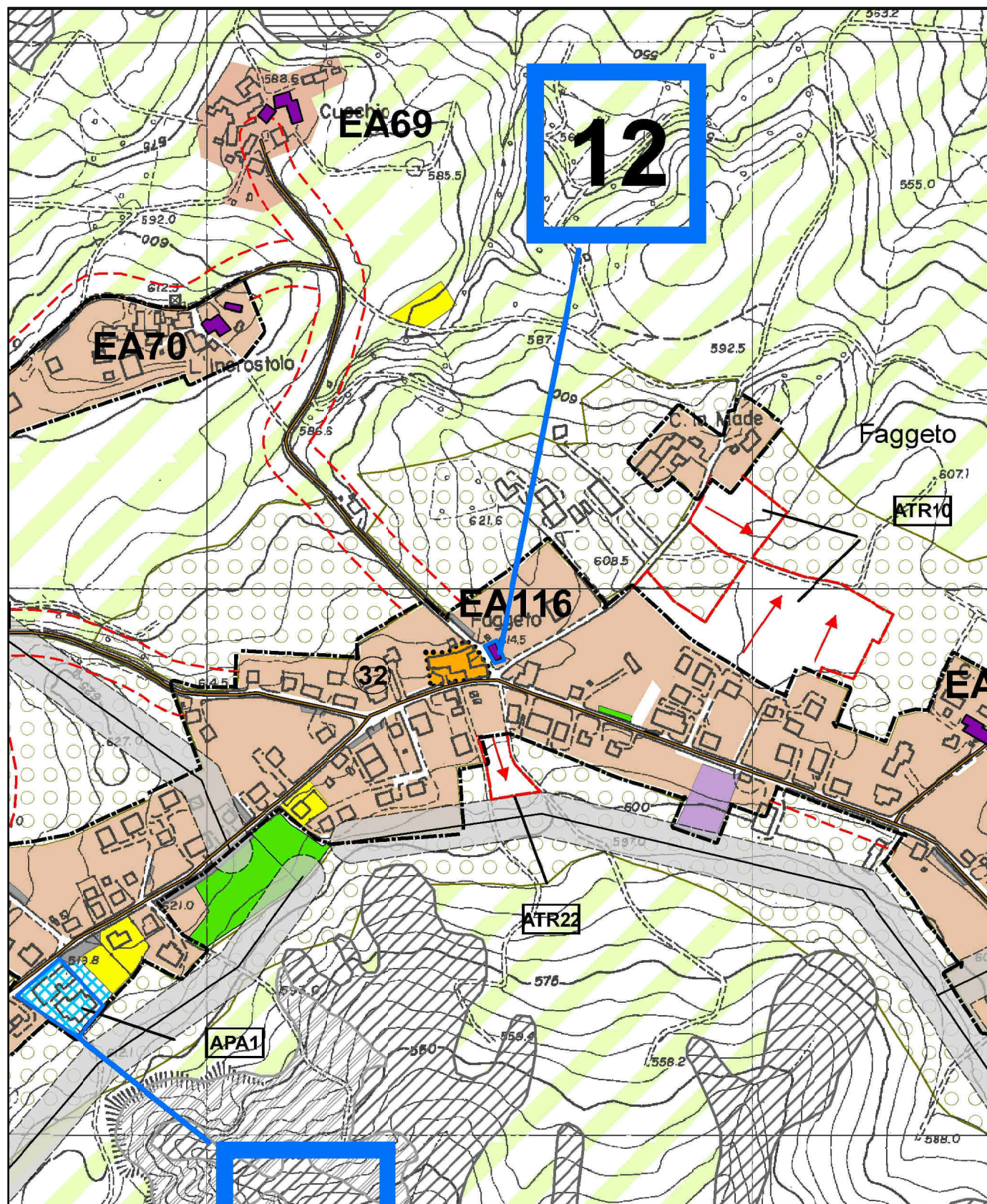
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



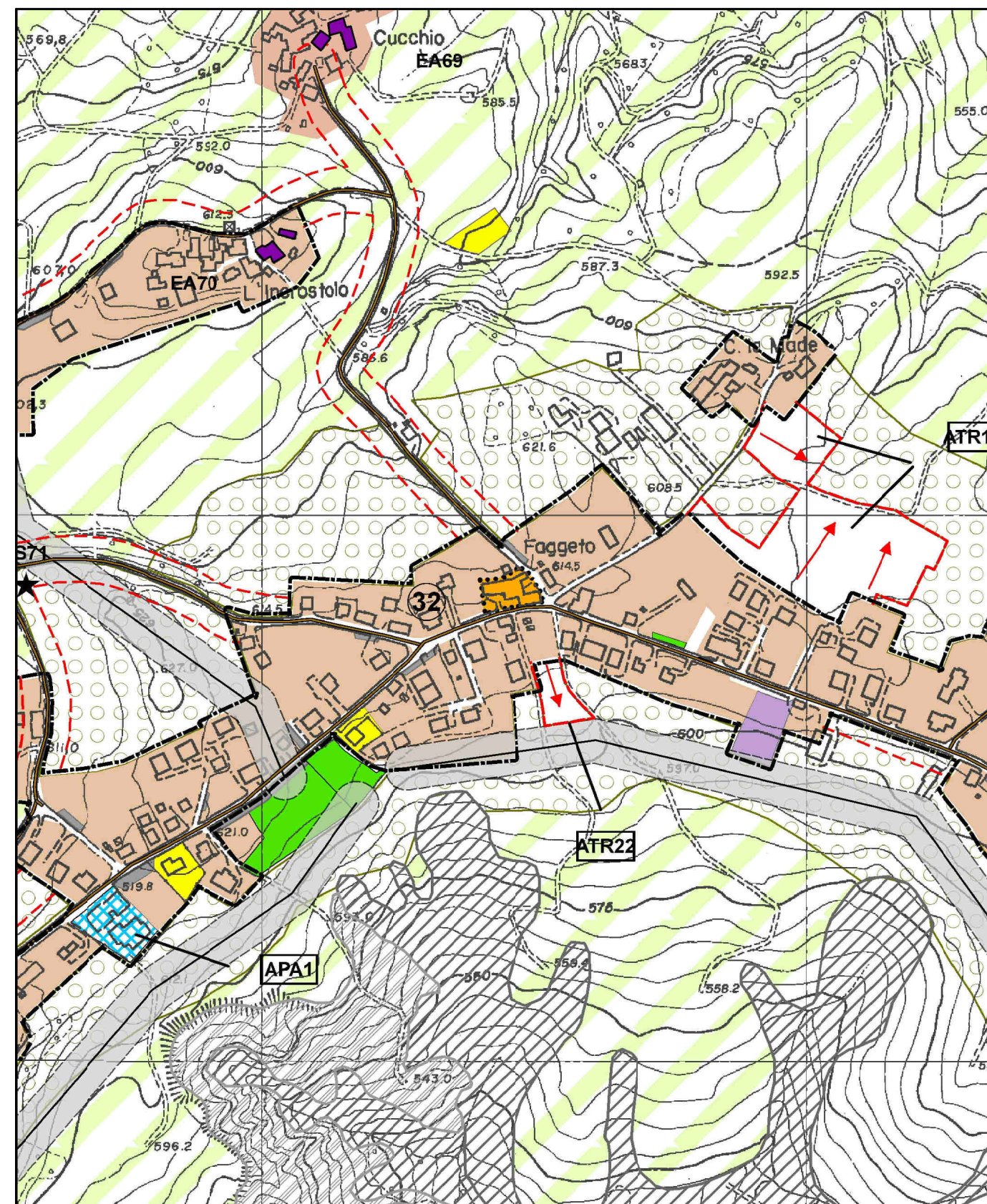
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 10 _ Località Brugna - Cancellazione della viabilità a fondo cieco che penetra all'interno dell'isolato in quanto è strada privata di accesso con area cortiliva e riclassificazione delle aree sottese ad Ambiti urbani consolidati residenziali all'interno del territorio urbanizzato (Artt. 103-104) per mq 215. La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 di PSC. Aumento di capacità edificatoria = mq 0. Riduzione aree per dotazioni territoriali ed urbane = mq 215

PSC - VARIANTE 12



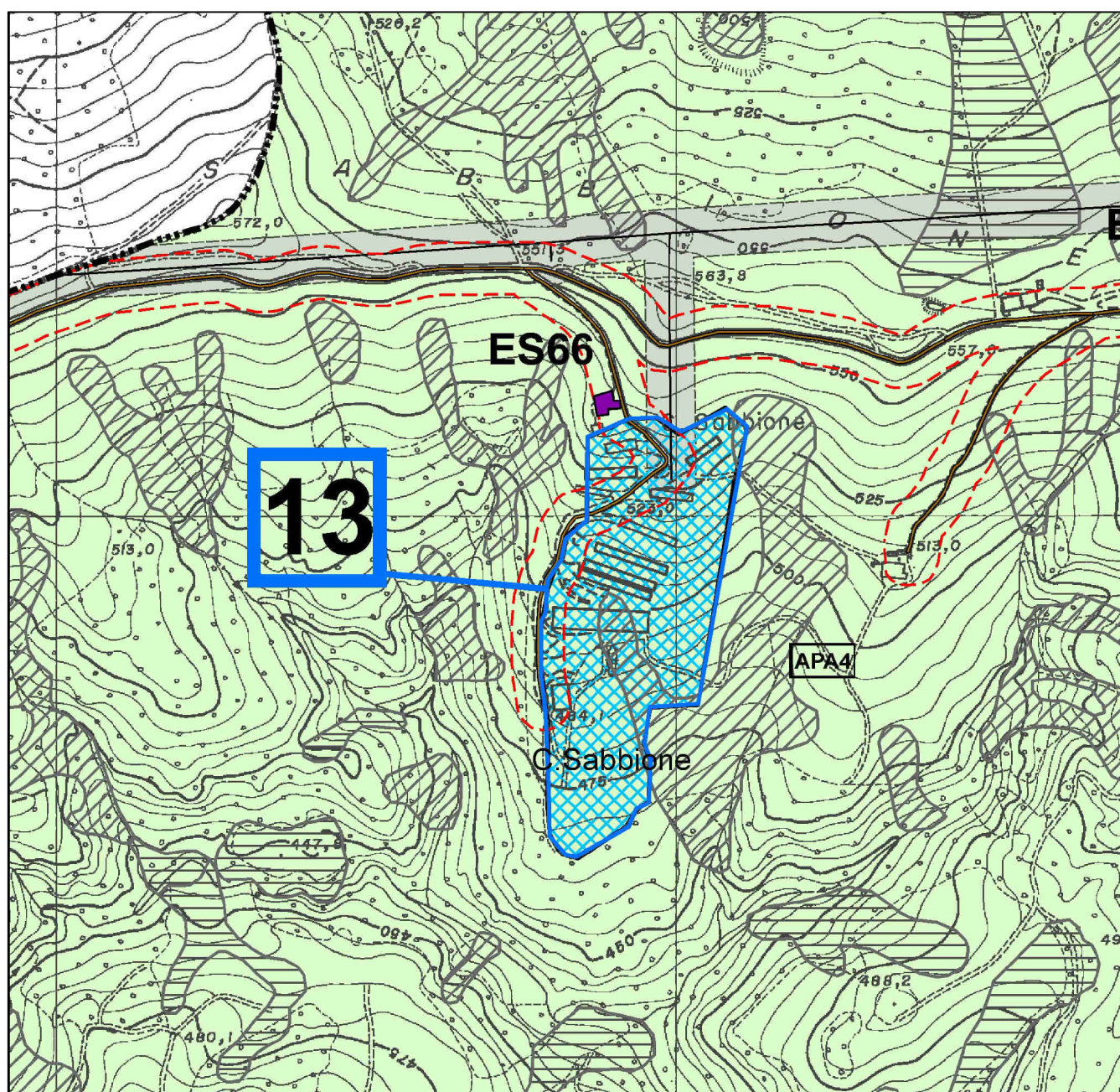
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



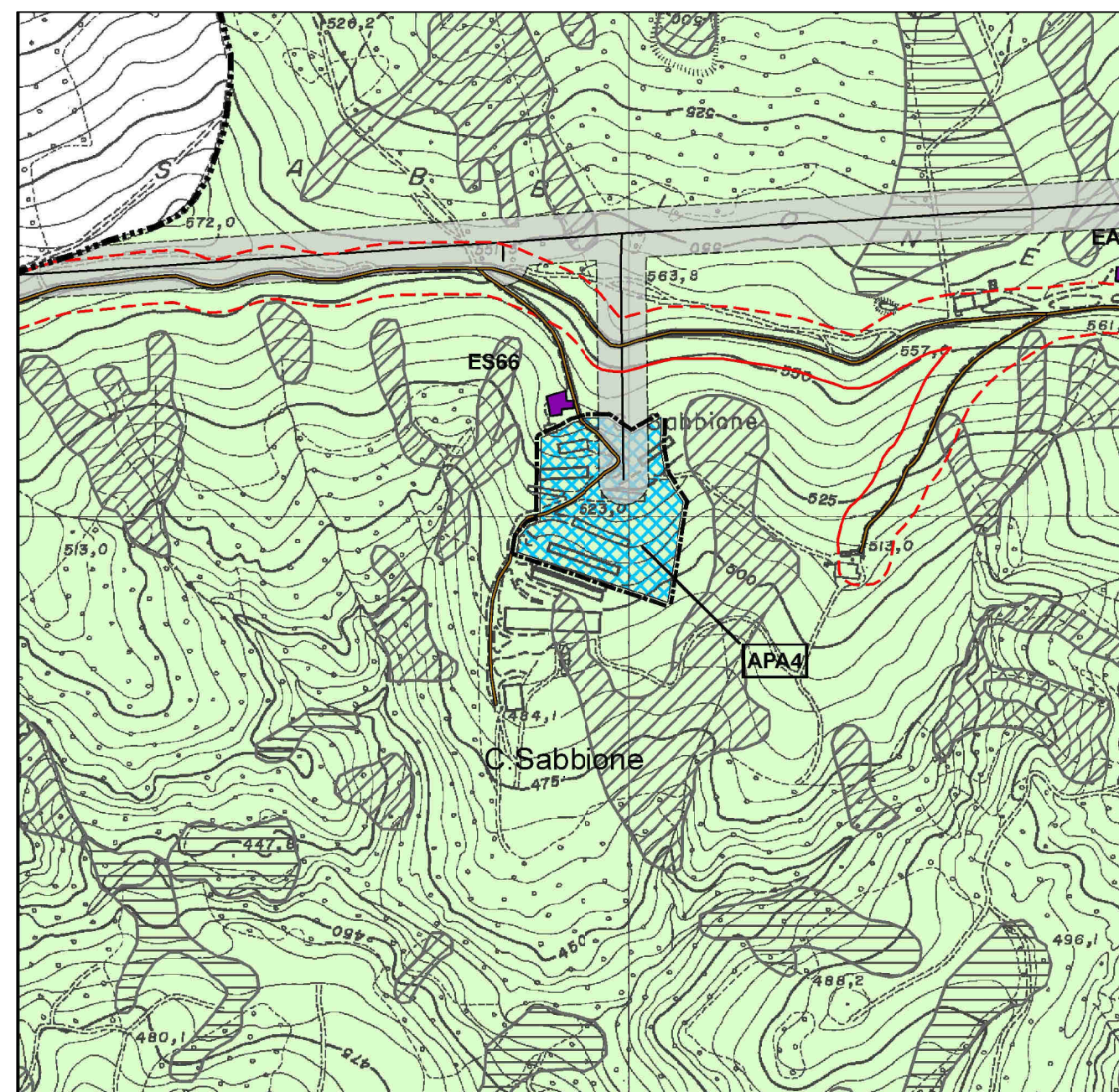
STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 12 _ Località Leguigno - Eliminazione della simbologia di edificio di valore ambientale (scheda EA116) per consentire la ristrutturazione con ampliamento di edificio esistente in fregio strada e di limitato valore tipologico-ambientale. La modifica interessa le Tavv P1 P2 P3 P4 di PSC; eliminazione nel Quadro Conoscitivo e nella Disciplina Particolareggiata delle schede relative alle EA116. Nessuna variazione quantitativa.

PSC - VARIANTE 13



STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC VIGENTE - scala 1/5.000



STRALCIO TAV. P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI PSC MODIFICATO - scala 1/5.000

VARIANTE 13 _ Località Pianzo / Costa del Sabbione - Ambito APA4 - Modifica della scheda d'ambito vigente allo scopo di consentire il parziale recupero delle strutture edilizie esistenti (capannoni di allevamento suinicolo in stato di abbandono con superficie coperta di 4355 mq per circa 13.000 mc) in luogo della completa delocalizzazione nella DR1 a fronte di una riduzione dell'APA4 stessa,. Sono previsti usi compatibili con il territorio rurale per la coltivazione, la trasformazione e la vendita di prodotti agricoli tipici della collina reggiana e di erbe officinali, attività da esercitare soltanto in due dei capannoni esistenti da ristrutturare, scelti tra quelli che non ricadono né in tutto né in parte su aree di frana attiva e su aree poste a meno di 20 m dal limite delle aree di frana attiva, previa bonifica delle aree investite, con particolare riferimento alle coperture in cemento amianto e ai lagoni per lo stoccaggio dei liquami, verifica di stabilità geologico-sismica, demolizione senza ricostruzione delle restanti strutture dell'allevamento di cui non è consentito il recupero, anche se esterni al comparto delimitato, in riduzione rispetto a quello del PSC originario, con la variante specifica al PSC 2015, messa in sicurezza e risanamento delle vasche in c.a. ed i lagoni già adibiti allo stoccaggio dei liquami zootecnici. I capannoni da ristrutturare devono essere individuati in sede di PUA in relazione alle migliori condizioni geologico-sismiche del versante e al minor impatto visivo ed ambientale. Oltre alla ristrutturazione sulle aree di sedime esistenti dei capannoni che non vengono demoliti è ammessa la costruzione di un alloggio di custodia per una SU non superiore complessivamente a 1000 mq (di cui 150 max per alloggio di custodia) sostitutivi dei 1000 mq di SU residenziali già previsti come quota perequativa da delocalizzare nella DR1 ora soppressa con la variante n. 1. La variante prevede anche l'eliminazione del rispetto stradale erroneamente riportato anche in corrispondenza della strada privata in macadam che dalla viabilità panoramica Barazzone-Trinità da accesso all'insediamento.

Aspetti quantitativi - aree urbanizzabili: riduzione della ST che passa da mq 37.650 a mq 13.756

- dimensionamento residenziale: la diminuzione di SU per a 9 alloggi è già stata calcolata nella variante n. 1

Modifica - Tavv P2 e P3 di PSC