

Elaborato

10

## Relazione illustrativa

Elaborato adottato con D.C.C. n. 44 del 27/11/2017  
e adeguato alla D.C.C. di approvazione n. 6 del 15/02/2018



**Sindaco**  
Franco Balzi

**Progettista**  
ing. Silvia Dall'Igna

**Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia:**  
geom. Claudia Capovilla



PREMESSA.....	2
LA PROCEDURA .....	2
DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI .....	2
I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	2
GLI ELABORATI DELLA VARIANTE 2 AL PI.....	3
MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA.....	3
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE .....	4
MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	5
COMPATIBILITA' VAS.....	6
COMPATIBILITA' IDRAULICA .....	6
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	6
ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA.....	7



## **PREMESSA**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante n. 2 al Piano degli interventi del comune di Santorso.

Come già evidenziato nel documento programmatico del Sindaco, questa variante contiene esclusivamente quelle richieste meritevoli di maggior approfondimento che non erano state inserite nella prima variante al fine di non protrarre troppo i tempi di attesa per l'approvazione della precedente variante al Piano degli Interventi.

## **LA PROCEDURA**

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 il P.I. è adottato dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il P.I.. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale.

## **DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI**

Il Documento Preliminare è l'atto predisposto dal Sindaco con il quale sono evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi. Ai sensi di quanto previsto al 1 comma dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 16 del 27/04/2017 il Documento Preliminare del Sindaco.

## **I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il presente P.I. è lo strumento pianificatorio che unitamente al P.A.T. costituisce il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) redatto ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004.

Nello specifico il contenuto della seconda variante al PI prevede alcuni aggiornamenti alle norme tecniche ed al regolamento per precisare e chiarire argomenti necessari all'attuazione degli interventi edilizi in genere o specifici per alcune zone.

- Sono ad esempio fornite alcune precisazioni relative ai sottotetti, agli edifici unifamiliari ed alle costruzioni accessorie, oltreché per l'attuazione della zona C1/E7.
- È inoltre integrata la normativa con un nuovo articolo che disciplinerà la realizzazione di sale gioco ed i locali con apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro; sarà anche inserito un estratto cartografico per individuare la fascia di rispetto di 500 dalle zone sensibili.

Sono altresì riportate alcune modifiche cartografiche conseguenti a specifiche richieste da parte dei proprietari delle aree oggetto di intervento.

- Sono modificati gli ambiti delle adiacenti zone C2/13, C1/E7 ed A/13 per consentire l'attuazione del PUA individuato nella zona C1/E7. Viene pertanto aggiornato, completandolo, il tracciato della pista ciclopedonale di via Garziere
- Anche l'ambito della zona C1/E9, pure variato nel perimetro complessivo per escludere dall'ambito un'area che viene riclassificata agricola come da richiesta della proprietà, viene suddiviso in 2 differenti stralci di attuazione; ogni stralcio risulta funzionale ed attuabile autonomamente dall'altro grazie all'individuazione di apposita viabilità interna ai differenti ambiti e da realizzare preventivamente o contestualmente all'attuazione del PUA. E' conseguentemente eliminato il divieto di apertura di nuovi accessi e l'obbligatorio posizionamento delle aree a servizi.

Si riportano di seguito gli estratti delle varianti cartografiche apportate oltreché quelli degli articoli delle norme tecniche e del regolamento edilizio con evidenziate le modifiche introdotte.

#### **GLI ELABORATI DELLA VARIANTE 2 AL PI**

La variante 2 al PI sarà pertanto costituita dagli estratti dei seguenti elaborati che mantengono la numerazione attribuita con il primo PI; gli elaborati saranno modificati ed aggiornati conseguentemente all'approvazione del Piano.

- 1a Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
  - 2.2 Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
  - 08 Fascicolo "Norme Tecniche" con allegata cartografia di individuazione fasce di rispetto zone sensibili;
  - 09 Fascicolo "Regolamento Edilizio";
  - 11 Fascicolo "Relazione illustrativa";
- Banca dati alfanumerica e vettoriale

La Variante n. 2 al PI è inoltre accompagnata dalla Dichiarazione di non necessità della Vinca ai sensi della DGRV 2299/2014 e dalla asseverazione di Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948 del 06.10.2009.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

#### **MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA**

A livello cartografico, a seguito delle modifiche introdotte con la variante n. 2, vengono modificati gli elaborati grafici 1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" e 2.2 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative"; gli estratti sono riportati alla fine della presente relazione.

## **MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE**

La variante aggiorna l'apparato normativo chiarendo alcune modalità operative individuate a seguito dell'applicazione del Piano degli Interventi e definendo meglio l'attuazione delle zone oggetto di variante.

Le modifiche sono sotto elencate.

### **ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI E MISTE DI ESPANSIONE (C1E) SOTTOPOSTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO**

Viene aggiunta in calce all'articolo 19 la seguente dizione:

*Nella zona C1/E7, l'attuazione del Piano è subordinata alla preventiva o contestuale demolizione dei fabbricati esistenti in fregio alla viabilità che pregiudicano la visibilità necessaria alla sicurezza stradale, oltre che alla progettazione e realizzazione delle opere per la pista ciclopedonale e per la rotatoria di accesso all'area.*

### **ART. 45 COSTRUZIONI ACCESSORIE.**

Viene precisato al secondo capoverso che, ai fini della realizzazione di costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale, per fabbricati esistenti si intende quelli esistenti alla data di approvazione del PRG del 1987.

*Per i fabbricati esistenti, alla data di ~~adozione del P.I. iniziale~~ **approvazione del P.R.G. iniziale (14 dicembre 1987)**, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., nella misura massima di mq. 50 lordi per ogni alloggio, staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di realizzarli all'interno o a ridosso del fabbricato stesso.*

### **ART. 59 SOTTOTETTI**

Viene precisato quali siano le tipologie di locali sottotetto cui si riferisce la normativa riportata all'articolo. Viene modificato come segue il terzo capoverso

*I sottotetti, se ~~adibiti ad abitazione~~ **costituenti parte di una unità immobiliare**, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite per i locali abitabili ed essere opportunamente isolati termicamente.*

Viene aggiunto il nuovo articolo 62bis necessario a disciplinare le sale giochi ed i locali con apparecchi di intrattenimento con vincita in denaro.

### **ART. 62 BIS SALE GIOCHI E LOCALI CON APPARECCHI DI INTRATTENIMENTO CON VINCITA IN DENARO**

*Gli interventi edilizi volti alla realizzazione, ristrutturazione o ampliamento delle sala da gioco come di seguito definite, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sale da gioco ai*

*sensi del comma 7 art 54 LR 30/2016 sono assoggettati a permesso di costruire di cui all'art 10 DPR 380/2001 e i termini per la conclusione del procedimento sono dettati dallo stesso comma 7 art 54 LR 30/2016. Si precisa che la destinazione a sala da gioco viene assimilata alla destinazione commerciale.*

*I locali per le sale da gioco di cui all'art 86 comma 1 e gli esercizi di cui all'art 88 del TULPS ai sensi art 20 LR 6/2015 e art 54 LR 30/2016 dovranno rispettare le prescrizioni relative all'ubicazione, agli elementi architettonici, strutturali e dimensionali di seguito indicate:*

- l'insediamento va subordinato al reperimento di parcheggi previsti all'art 51 e 12 per la destinazione d'uso commerciale o in alternativa alla monetizzazione come previsto dalle norme stesse;*
- l'insediamento è vietato entro un raggio di 500m misurato dai luoghi sensibili (ad esempio luoghi di istruzione, strutture sanitarie, socio sanitarie, ed ospedaliere, luoghi di culto, centri socio-ricreativi e sportivi, oratori, luoghi frequentati principalmente da giovani, ecc) di cui alla planimetria intitolata "fascia di rispetto dai luoghi sensibili" allegata in calce alla presente normativa;*
- è vietata l'installazione di insegne luminose o a luminosità intermittente all'esterno di dette attività commerciali;*
- il permesso di costruire per gli interventi edilizi di realizzazione e ristrutturazione delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco deve essere accompagnato da relazione di impatto acustico dell'attività ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale;*
- per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme deve esser fatto riferimento alle specifiche disposizioni nazionali, regionali o comunali che disciplinano l'attività delle sale da gioco*

## **MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Viene integrato l'art 5 che precisa quali siano gli interventi di attività edilizia, disciplinando con apposito paragrafo, come sotto riportato, le tinteggiature esterne degli edifici

### **ART. 5 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

.....

*Previa comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA) possono essere eseguiti gli interventi di tinteggiatura esterna se eseguiti con colorazioni differenti o con nuovi materiali rispetto all'esistente; la tinteggiatura con medesimo colore e materiali rispetto all'esistente è da intendersi quale manutenzione ordinaria, salvo vincoli di ordine superiore.*

Viene integrato l'art 15 per precisare quali siano, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, le costruzioni di tipo unifamiliare



## **ART. 15 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

.....

*Si precisa che ai fini del calcolo di cui al presente articolo, per costruzione unifamiliare si intende esclusivamente quella del tipo isolato da ogni altra unità abitativa e non quella in cortina, a schiera, a blocco o del tipo bi-trifamiliare.*

Viene precisato all'art 48 che le altezze richieste per i sottotetti, sono riferite ai sottotetti che destinati ad unità immobiliare; conseguentemente il punto d) viene come di seguito modificato:

### **ART 48 - CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI**

- d) *altezza media dei sottotetti, qualora vi sia ricavata l'intera unità immobiliare riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2,70 con altezze minime di ml. 2,00 per locali abitabili e di ml. 1,80 per locali accessori;*

### **COMPATIBILITA' VAS**

La variante 2 al Piano degli Interventi è stata redatta in conformità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Assetto del Territorio, considerate inoltre le modifiche introdotte non si ravvisa la necessità di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

### **COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Con la variante 2 al P.I. sono state valutate le nuove azioni consentite dalle previsioni di Piano. Trattandosi di sole modifiche a PUA già previsti dalla precedente pianificazione, per favorirne l'attuazione, non si riscontrano variazioni al grado di impermeabilizzazione già previsto e pertanto non si rende necessaria la redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

### **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Per il dimensionamento della variante n. 2 al PI, date le modifiche introdotte, si valuta che il dimensionamento sia INVARIANTE rispetto al precedente PI, sia per il numero di abitanti teorici, che per la volumetria oltreché per gli standard e per il consumo di SAU.

## **ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA**