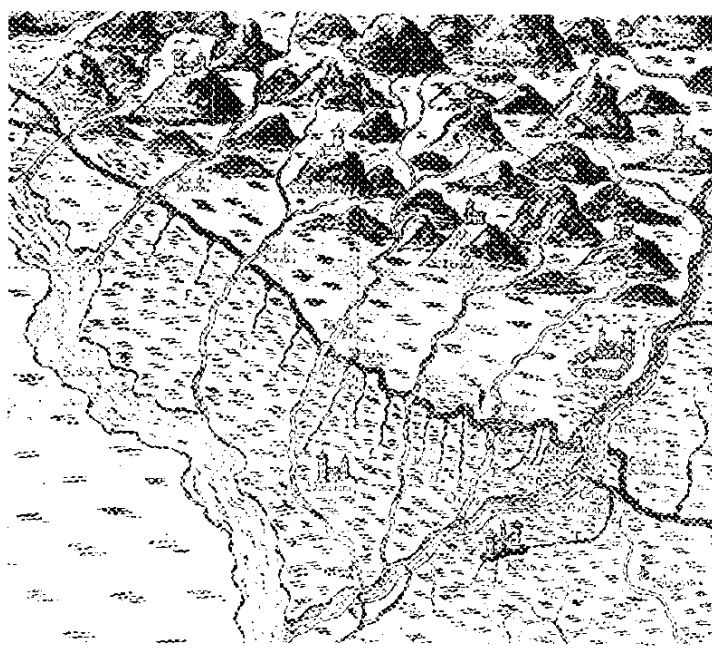




CASALGRANDE
(Provincia di Reggio Emilia)

**VARIANTE PARZIALE
AL P.R.G. VIGENTE -
ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT.17
(Loc. Veggia)**



RELAZIONE

(Giugno 2012)

INDICE:

- PREMESSA
- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA AL PRG VIGENTE
- CRITERI DIRETTORI
- DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO
- PARAMETRI URBANISTICI E CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA
- REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE
- RAPPORTO PRELIMINARE IN MERITO ALLA NON ASSOGGETTIBILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
- FATTIBILITA' **GEOLOGICA DELL'AREA**

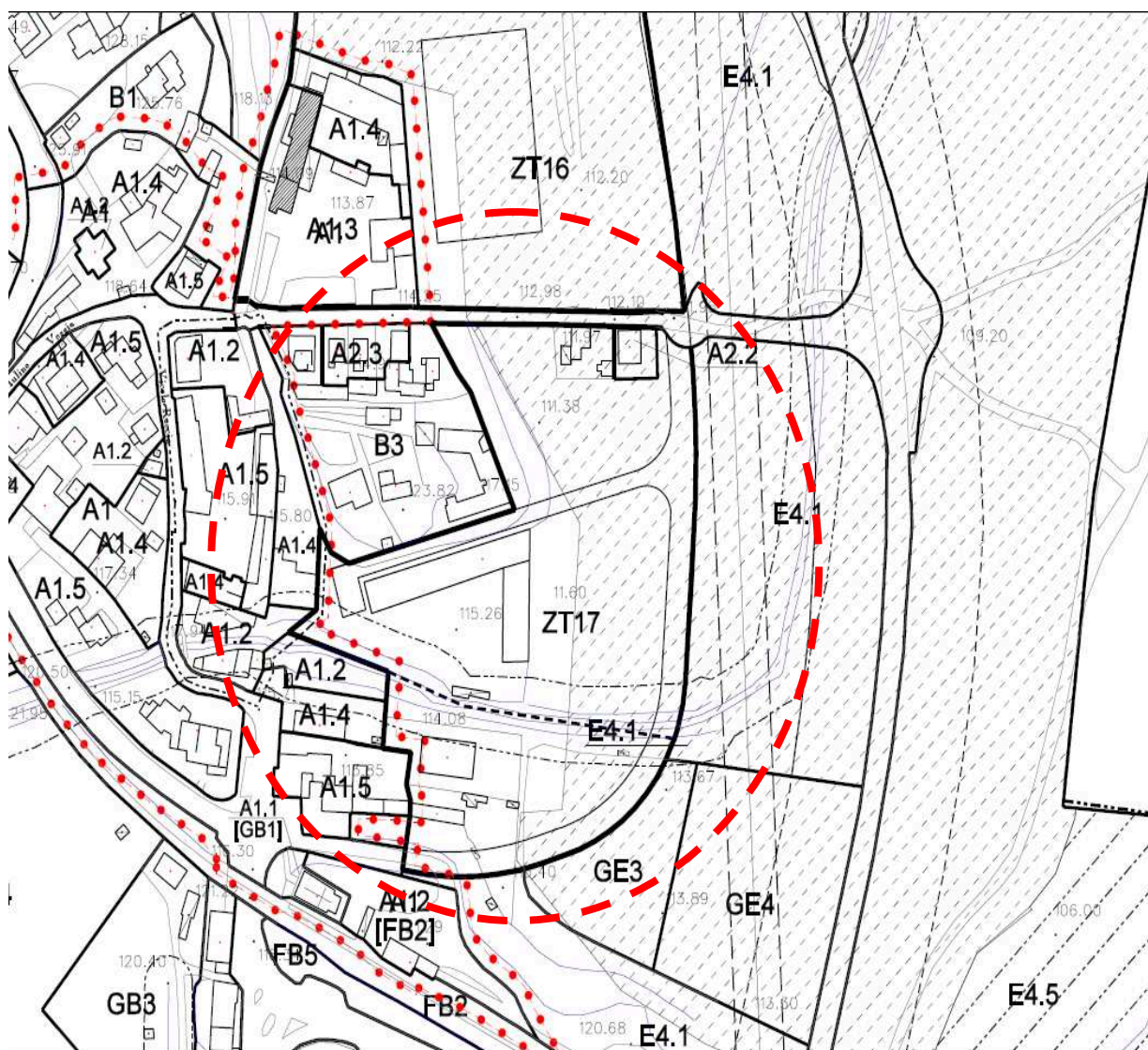
Allegati:

- Visure e mappe catastale. Elenco proprietà delle aree coinvolte dalla variante;
- Estratto di PRG vigente (Tavv. P-12 e P-13);
- Estratto di PRG sovrapposizione (vigente/variante – Tavv. P-12 e P-13);
- Estratto di PRG variante ((Tavv. P-12 e P-13);
- scheda normativa ZT.17 (vigente/variante);
- Relazione “Rapporto Preliminare procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS” (ai sensi del D.Lgs n.152/2006 smi, come modificato dal D.Lgs n.4/2008);
- Relazione geologica, geotecnica e riposta sismica del sito;

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE, AI SENSI DELL'EX ART.15 LEGGE REGIONALE N.47/1978 SMI E ART.41 LEGGE REGIONALE N.20/2000 E SMI, IN MERITO ALLA ZONA DI TRASFORMAZIONE ZT.17 (LOC. VEGGIA).

PREMESSA

In data 16/06/2012 n.8670 di protocollo generale, le proprietà del comparto A della Zona di Trasformazione ZT.17 del PRG vigente (Sig. Tanari Renzo residente a Sassuolo MO in V.le Taormina n.33 e Immobiliare Ca' Nova S.r.l con sede in Via Togliatti n.1/1 a Rubiera RE rappresentata dal presidente Sig. Maria Rosita Carani residente a Sassuolo MO in Viale Gramsci n.54) hanno formulato al Comune di Casalgrande proposta di specifica variante parziale al PRG, ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale n.47/78 smi, art.41 della Legge Regionale n.20/2000 smi e art.19 c.20 delle nta di PRG vig., finalizzata alla ridefinizione del perimetro di comparto attuativo dell'ambito di "riqualificazione urbana" denominato Zona di Trasformazione ZT.17 – Ex Marmi (località Veggia) e conseguente riassetto urbanistico dell'area con ripartizione delle capacità edificatorie residenziali e altri usi.



Estratto dalla cartografia di PRG vigente con individuazione della zona di trasformazione ZT.17 (loc. Veggia).

La Zona di Trasformazione ZT.17 ricomprende parti di territorio urbanizzato con la presenza di edifici produttivi degradati non più utilizzati; la variante urbanistica individua l'esigenza di una nuova riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico volta al miglioramento funzionale degli spazi pubblici e privati, attraverso la proposta di un disegno unitario, fra comparto A e B ai fini di una migliore dotazione di spazi e attrezzature di uso pubblico, e di un riassetto integrato dal punto di vista ambientale ed edilizio.

Le proprietà del comparto A, nell'ambito degli impegni convenzionali con la pubblica Amministrazione relativi al progetto attuativo della Zona di Trasformazione ZT.17, si sono resi disponibili a valutare ipotesi d'impegno diretto all'attuazione di misure compensative di natura dotazionale da attuarsi nell'ambito territoriale nella quale si inserisce il prefigurato intervento.



Vista area dell'ambito della zona di trasformazione ZT.17 (loc. Veggia).

presente variante parziale alla Zona di Trasformazione ZT.17 considerando di rilevante interesse pubblico per la comunità locale la proposta formulata dalle proprietà del comparto A, rappresentando la stessa una importante opportunità per dar corso alla “RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL TERRITORIO” in un contesto di piena compatibilità con le scelte di pianificazione in atto e in itinere, individuando nel contempo i seguenti elementi essenziali per una positiva valutazione di compatibilità del progetto con le direttive contenute nel PTCP 2010 e con criteri di adeguata sostenibilità territoriale:

- a) riassetto urbanistico della Zona di Trasformazione ZT.17 con ridefinizione del dimensionamento della potenzialità edificatoria all'interno dei comparti A e B;
- b) una considerazione unitaria degli interventi da attuarsi sulle aree della Zona di Trasformazione

ZT.17 che orienti l'insediamento residenziale al perseguimento delle caratteristiche e degli obiettivi prestazionali normativamente previsti dalla Legge Regionale n.20/2000 smi;

- c) la previsione di un idoneo concorso da parte delle proprietà dei comparti A e B della Zona di Trasformazione ZT.17 all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle attrezzature, degli spazi collettivi, delle dotazioni ecologiche e ambientali, al fine di consentire il migliore inserimento degli edifici residenziali nel contesto urbano;
- d) la previsione di adeguate opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici dell'intervento, associate a scelte architettoniche nel rispetto degli obblighi posti da specifiche disposizioni normative;

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA AL PRG VIGENTE

Vincoli derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.124 del 17/07/2010, nella definizione dei propri obiettivi strategici, definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, articolando sul territorio provinciale le linee di azione della pianificazione e programmazione regionale, nazionale e di bacino; costituendo sede di raccordo e verifica delle politiche settoriali della Provincia e strumento di coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP 2010 vigente assume i seguenti obiettivi strategici:

- a) garantire la sicurezza e la conservazione attiva delle risorse ambientali;
- b) tutelare e valorizzare i paesaggi, la storia e l'identità delle comunità locali;
- c) sviluppare il sistema insediativo della residenza e della produzione secondo un modello maggiormente sostenibile, che freni la dispersione insediativa, gerarchizzato ed equo;
- d) organizzare e sviluppare le funzioni di eccellenza, secondo i profili di accessibilità e vocazione territoriale;
- e) connettere il territorio reggiano all'Europa, rafforzando il sistema delle relazioni dalla scala regionale a quella internazionale, l'accessibilità interna ed esterna del territorio provinciale, favorendo il trasporto collettivo e la mobilità non motorizzata.

Al fine di perseguire tali obiettivi strategici il Piano definisce l'assetto del territorio con riferimento agli interessi sovracomunali, articolando sul territorio provinciale le linee di azione della pianificazione e programmazione regionale, nazionale e di bacino; costituisce sede di raccordo e verifica delle politiche settoriali della Provincia e strumento di coordinamento per la pianificazione urbanistica comunale.

Nella cartografia:

- *“Carta dei beni paesaggistici del territorio P4 centro – art.142 delle nta PTCP”*, nell'ambito sono presenti due aree tutelate per legge riferite a “Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche” (lett. C). Le aree riguardano il corso d'acqua del Rio della Rocca e il Torrente Secchia;
- *“Zone, sistemi ed elementi della tutela paesistica P5a-sezione 219NO – art.40 delle nta di PTCP”*, le aree della zona di trasformazione ZT.17 ricadono in zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (lett. b - tutela ordinaria);
- *“Carta di delimitazione delle fasce fluviali (PAI-PTCP) P7-sezione 219020 – art.68 delle nta di PTCP”*, l'ambito della zona di trasformazione ZT.17 ricade nel limite esterno della fascia C;
- *“Carta delle tutele delle acque sotterranee e superficiali P10a-sezione 219NO – art.82 delle nta di PTCP”*, considerato che l'area in oggetto ricade all'interno delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura settore di ricarica di tipo A del PTCP vigente;
- *“Carta degli impianti e reti tecnologiche per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica P11-sezione 219NO – art.91 delle nta di PTCP”*, alcune aree a est del comparto attuativo della Zona di Trasformazione ZT.17 sono soggette alle fasce laterali di attenzione di una linea AT 220Kw terna singola;

CRITERI DIRETTORI

Il Comune, ricevuta la proposta di variante parziale al PRG ha posto in essere gli opportuni approfondimenti di carattere urbanistico al fine di valutare l'effettiva praticabilità dell'attivazione di un percorso negoziale con le proprietà dei comparti A e B della Zona di Trasformazione ZT.17, anche in anticipazione dei contenuti del procedimento volto all'adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale PSC e del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE in atto, rilevando innanzitutto, sotto il profilo normativo, quanto segue:

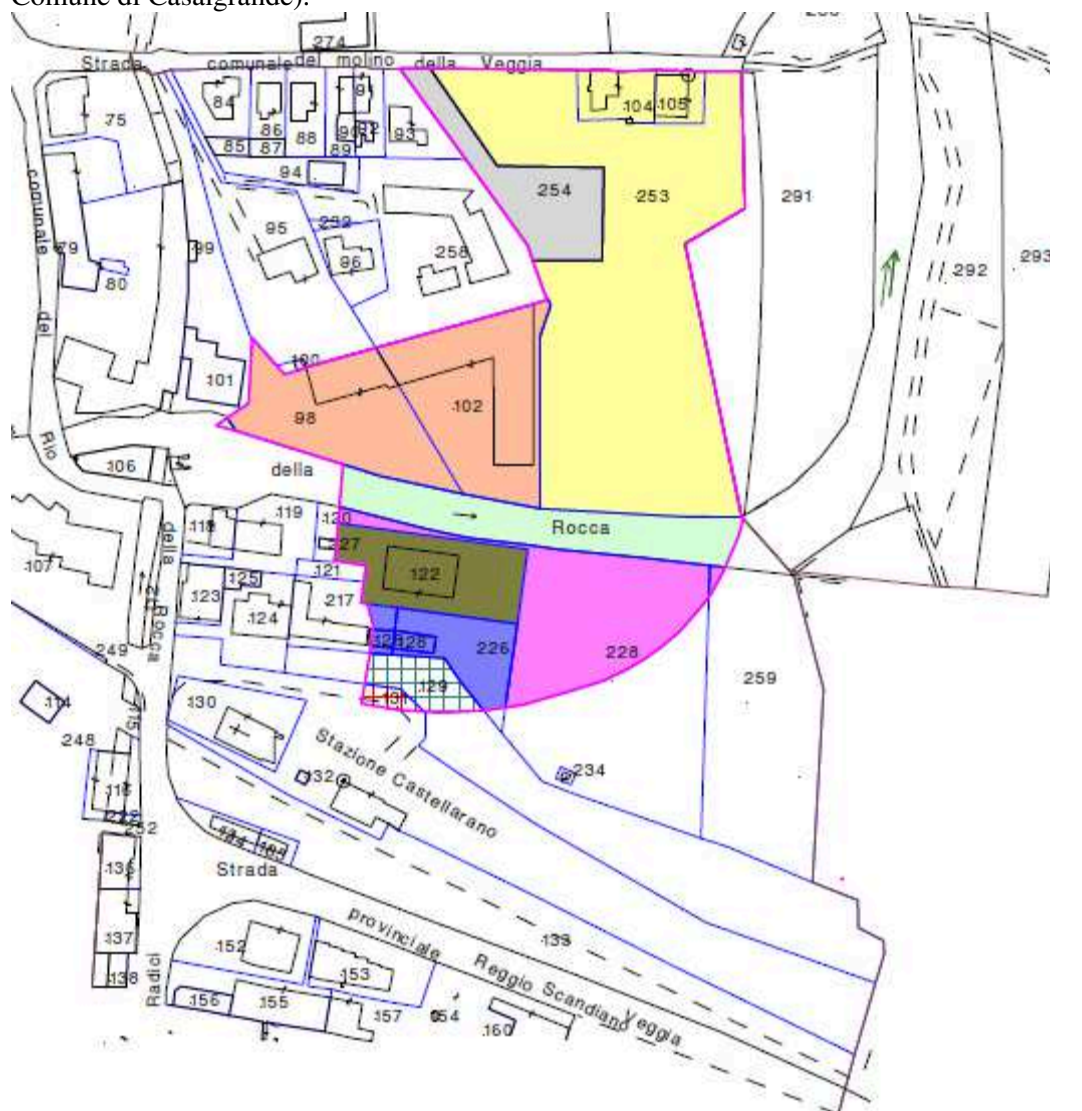
- l'art. A-6 dell'allegato alla Legge Regionale n.20/2000 smi, nell'ambito degli obiettivi strategici di assetto del territorio e nel rispetto dei limiti definiti dalla legislazione nazionale in materia, prevede che la pianificazione territoriale definisca gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale che si intendono perseguire;
- l'art. A-11 dell'allegato alla Legge Regionale n.20/2000 smi, valorizza quelle parti di territorio urbanizzato soggette a "riqualificazione" attraverso politiche di riorganizzazione per il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio e una equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali, scelte finalizzate alla eliminazione delle condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale;
- il PTCP vigente della Provincia di Reggio Emilia all'art.7 delle norme di attuazione, nell'ambito degli *"Obiettivi generali e disposizioni per lo sviluppo del sistema insediativo"*, dispone quanto segue:
... "1. Il presente Piano con riguardo all'evoluzione sostenibile ed efficiente del sistema insediativo si informa al principio del contenimento del consumo di suolo richiedendo che ogni nuova espansione sia subordinata alla preventiva valutazione di alternative derivanti dal riuso e riqualificazione dei tessuti urbani e degli insediamenti esistenti e persegue i seguenti obiettivi specifici: e) assicurare in tutti gli insediamenti una adeguata dotazione di spazi ed attrezzature collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse" ... f) favorire il recupero delle aree dismesse o in dismissione con priorità per quei contesti ad elevata vulnerabilità ambientale e dove i processi di urbanizzazione con aumento dell'impermeabilizzazione risultano maggiormente critici".....;
- che il complesso delle disposizioni normative e delle direttive richiamate consente di prefigurare un percorso di variante al PRG volto a consentire il riassetto urbanistico dell'area denominata Zona di Trasformazione ZT.17, al fine di promuoverne lo sviluppo, indicando quali siano le verifiche prioritarie da attuare e le condizioni alle quali subordinare l'intervento.

Alla luce dei criteri definiti dalle disposizioni normative e dalle direttive illustrate in precedenza, nonché dei più generali principi che presiedono ad una corretta pianificazione urbanistica, nell'ambito di una azione volta a perseguire un equilibrato temperamento tra le esigenze di tutela e di sviluppo del territorio; l'Amministrazione Comunale ha considerato quanto segue:

- l'assetto normativo vigente favorisce in modo esplicito la "riorganizzazione urbana" della zona in oggetto in considerazione anche delle modifiche urbanistiche introdotte nelle recenti varianti al PRG relative all'adiacente Zona di Trasformazione ZT.16;
- una considerazione unitaria degli interventi da attuarsi sulle aree della zona di trasformazione ZT.17, considerazione unitaria che orienti l'insediamento residenziale al perseguimento delle caratteristiche e degli obiettivi prestazionali;
- la proposta di "riqualificazione" della Zona di Trasformazione ZT.17 risulta rispettosa del principio del contenimento del consumo di suolo, minimizzando le aree di intervento grazie alle sinergie possibili con i servizi del comparto attuativo adiacente Zona di Trasformazione ZT.16.

DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

La presente variante parziale al PRG vigente, riguarda un ambito territoriale del Comune, in particolare l'area in frazione di Veggia, ubicata ad est dell'insediamento urbano esistente (individuata catastalmente al foglio n.35 mappali n.254-104-105-253-98-102-228p-259p-122-126p-128-226p-217p-131p-129p del Comune di Casalgrande).



- PROPRIETA' CA' NOVA srl: FG.35 mappali 104-105-253
- PROPRIETA' TANARI RENZO: FG.35 mappali 98parte -102
- PROPRIETA' IMMOBILIARE CASALCICOGNA srl: FG.35 mappali 254
- PROPRIETA' DEMANO: FG.32 mappali 291parte
- PROPRIETA' CASALGAS srl: FG.32 mappali 228parte- 259parte
- PROPRIETA' PASSANTE SOFIA-TOMMASINI MICHELE: FG.35 mappali 126parte -128-226parte-217parte
- PROPRIETA' TELECOM ITALIA spa: FG.35 mappali 122
- RIO DELLA ROCCA
- PROPRIETA' AZIENDA CONSORZIALE TRASPORTI CPT-DEMANIO: FG.35 mappali 129parte
- PROPRIETA' A.C. TRASPORTI PUBBLICI DEMANO-PROVINCIA DI REGGIO E: FG.35 mappali 131parte

Estratto catastale dell'ambito della zona di trasformazione ZT.17 (loc. Veggia).

La variante parziale al PRG propone per l'ambito denominato "Zona di Trasformazione ZT.17 Ex Marmi – Loc. Veggia" la modifica dell'assetto urbano per integrare meglio gli interventi di trasformazione del tessuto urbano esistente con l'adiacente comparto attuativo Zona di Trasformazione ZT.16 (in corso di attuazione).

Le variazioni urbanistiche al PRG vigente riguardano:

- a) nuova perimetrazione dell'ambito di piano attuativo ZT.17 con riduzione della superficie territoriale ST da 22.040mq a 19.558mq (-2.481mq); in particolare il perimetro viene ridotto in prossimità del confine est (escludendo un'area demaniale - mappale n.291 foglio n.35) e ad ovest verso via Rio Rocca (mappali n.258p-95p-99p-100 foglio n.35);



Estratto scheda assetto urbanistico del PRG vigente e variato della zona di trasformazione ZT.17;

- b) il nuovo assetto urbanistico del comparto attuativo ZT.17 con diversa distribuzione dei parcheggi, del verde pubblico e della viabilità pubblica interna ai comparti A e B;
- c) a seguito della riduzione della superficie territoriale ST, ridefinizione dei perimetri di comparto A e B e delle potenzialità edificatorie interne (ai sensi dell'art.75 c.1 delle nta di PRG vigente):

PRG VIGENTE	PRG MODIFICATO	
ST= 22.040mq	ST= 19.558mq	
Ut= 0,25mq/mq	Ut= 0,25mq/mq	
Sup. totale=5.510 mq di cui: - 75% (4.132 mq di S.C.) residenza - 25% (1.378 mq di S.c.p.) altri usi	Sup. totale=4.890 mq di cui: - 75% (3.668 mq di S.C.) residenza - 25% (1.223 mq di S.c.p.) altri usi	
Capacità edificatoria ZT.17 SC max realizzabile=5.510mq	Capacità edificatoria ZT.17 SC max realizzabile=4.890mq (riduzione di 620mq ¹)	
	Comparto A: ST=12.883mq S.tot.[A]=3.667mq SC residenziale=2.750mq	Comparto B: ST=6.675mq S.tot.[b]=1.223mq SC residenziale=917mq

¹ La presente quota verrà trasferita nelle quote del 6% della capacità edificatoria del PRG vigente (ai sensi dell'art.15 comma 4 della LR n.47/78 smi). In particolare: il 75% di 620mq=465mq a SC e il 25% di 620mq=155mq a Scp.

	Scp altri usi=917mq	Scp altri usi=306mq
--	---------------------	---------------------

- d) conferma degli usi ammessi, ai sensi dell'art.4 delle nta di PRG vigente, come da "scheda normativa" vigente della Zona di Trasformazione ZT.17 Ex Marmi – Loc. Veggia;
- e) conseguentemente alle modifiche del punto a) vengono riclassificate le seguenti aree:
- parte del mappale n.291 foglio n.35 in zona territoriale omogenea E, sottozona E4.1 *"Territorio di pianura: campagna-parco. Protezione degli insediamenti urbani; tutela e valorizzazione del territorio agricolo di interesse storico ambientale – art.119 delle nta di PRG vig"*;
 - parte dei mappali n.258-95-99-100 foglio n.35 in zona territoriale omogenea B, sottozona B3 *"Zone insediate di frangia – art.64 delle nta di PRG vig"*;



Elaborato grafico con indicate le modifiche grafiche all'assetto urbanistico della zona di trasformazione ZT.17;

- f) in considerazione delle attuali condizioni del traffico urbano nel centro di Veggia e delle ridotte dimensioni delle carreggiate stradali (presenza di fabbricati posti nelle immediate vicinanze dei cigli stradali) ha indotto l'Amministrazione Comunale a eliminare la previsione infrastrutturale del PRG vigente relativa alla viabilità interna ai comparti A e B della ZT.17 (raccordo fra la rotonda di Via Mulino e l'ex strada statale 467) in quanto tale previsione darebbe corso ad un aumento del traffico veicolare nel centro di Veggia;

PARAMETRI URBANISTICI E CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

La variante urbanistica prevede l'individuazione di un comparto assoggettato a piano attuativo ai sensi dell'artt.15-17-19-22-23-26-45-73-74-75 delle nta di PRG vigente.

Gli interventi edilizi sono subordinati ai parametri urbanistici e edilizi riportati nell'art.75 c.6 della nta e relativa scheda normativa d'ambito ZT.17.

Art.75 - Potenzialità edificatorie, oneri, usi ammessi, modifica dei comparti

1 Ogni proprietà che rientra nell'ambito di trasformazione o nella zona speciale partecipa all'attuazione del Piano con una potenzialità edificatoria che è risultante di due componenti:

- per quanto attiene la quota di potenzialità edificatoria derivante dal riuso o dalla sostituzione di superfici edificate esistenti, la S.C. di spettanza sarà quella corrispondente alla superficie edificata di proprietà esistente all'interno della zona alla data del deposito o della adozione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;

- per quanto attiene la quota di potenzialità edificatoria ulteriore rispetto a quella derivante dal riuso o dalla sostituzione di superfici edificate esistenti, la S.C. di spettanza di ciascun proprietario verrà calcolata in proporzione alla effettiva superficie catastale del terreno di rispettiva proprietà risultante, alla data del deposito o della adozione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario, dalle tavole censuarie del Catasto terreni (eventualmente integrate dai frazionamenti approvati dall'UTE alla stessa data). Da tale conteggio sono escluse le superfici di pertinenza dei lotti edificati alla data dell'adozione della presente Variante Generale al P.R.G.

2 Entro i limiti fissati dalla Variante Generale al P.R.G., la possibilità edificatoria relativa ad una porzione di ambito o di comparto può essere ceduta a terzi, anche separatamente dai suoli, con apposito atto negoziale, avente valore di asservimento; tale atto, in cui sia sancito che l'area asservita non potrà essere disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie, sarà recepito nella convenzione relativa al piano attuativo o al progetto unitario di comparto o di ambito.

3 La distribuzione tra operatori e Amministrazione comunale degli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste nel disegno urbanistico delle Zone di Trasformazione viene effettuata, sulla base di un preventivo di massima, all'atto della stipula della convenzione che regola l'attuazione degli interventi. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alla L. n.10/77 vengono a tal fine scomputati dal valore delle opere da realizzare. Con Delibera del Consiglio Comunale, all'atto di approvazione della convenzione, viene determinato l'esatto ammontare delle opere da realizzare a cura e spese dell'operatore, e l'eventuale quota di opere integrative di cui si farà carico la Pubblica Amministrazione anche attraverso fonti di finanziamento specifiche (programmi integrati, programmi di riqualificazione, ecc.).

4 La suddivisione della zona oggetto di strumento urbanistico attuativo in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione della Variante Generale al P.R.G. all'atto di approvazione del piano attuativo con Delibera del Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni relative alle modalità di intervento, alle destinazioni ed alle quantità di opere realizzabili, senza che ciò costituisca variante alla presente Variante Generale al P.R.G. Entro il limite quantitativo del 10% fissato al comma 5 seguente, la ridistribuzione delle potenzialità edificatorie può avvenire attraverso il piano attuativo. Una variazione sostanziale (nelle quantità e/o nelle destinazioni fissate dalla scheda normativa) può avvenire soltanto secondo la procedura della Variante al P.R.G. (art.15 L.R. n.47/78 modif.). Una variazione dei contenuti prescrittivi del disegno urbanistico della Zona di Trasformazione deve pure avvenire secondo la procedura semplificata di Variante di P.R.G. di cui all'art.15 della L.R. n.47/1978 modif. Una modifica del perimetro di un comparto e altre modifiche che riguardino contenuti non prescrittivi (fermo restando l'assetto complessivo di zona) possono avvenire attraverso

approvazione del piano attuativo, esteso all'intera zona, secondo le modalità descritte ai commi 18 - 19, art.19 delle NTA.

5 Le schede normative indicano per ciascuna destinazione ammessa nell'ambito le correlate possibilità d'intervento. Le destinazioni d'uso sono specificate, per ciascuna tipologia di ambiti di trasformazione e zone speciali, nel fascicolo allegato alle norme contenente le schede normative. Il piano attuativo potrà attivare tali indicazioni anche in parte. Ferma restando la quantità complessiva di S.C., le quantità indicate con gli interventi finalizzati alla residenza e alle attività produttive e terziarie potranno subire in sede di redazione del piano attuativo una variazione non eccedente il 10% del valore inferiore tra quelli previsti per detti interventi. Salvo espressa indicazione nella scheda normativa, i valori di S.C. realizzabili non comprendono l'edificio esistente, per il quale è sempre possibile la conferma della destinazione attuale.

Gli edifici compresi entro il perimetro degli ambiti o dei comparti, inclusi quelli compresi in zone A, entrano a far parte della superficie complessiva da realizzare, nella misura risultante dai dati catastali eventualmente integrati con rilievi geometrici sul posto.

6 Della Zona di Trasformazione possono far parte zone A, che sono rappresentate nelle tavole in scala 1:5000 e indicate nella scheda in scala 1:2000. Il piano attuativo della Zona di Trasformazione includerà in questo caso i complessi classificati come zone A, recependone la relativa normativa (richiamata nella scheda dell'ambito di trasformazione) entro il rispettivo ambito perimetrato dalla Variante Generale al P.R.G.

Ai fini del conteggio delle possibilità edificatorie tali parti rientrano nel bilancio complessivo della Zona di Trasformazione entro cui si trovano, così come definito nella scheda normativa della zona.

Nelle zone di Trasformazione ZT gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale: vedi scheda di assetto urbanistico allegata;
- Numero massimo dei piani fuori terra: vedi scheda di assetto urbanistico allegata;
- Altezza massima dei fabbricati: vedi scheda di assetto urbanistico allegata;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
- Distanza minima tra gli edifici: m.10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade: m.5,00 dal filo stradale; per le strade a fondo cieco m.5,00;
- Larghezza delle strade in riferimento all'art.133 commi 4 e 5;
- Visuale Libera V.L. definita in sede di P.U.A., comunque non inferiore a 0,50

REQUISITI DELLA PROGETTAZIONE

Il nuovo comparto prevede dotazione di standard in attuazione alle disposizioni di cui all'art.26-45 e 75 delle nta di PRG vig. Gli interventi edilizi sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo d'iniziativa privata che dovrà prendere in esame i seguenti aspetti:

- a) considerazione unitaria degli interventi da attuarsi sulle aree oggetto di trasformazione/riqualificazione urbana, considerazione unitaria che orienti l'insediamento residenziale al perseguimento delle caratteristiche e degli obiettivi prestazionali normativamente previsti della Legge Regionale n.20/2000 smi;
- b) il progetto di trasformazione/riqualificazione urbana dovrà essere rispettoso del principio del contenimento del consumo di suolo minimizzando le aree d'intervento;
- c) adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle attrezzature, degli spazi collettivi, delle dotazioni ecologiche e ambientali, al fine di consentire il migliore inserimento degli edifici residenziali/commerciali nel contesto dell'ambito urbano con prevalente vocazione residenziale in cui si collocano;
- d) adeguate opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici dell'intervento, associate a scelte architettoniche;



Proposta progettuale scheda assetto urbanistico della zona di trasformazione ZT.17 (loc. Veggia);

RAPPORTO PRELIMINARE IN MERITO ALLA NON ASSOGGETTIBILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA V.A.S

In riferimento alle disposizioni stabilite dal DLgs n.4 del 16/01/2008, a modifica parziale del DLgs n.152 del 3/04/2006, alla LR n.9 del 13/06/2008; l'Amministrazione Comunale allega, a sostegno della presente variante parziale al PRG vigente, il "Rapporto Preliminare di V.A.S", di cui all'art.12 del Decreto Legislativo n.152/2006 smi, volto a verificare gli impatti ambientali dell'intervento sul territorio. La presente documentazione è obbligatoria affinché la Provincia, quale Autorità competente ai fini della valutazione ambientale strategica V.A.S, possa esprimersi nel merito.

FATTIBILITA' GEOLOGICA DELL'AREA

La *Relazione geologica, geotecnica e risposta sismica del sito*, presentata in data 18/06/2012 prot.n.8720, redatta dal Dott.Geologo Pier Luigi Dallari di Modena conferma l'edificabilità della zona oggetto della presente variante urbanistica valutando la sua idoneità geomorfologia a eseguire gli interventi edilizi come programmati dalla stessa variante.