



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Oggetto: **VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 26-TER DELLA L.R. 34/1992 E S.M.I. PER
INTERVENTI IN ZONA "F":**

- **Via Elvidio Farabollini** (F. 56 P.IIa 953);
- **"Ex Scuola San Lorenzo"** (F. 48 P.IIa 85).

Tavola UNICA: Relazione tecnica illustrativa - Planimetrie - N.T.A.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
"Urbanistica e Territorio"
Dott. Pier-Giuseppe Vissani
Pianificatore Territoriale



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Obiettivi della variante e descrizione dell'attuale stato dei luoghi

Il Comune di Treia dispone, all'interno del proprio patrimonio, tra l'altro, dei seguenti beni:

1. un immobile denominato "Ex Scuola di San Lorenzo" con corte di pertinenza esterna, sito in C.da San Lorenzo, identificato catastalmente al F. 48, p.lla 85. L'immobile di che trattasi, comprensivo della corte, ad oggi è definito all'interno delle zone omogenee del Piano Regolatore Generale vigente come zona "F3"- Attrezzature culturali, ricreative e sportive;
2. un appezzamento di terreno avente destinazione urbanistica "F", accessibile da via Elvidio Farabollini, in adiacenza all'attuale collocazione della caserma dei Carabinieri, identificato catastalmente al F. 56, p.lla 953. L'area, ad oggi inutilizzata, è indicata nel Piano Regolatore Generale vigente come zona "F" – zone per attrezzature urbane.

Al fine di poter valorizzare al meglio il bene sito in C.da San Lorenzo l'Amministrazione intende trasformare la zona attualmente destinata esclusivamente a zona "F3" in zona "F" generica così da poter garantire una maggiore versatilità all'area;

L'Amministrazione Comunale, con D.G.C. n. 60 del 16/09/2019, nel formulare atto di indirizzo al Responsabile del VII Settore, ha indicato all'interno del proprio patrimonio disponibile ed inutilizzato l'area per attrezzature pubbliche di via Elvidio Farabollini come area favorita per la collocazione del nuovo edificio per gli uffici comunali di carattere strategico e gli uffici della Protezione Civile di Treia poiché ritenuta adeguata per ubicazione e potenziale.

Pertanto, al fine dell'inserimento della struttura strategica sopramenzionata, la variante si pone quale obiettivo la trasformazione del lotto sito in via Farabollini da zona genericamente destinata a zona "F" – zone per attrezzature urbane a zona "F5"- Attrezzature amministrative e pubblici servizi.



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Inoltre, da una verifica interna, in accordo con gli uffici interessati, ritenendo che la cubatura disponibile nel lotto di via Elvidio Farabollini risulti esigua rispetto a quanto necessario per la realizzazione del nuovo edificio per gli uffici comunali di carattere strategico e gli uffici della Protezione Civile di Treia, con la presente proposta di variante si ipotizza di modificare la potenzialità edificatoria dell'area di via Elvidio Farabollini in mc 1.800 così da poter disporre della volumetria necessaria.



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Zona "F" - "Ex Scuola San Lorenzo" (F. 48 P.IIa 85)



Zona "F" - "Ex Scuola San Lorenzo": Inquadramento aerofotografico

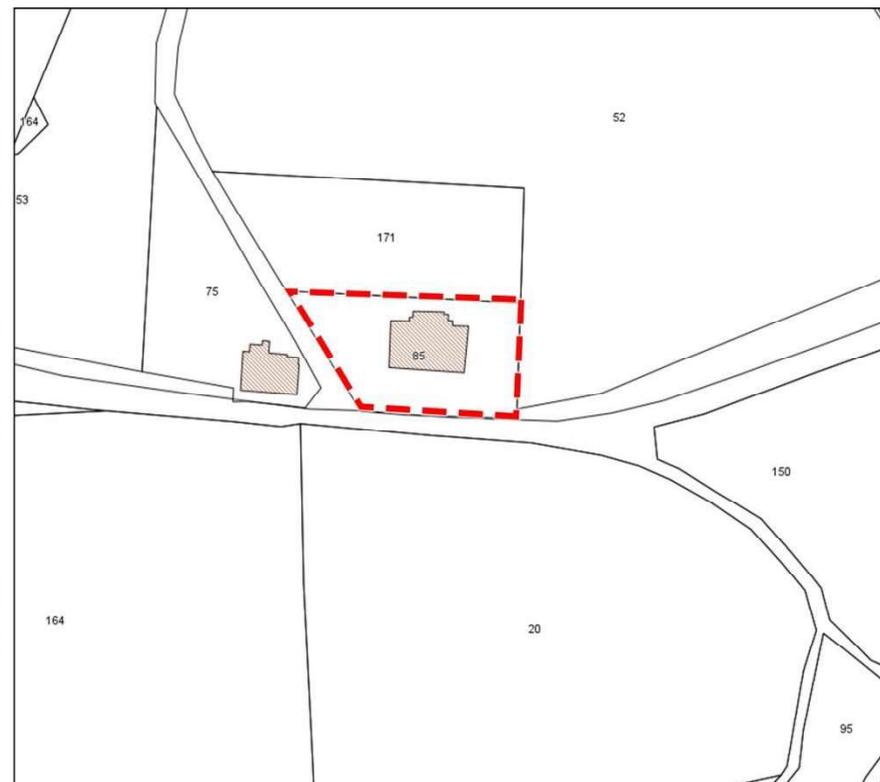


CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio



Zona "F" - "Ex Scuola San Lorenzo": Inquadramento aerofotografico



Zona "F" - "Ex Scuola San Lorenzo": inquadramento catastale



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio



Zona "F" - "Ex Scuola San Lorenzo": attuali previsioni di P.R.G. vigente



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Zona "F" di Via Elvidio Farabollini (F. 56 P.Illa 953)



Zona "F" di Via Elvidio Farabollini: Inquadramento aerofotografico



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio



Zona "F" di Via Elvidio Farabollini: Inquadramento aerofotografico



Zona "F" di Via Elvidio Farabollini: inquadramento catastale



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio



Zona "F" di Via Elvidio Farabollini: attuali previsioni di P.R.G. vigente



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

ESTRATTO NTA DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

ART. 13 - ZONE PER ATTREZZATURE URBANE.

Le zone per attrezzature urbane sono destinate al mantenimento e alla realizzazione delle seguenti attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:

- F1) Attrezzature scolastiche: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco e ricreative connesse;
- F2) Attrezzature sanitarie, assistenziali e sociali: ospedali, case di cura, poliambulatori, preventori, consultori, case di riposo anziani, centri sociali, asili nido e simili;
- F3) Attrezzature culturali, ricreative e sportive: biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, cinema, palazzetti per lo sport e simili;
- F4) Attrezzature religiose: chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili;
- F5) Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici e privati, centro civico, centri direzionali, carabinieri, vigili del fuoco e simili;
- F6) Attrezzature commerciali: negozi di prima necessità, supermercati, centri commerciali e simili;
- F7) Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di ristoro e simili;
- F8) Attrezzature tecniche - distributive: installazioni di aziende di gas e dell'acqua, impianti di depurazione, centrali termiche, cimiteri, macelli, depositi servizi autolinee e simili, ivi compresi gli impianti di rifornimento con servizi integrati quali lavaggi, autoaccessori, bar e locali ristoro, officine, ecc, il cui sviluppo dovrà avvenire in armonia del D.P.C.M. dell'11/09/1989 e in ossequio al Piano Regionale di cui alla Legge 15/05/1991 n° 11 e in attuazione del Piano Comunale di settore di cui all'art. 4 del medesimo.
- F9) - Zona per attrezzature ricreative, sportive, commerciali, direzionali e residenza "Centro Polifunzionale di San Girolamo". A ciascuno dei precedenti raggruppamenti di destinazione corrisponde nella planimetria di P.R.G. apposita simbologia.

Quando in un'area è indicato un unico simbolo è obbligatoria la rispettiva destinazione; quando sono indicati più simboli è facoltà dell'Amministrazione autorizzare qualsiasi attrezzatura nell'ambito di quelle indicate; quando è indicato il simbolo generico di attrezzature urbane è facoltà dell'amministrazione autorizzare qualunque attrezzatura nell'ambito delle varie categorie con esclusione di quelle di cui alla lettera F8.

Nelle zone per attrezzature urbane il Piano, salvo diversa precisazione nelle planimetrie, si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) If-Indice di densità fondiaria: 2 mc/mq;
- b) Sc-Superficie coperta massima: 30%;
- c) H - Altezza massima: ml. 10.00, salvo autorizzazione in deroga per esigenze particolari;
- d) Dc-Distanza minima dai confini: ml. 5.00;
- e) Ds-Distanza minima dalle strade:ml.7.50;
- f) Df-Distanza minima tra i fabbricati: ml. 10.00.

Nelle zone per attrezzature urbane che rientrano in aree soggette a piani particolareggiati o a piani di lottizzazione convenzionata con soluzioni plano volumetriche unitarie è possibile stabilire indici diversi dai suddetti, ad esclusione di quello di cui alla lett. a).

Nella zona per attrezzature religiose del nucleo di San Lorenzo sono ammessi unicamente il restauro e la ristrutturazione della cubatura esistente dei fabbricati attuali, nel rispetto dei caratteri storico - artistici, ambientali e paesaggistici del Complesso, previa approvazione di un progetto esteso alla intera zona.



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Nella zona per attrezzature ricettive adiacente al complesso delle attrezzature religiose del nucleo di San Lorenzo, di cui al comma precedente, sono ammessi unicamente il recupero e la ristrutturazione della cubatura esistente dei fabbricati attuali, anche in un unico organismo con soluzione plano-volumetrica unitaria, nel rispetto dei caratteri storicoartistici, ambientali e paesaggistici del Complesso adiacente, e previa approvazione di un progetto esteso all'intera zona.



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Progetto di variante al P.R.G.

Mediante la presente variante, si propone:

1. al fine di valorizzare al meglio l'area sita in C.da San Lorenzo, di variane l'attuale previsione urbanistica di zona "F3" in zona "F" generica così da poter disporre della possibilità di maggiore eterogeneità di strutture collocabili all'interno della stessa;
2. Di variare l'attuale previsione urbanistica dell'area di via Elvidio Farabollini da zona "F" generica a zona "F5"- Attrezzature amministrative e pubblici servizi, vista la previsione di inserimento della struttura strategica.

L'immobile in questione risulta adeguatamente servito dal punto di vista delle infrastrutture urbanistiche e, in tal senso, non abbisogna di alcun intervento integrativo delle stesse; tuttavia, dagli atti di ufficio riguardanti la costruzione dell'attuale sede della caserma dei Carabinieri si evince che mediante la D.C.C. n. 2 del 12/02/1998 venne concesso il diritto di superficie dell'area inerente alla costruzione dello stabile e con successivo parere della Giunta Comunale. del 30/03/1998 venne approvato il piano plano-volumetrico dell'area concedendo la maggior parte della possibilità edificatoria alla porzione di lotto riservato alla caserma stessa. La cubatura residua, pari a circa 956 mc, venne destinata all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un'altra attrezzatura pubblica o d'interesse pubblico.

Tale dotazione volumetrica, da una verifica interna, in accordo con gli uffici interessati, è stata valutata come esigua ed insufficiente rispetto a quanto necessario per la realizzazione del nuovo edificio per gli uffici comunali di carattere strategico e gli uffici della Protezione Civile di Treia. Vista la carente disponibilità di cubatura all'interno del lotto di via Elvidio Farabollini, mediante la presente variante si intende elevare la potenzialità edificatoria dell'area sino al raggiungimento di mc 1.800 così da poter disporre della volumetria necessaria alla realizzazione della sede degli uffici sopramenzionati.



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Zona "F" - "Ex Scuola San Lorenzo" (F. 48 P.IIa 85)



Zona "F" - "Ex Scuola San Lorenzo": previsioni di variante di P.R.G. vigente



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio

Dal punto di vista urbanistico si ritiene che la variante sia ammissibile poiché non stravolge l'attuale assetto urbanistico-territoriale in quanto mantiene le destinazioni in atto riallineando in maniera non significativa le previsioni del vigente P.R.G. con lo stato di fatto consolidato. Inoltre, rispetto alla dotazione standard, la modifica risulta conforme al D.M. 2/4/1968 n.1444 in quanto consiste nel mantenimento con incremento della dotazione relativa alle aree per le attrezzature amministrative, pubblici servizi e per le attrezzature di interesse comune, di cui all'articolo 3 del citato D.M.

Nello specifico le modifiche proposte non richiedono ulteriore dotazione di standard per il grado di infrastrutturazione dei luoghi e per la natura stessa delle zone urbanistiche e degli interventi edilizi consentiti, ossia edifici per attrezzature urbane. La modifica proposta, infatti, non genera carico urbanistico come rinvenibile nella definizione contenuta nel nuovo schema di regolamento edilizio tipo nazionale che recita *"Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso"*.

Rispetto all'istituto della Valutazione Ambientale Strategica, la variante è esclusa dall'ambito di applicazione della VAS secondo la lettera k), comma 8, paragrafo 1.3 della D.G.R. n. 1813/2010 (Linee guida regionali in materia di VAS) che contempla *"le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinano incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa"*, in quanto, confermando ed aumentando in consistenza una dotazione di standard pubblico, non crea aumento del carico urbanistico come sopra esplicitato.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
"Urbanistica e Territorio"
Dott. Pier-Giuseppe Vissani
Pianificatore Territoriale



CITTÀ DI TREIA

Settore IV Urbanistica e Territorio
