



Comune di Sestola

(Provincia di Modena)

PROGETTO DI VARIANTE SPECIFICA DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

**per la unificazione e conformazione alle disposizioni della L.R. 15/2013 e della L.R. 23/2004
modificate e convertite dalla L.N. 164/2014
e adeguamento della pianificazione urbanistica vigente e conclusione dei procedimenti in corso
(Art. 3 L.R. 24/2017)
istruttoria per la risposta alle richieste di variante**

**A - VARIANTE SPECIFICA AL PSC
ai sensi degli Artt. 32 bis e 33 della LR 20/2000**

B - VARIANTE ALLA CARTA DEL DISSESTO DEL PTCP ai sensi della LR 20/2000

A.1 – DOCUMENTO PRELIMINARE

Aprile 2021

Il Sindaco

Marco Bonucchi

Il Vice-Segretario Comunale

Dott.ssa Monica Berti

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente:

Il Responsabile del procedimento: Arch. Giovanni Cerfoli

Gruppo di progettazione:

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente:

Arch. Giovanni Cerfoli - Responsabile del Servizio

Geom. Augusto Pancani - Tecnico Istruttore

Collaboratori incaricati:

Istruttoria

Arch. Claudio Fiorani

Analisi geologiche

Dott. Geol. Giorgio Masotti

VALSAT

Dott. Elia Sargenti

Elaborazioni cartografiche

Dott. Enrico Notari

INDICE:

1. PREMESSA

- 1.1 Il nuovo scenario normativo
 - 1.1.a La nuova Legge Regionale 24/2017
- 1.2 La Pianificazione Comunale e lo stato di attuazione
- 1.3 Indirizzi e obiettivi dell'Amministrazione
 - 1.3.a Riferimenti normativi, obiettivi e finalità della variante specifica al PSC

2. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO: SINTESI DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

- 2.1 Popolazione
- 2.2 Il Polo funzionale esistente dello sci
- 2.3 Sicurezza del territorio – Protezione dal rischio sismico

3. PROPOSTE DI VARIANTE AL PSC IN RISPOSTA AD ESIGENZE EMERSE

- 3.1 Criteri di valutazione delle richieste di varianti specifiche al PSC
- 3.2 Elenco delle richieste di variante di privati e esito dell'istruttoria
- 3.3 Elenco delle Schede istruttorie delle richieste di variante di privati accoglibili
 - 3.3.a **ALLEGATO 1** – Schede istruttorie delle proposte di variante
- 3.4 Proposte di varianti specifiche dell'AC in risposta a indirizzi e esigenze emerse
 - 3.4.a **ALLEGATO 2** – Schede delle proposte di variante
- 3.5 Proposte di rettifica di errori materiali e rappresentazione degli stati di fatto
 - 3.5.a **ALLEGATO 3** – Schede delle proposte di variante
- 3.6 Proposte di adeguamento del PSC alle disposizioni di legge statali e regionali
 - 3.6.a **ALLEGATO 4** – Schede delle varianti cartografiche
- 3.7 Elaborati della variante al PSC
 - 3.7.a Proposte di variante alle Norme del Piano Strutturale Comunale
 - 3.7.b **ALLEGATO 5** – Proposte di variante Tabelle APUA e ASIE

4. VALSAT/VAS PRELIMINARE

- 4.1 Verifica assoggettabilità a VALSAT
- 4.2 Criteri per la verifica di assoggettabilità
 - 4.2.a Caratteristiche della variante specifica al PSC
 - 4.2.b Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate
- 4.5 Schede d'ambito interessate alla variante
 - 4.5.1 AMBITO NIS1
 - 4.5.2 AMBITO NIS2
 - 4.5.3 AMBITO NIS5
 - 4.5.4 AMBITO AS – CENTRO STORICO
 - 4.5.5 AMBITI AC – AMBITI URBANI CONSOLIDATI
 - 4.5.6 AMBITO APNS1
 - 4.5.7 TERRITORIO RURALE
- 4.6 Scheda di sintesi delle interferenze
- 4.7.2 Weaknesses (punti di debolezza)
- 4.7.3 Opportunities (opportunità)
- 4.7.4 Threats (rischi)
- 4.8 Conclusioni dell'analisi SWOT

1. PREMESSA

Il Comune di Sestola ha approvato il proprio Piano Strutturale Comunale (PSC) nell'anno 2008, ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

La presente variante si colloca a oltre la metà del tempo di validità ventennale che tale legge attribuisce al PSC, in una fase di variazione della pianificazione urbanistica e territoriale della Regione Emilia Romagna.

Il periodo successivo alla approvazione del PSC è stato caratterizzato da una progressiva trasformazione socio-economica, legislativa, programmatica ed istituzionale, tale da richiedere interventi di adeguamento ed innovazione al quadro normativo della pianificazione territoriale ed urbanistica; in particolare occorre richiamare di seguito i provvedimenti più incisivi che sottendono l'esigenza di riconsiderare taluni aspetti ed elementi del Piano Strutturale Comunale.

Il territorio comunale urbanizzato, per vocazione turistica è caratterizzato dalla presenza prevalente di seconde abitazioni e, per la perdurante emigrazione, dalla presenza diffusa di case di famiglia proprietà di nativi non residenti; questo patrimonio immobiliare è stato soggetto a forte riduzione del valore immobiliare a seguito dell'introduzione della tassazione locale sulla casa.

Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza diffusa di case e piccoli nuclei sparsi, originariamente a servizio dell'agricoltura, oggi prevalentemente dismessi e trasformati in residenze; tanti purtroppo sono abbandonati o collabenti, restano poche unità aziendali e sempre meno attività produttive, compresi i caseifici e le piccole stalle per bovini da latte, dismessi a seguito della riorganizzazione promossa dal Consorzio Parmigiano Reggiano dell'anno 2008. Questa condizione ha causato un progressivo abbandono di appezzamenti di terreno a foraggio data la riduzione della richiesta di piccole produzioni di prossimità a servizio dei piccoli allevamenti dismessi, per contro si sono riorganizzati e ampliati i pochi allevamenti intensivi, mentre resta produttivo un solo caseificio.

La crisi finanziaria ed economica internazionale e italiana si è sovrapposta a questo scenario, portando al crollo del mercato immobiliare, che conseguentemente ha reso presto inefficaci le considerevoli previsioni insediative del PSC; il 1° POC approvato nel 2012 con l'inserimento di trentacinque ambiti e sub-ambiti per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC, in particolare per gli ambiti di nuovo insediamento, ha portato alla fase attuativa solo sei proposte e già la prima variante ha visto la riduzione di tali ambiti.

In questo quadro si è manifestata anche la crisi del sistema turistico-ricettivo, con la chiusura definitiva di due alberghi e la progressiva dequalificazione di altre strutture; infine, la mancanza di risorse della Finanza locale, ha portato alla progressiva riduzione di fondi per la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio pubblico, in particolare viabilità, spazio verde pubblico, servizi ed attrezzature di interesse collettivo.

1.1 Il nuovo scenario normativo

- La Legge Regionale 6 luglio 2009 “Governo e riqualificazione solidale del territorio”.

Questo provvedimento complesso, cosiddetta “legge di riforma”, è intervenuta a riordinare l’insieme delle disposizioni regionali in materia urbanistica apportando già significative innovazioni alla L.R. 20/2000, in particolare per gli aspetti che attengono alla qualificazione delle aree urbanizzate, al governo dei processi di trasformazione del territorio, al rapporto tra i diversi livelli di pianificazione ed al loro ruolo specifico.

- Le misure di liberalizzazione economica e la semplificazione procedurale.

Il 2008 è stato l'anno in cui in Italia inizia la grande crisi economica che ha portato la politica nazionale e regionale a varare numerosi provvedimenti volti a rimuovere e semplificare procedure limitative per lo sviluppo economico.

Si citano in proposito gli interventi di semplificazione normativa e procedurale in materia urbanistico edilizia e quelli riguardanti le liberalizzazioni delle attività economiche, per lo più collocati nel periodo tra il 2011-2014.

- Il Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale” con il quale entra in vigore la regolamentazione della Valutazione Ambientale Strategica di tutti i piani e programmi della pianificazione urbanistica e territoriale, in attuazione della direttiva comunitaria 2001/42/CE.

- l'art. 3, comma 1, del D.L. 138/2011 "Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo".

- l'art. 1, comma 1, del D.L. 1/2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività”.

- La Legge Regionale 30 luglio 2013, n.15 “Semplificazione della disciplina edilizia” in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione e in attuazione dei principi fondamentali desumibili dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)).

- La Legge 11 novembre 2014, n. 164 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”.

- La Legge Regionale 30 luglio 2015, n. 13, “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni”, con cui la Regione ha rivisto il sistema di governo locale in concomitanza al processo di riforma istituzionale intrapreso a livello nazionale, provvedimento che sancisce la necessità di pervenire ad una nuova legge urbanistica.

- La nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"; tale legge porta a compimento il percorso di ascolto dei territori provinciali, avviato dalla L.R. 13/2015, che ha rimesso in discussione il processo insediativo espansivo.

La nuova disciplina generale di tutela ed uso del territorio ha ridefinito ruolo degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, innovato i metodi per la loro formazione e approvazione, accelerato i percorsi operativo-attuativi, per affrontare la sfida del complesso scenario economico, dell'"azzeramento" del consumo di suolo e della rigenerazione dei sistemi insediativi esistenti.

- La DAL n. 186 del 20 dicembre 2018 di Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Sulla base della legge urbanistica regionale si forniscono in particolare criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15 del 2013 (in attuazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380 del 2001) che prevede che sia dovuto all'Amministrazione comunale in misura non inferiore al 50% il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

A fronte di tali cambiamenti, il PSC del Comune di Sestola risulta "datato", essendo elaborato sull'originaria versione della L.R. 20/2000 e trascorso oltre un decennio che ha sensibilmente mutato l'originario quadro di riferimento; in particolare esso risente di una impostazione conformativa e di dettaglio, non più valevole integralmente.

Dalla sua approvazione nel 2008, l'Amministrazione Comunale non è mai intervenuta con varianti, da qui la necessità di questa Variante che non modifica l'impostazione originaria del PSC, impostazione che deve comunque confrontarsi con un mutato sistema di regole, ma che è necessaria al fine di operare un adeguamento di alcuni contenuti del Piano, in questa fase limitati e sufficienti a dare risposta a situazioni specifiche emerse in oltre un decennio di attuazione, in attesa di pervenire alla completa riconversione al nuovo sistema pianificatorio entrato in vigore con la L.R. 24/2017.

1.1.a La nuova Legge Regionale 24/2017

- I principi ordinatori della nuova Legge Urbanistica Regionale

La nuova legge urbanistica regionale 21 dicembre 2017, n. 24 – Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, costituisce una radicale trasformazione del sistema della pianificazione territoriale ed urbanistica nella Regione Emilia-Romagna e degli obiettivi che tale sistema si pone nel medio e nel lungo periodo.

I principi fondamentali, le finalità strategiche e gli istituti della nuova LUR erano in gran parte già presenti nella previgente LR 20/2000, la quale però fondava il raggiungimento degli obiettivi della qualità del sistema insediativo e della sostenibilità dello sviluppo su un modello sostanzialmente espansivo che, attraverso l'applicazione degli istituti della perequazione e della compensazione, sosteneva il miglioramento delle prestazioni e delle qualità del sistema territoriale ed urbano, contestualmente alla realizzazioni delle trasformazioni previste dalla pianificazione urbanistica comunale.

Tali obiettivi, anche per effetto della perdurante crisi economica e del sistema produttivo legato all'edilizia, non si sono compiutamente realizzati; la LR 20/2000 non è stata ritenuta più attuale ed efficace al fine di guidare le trasformazioni e governare lo sviluppo del territorio regionale.

Sinteticamente i principi e obiettivi generali della LR 24/2017, con riferimento al Titolo I, Artt. 1 e 2, sono i seguenti.

Aumentare la qualità urbana e territoriale per mezzo di:

- politiche di rigenerazione urbana e miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- migliori servizi e funzioni strategiche;
- tutela e valorizzazione del territorio in termini ambientali e paesaggistici in favore del benessere umano e della conservazione della biodiversità;
- maggiore resilienza ai cambiamenti climatici;
- tutela e valorizzazione degli elementi storici e culturali;
- sicurezza sismica;
- efficienza energetica;
- promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e del diritto all'abitazione;
- tutela e valorizzazione dei territori agricoli e delle loro capacità produttive;
- contenere il consumo del suolo introducendo il principio del consumo del suolo a saldo zero;
- bloccare la dispersione insediativa.

Rendere più efficiente il sistema della pianificazione regionale con la semplificazione della struttura dei piani, una maggiore flessibilità dei loro contenuti e con l'introduzione di tempi certi e meccanismi procedurali adeguati ai tempi di decisione delle imprese e alle risorse della Pubblica Amministrazione.

- Il periodo transitorio fino al nuovo Piano urbanistico generale (PUG)

Secondo le disposizioni dell'Art. 3 della nuova legge urbanistica regionale - LR 24/2017 - è previsto un periodo transitorio per l'adeguamento della pianificazione comunale alle disposizioni della stessa legge.

Nel corso del periodo transitorio il Comune, oltre a costituire l'Ufficio di Piano e predisporre, per poi approvare il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUG), potrà completare i processi di pianificazione in corso, dare attuazione al PSC, al RUE ed ai POC vigenti, anche facendo varianti specifiche agli stessi.

Il periodo transitorio è diviso in due fasi:

- La prima di 3 anni dall'entrata in vigore della legge (fino al 1/1/2021), ora prorogata al 1/1/2022;
- La seconda di altri 2 anni (fino al 1/1/2023), ora prorogata al 1/1/2024.

1.2 La pianificazione comunale e lo stato di attuazione

- Il PSC in forma associata

La Convenzione per la sperimentazione dei contenuti innovativi della LR 20/2000 nell'elaborazione dei nuovi PSC, stipulata fra la Regione Emilia-Romagna ed i tre Comuni di Lama Mocogno, Montecreto e Sestola, ha definito alcuni aspetti fondamentali di sperimentazione dei contenuti in

relazione alle principali innovazioni allora introdotte dalla legge regionale emiliana.

La LR 20/2000 aveva introdotto un nuovo modus operandi per l'urbanistica e pianificazione alle diverse scale territoriali, ponendosi in un'ottica innovativa rispetto al contesto nazionale, in particolare in relazione allo sdoppiamento dei livelli di pianificazione in un livello strutturale ed in un livello operativo.

I Comuni di Lama Mocogno, Montecreto e Sestola sono stati tra le prime realtà amministrative in Emilia-Romagna ad aver avviato il percorso per la redazione del PSC-RUE in forma associata, a seguito della stipula della Convenzione citata con la Regione Emilia-Romagna, che ha definito un programma del lavoro di sperimentazione.

In base ai criteri emanati dalla Regione E-R per la definizione dei programmi di lavoro per la sperimentazione dei contenuti innovativi della LR 20/2000 nell'elaborazione dei nuovi PSC, gli obiettivi principali della suddetta sperimentazione riguardavano tre argomenti principali:

- I contenuti dei nuovi strumenti definiti nell'allegato A della L.R. 20/2000;
- La costruzione del quadro conoscitivo per la pianificazione condiviso tra i soggetti partecipanti alla conferenza di pianificazione, promuovendo il coordinamento e l'integrazione delle informazioni territoriali ed ambientali secondo l'art.17 della L.R. 20/2000;
- La sperimentazione di modelli dati per i piani urbanistici in formato digitale, secondo quanto disposto dall'art. A-27 della legge stessa.

Le tre fasi del progetto in cui si è articolato lo svolgimento del percorso di sperimentazione sono state:

- Prima Fase: costruzione del quadro conoscitivo condiviso e prima definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche di assetto del territorio, che si conclude con l'apertura della Conferenza di Pianificazione;
- Seconda Fase: svolgimento della Conferenza di Pianificazione ed eventuale integrazione delle elaborazioni messe a punto nella precedente prima fase;
- Terza Fase: redazione degli elaborati del PSC e del RUE per l'adozione e successivo perfezionamento degli stessi per l'approvazione.

Il PSC è stato strutturato in "Quadri Territoriali".

Il "Quadro delle invarianti" è formato da:

- Invarianti ambientali, naturali e/o paesaggistiche
- Invarianti geologiche
- Invarianti storiche
- Invarianti relative alla qualità del sistema insediativo

Il "Quadro di assetto territoriale" contiene tutti gli elementi strutturali derivanti dalle scelte progettuali di pianificazione territoriale operate in sede di formazione del Piano.

La lettura di queste cartografie è complementare alla lettura delle cartografie di Quadro delle Invarianti e alle relative norme di PSC, in quanto parti complementari della Carta Unica del Territorio.

I contenuti del Quadro di assetto territoriale sono:

- Ambiti del sistema insediativo storico
- Ambiti consolidati
- Ambiti del tessuto urbano (residenziale e produttivo) da riqualificare
- Ambiti residenziali e produttivi del territorio da urbanizzare
- Ambiti del territorio rurale
- Polo funzionale del sistema Cimone
- Censimento degli edifici di interesse storico-testimoniale ambientale in territorio rurale
- Aree di valorizzazione degli elementi antropici (residenziali e produttivi) del territorio rurale
- Aree per le attività ricreative e turistiche
- Sistema della mobilità
- Dotazioni territoriali
- Dotazioni ecologiche ed ambientali.

Il PSC dei Comuni di Lama Mocogno, Montecreto e Sestola, è stato adeguato alle previsioni dei piani sovraordinati allora vigenti, con particolare riferimento a:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, della Provincia di Modena (PTCP) e sue varianti (in particolare la Variante in materia di dissesto recentemente adottata);
- Piano Provinciale di localizzazione dell'Emittenza Radio Televisiva (PLERT);
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino del Fiume Po (PAI);
- Piano provinciale di Gestione Rifiuti (PPGR);
- Piano Infra regionale delle Attività Estrattive (PIAE);
- Piano pluriennale di indirizzo per gli interventi di riqualificazione e di sviluppo del comparto sciistico della Provincia di Modena;
- Piano Territoriale del Parco Regionale dell'Alto Appennino Modenese.

Gli elaborati propedeutici alla redazione del PSC hanno recepito integralmente gli elementi derivanti dalla pianificazione sovraordinata vigente, con riferimento anche alle Varianti adottate agli stessi, come per la già citata Variante al PTCP in materia di dissesto adottata nel febbraio 2006.

Le norme tecniche del Piano Strutturale Comunale

La cartografia di PSC comprende il Quadro delle Invarianti ed il Quadro di Assetto territoriale, la cui disciplina è definita dalle Norme di PSC.

Le Norme del PSC, che definiscono, ambito per ambito del territorio comunale gli obiettivi di PSC e la disciplina generale degli interventi, sono articolate in 3 Titoli:

1. Strumenti della pianificazione comunale: elementi costitutivi, finalità e contenuti.

2. Disciplina delle invariati, norme di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio; norme per il vincolo idrogeologico.
3. Disciplina dell'assetto territoriale e disposizioni relative al sistema insediativo.

Le disposizioni inerenti il sistema insediativo individuano quali parametri urbanistico-edilizi 'strutturali' l'indice di utilizzazione territoriale/fondario e l'altezza massima, in quanto gli stessi sono fortemente condizionanti la morfologia insediativa e quindi la qualità urbana ed insediativa in senso lato.

Parte integrante delle norme sono le Schede per gli ambiti di nuovo insediamento sia residenziale che produttivo, e per gli ambiti di riqualificazione.

Esse inquadrano gli ambiti e i relativi parametri urbanistici, insieme alle caratteristiche fisiche e alle condizioni ambientali caratterizzanti, alla disciplina generale dell'ambito; essa comprende obiettivi generali, obiettivi specifici per le caratteristiche urbanistiche e della struttura funzionale, quindi le funzioni ammesse e la capacità insediativa (minima, massima, con premio edificatorio) ammessa.

La parte finale della scheda, redatta parallelamente alle schede Valsat, individua per ciascun ambito i limiti alla trasformazione urbanistica, le dotazioni territoriali e altre eventuali prestazioni di qualità urbana richieste, le modalità di attuazione e gli indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia.

Le regole ed i processi per la gestione equa del Piano Strutturale Comunale

La perequazione urbanistica ha rivestito un ruolo fondamentale nel processo di pianificazione, riconosciuto sia dalla pratica urbanistica, sia soprattutto dalla LR 20/2000 all'art. 7, l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, quindi la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra gli stessi. In particolare la perequazione è stata applicata, come evidenziato nelle norme di PSC, per tutti gli interventi negli ambiti di nuovo insediamento, sia residenziale che produttivo.

Successivamente all'approvazione del PSC, nel 2009 l'Amministrazione comunale di Sestola ha proceduto con la pubblicazione dell'avviso per presentazione delle proposte di partecipazione al POC, al fine di dare attuazione alle previsioni dello stesso PSC per gli ambiti di nuovo insediamento, di riqualificazione, turistico ricettivi, per l'attuazione dei PUA e di interventi di nuovo insediamento residenziale residuale nel territorio rurale.

Il POC ha inteso promuovere l'avvio di un ampio numero di interventi puntuali di rinnovo e razionalizzazione delle reti tecnologiche, in particolare la rete acquedottistica, come ampiamente richiesto e motivato dal PSC, ma anche il potenziamento dell'offerta di parcheggi, di verde pubblico attrezzato e della riqualificazione e sviluppo del comparto turistico-ricettivo.

- Lo stato di attuazione

All'approvazione del primo POC con Delibera di C.C. n. 2 del 16/03/2002 sono stati inseriti 21 ambiti, di cui 5 ripartiti in relativi 22 sub-ambiti; il successivo iter attuativo (PUA o PDC convenzionato) è stato avviato su 3 sub-ambiti e 4 ambiti, di cui effettivamente attuati e realizzati l'ATA 4 e il sub-ambito ATA 5.1 (PDC convenzionati) e, in corso di realizzazione, gli ambiti APUA 17 (variante PUA) e APUA 42 (PUA).

Il primo POC è oggi decaduto a seguito della scadenza quinquennale (16.03.2017) prevista dal capo 1 art. 30 LR 20/2000, per l'inefficacia delle previsioni non attuate.

Con la sua approvazione, la nuova Legge Urbanistica Regionale ha fissato il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG) nei tre anni successivi all'entrata in vigore della medesima (il 01.01.2018), con recente DGR per la proroga di un anno; nel periodo transitorio, gli strumenti urbanistici del Comune di Sestola, di cui alla LR 20/2000, in vigore sono dunque i seguenti:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/2008;

- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Del. C.C. n. 4 del 27/02/2008, successivamente assoggettato a due varianti parziali, l'ultima delle quali è stata approvata mediante Del. C.C. n. 32 del 08/11/2012;

- la prima variante specifica al POC approvata con Del. C.C. n. 38 del 30/11/2015, intervenuta per l'eliminazione di un sub-ambito e la correzione di errori materiali rilevati in fase di attuazione del POC;

- il POC con valore di PUA in variante – ambito APUA 42, approvata con Del. C.C. n. 21 del 17/05/2018;

- il POC con valore di PUA – ambito ARS1, adottato con Del. C.C. n. 26 del 25/07/2017 (non approvato - in salvaguardia).

Gli strumenti attuativi (PUA) approvati non convenzionati e adottati prima del 01/01/2020 da approvare entro la data del 01/01/2021 (ora prorogata al 01/01/2022), restano efficaci; la stipula delle relative convenzioni urbanistiche deve avvenire entro i 5 anni dall'approvazione della LUR pena l'inefficacia degli strumenti attuativi, entro il 01/01/2023, termine ora prorogato al 01/01/2024.

Restano comunque efficaci gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati in fase di realizzazione; qualora non fossero stati ritirati i titoli abilitativi per l'avvio dell'attuazione di detti strumenti attuativi, l'Amministrazione provvederà a stabilire un termine perentorio pena la loro decadenza.

Infine, il Comune di Sestola ha avviato l'iter propedeutico alla definizione della Delibera di indirizzo allo scopo di selezionare le previsioni di PSC a cui dare immediata attuazione, di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, comma 3, attraverso l'Avviso Pubblico per raccogliere le "manifestazioni di interesse" in base agli indirizzi della Giunta Comunale approvati con Del. n. 76 del 21/06/2018; al termine del periodo di pubblicazione sono pervenute complessivamente n. 11 proposte/manifestazioni di interesse di cui 6 ritenute ammissibili e che intervengono negli ambiti già previsti dal PSC vigente e in corso di attuazione (PUA).

L'Atto di Indirizzo per l'attuazione degli ambiti di PSC selezionati, da attuarsi con specifici Accordi Operativi entro la data del 01/01/2021 (ora prorogata al 01/01/2022), è stato approvato con Delibera di C.C. n. 45 del 28/11/2019.

- Quadro dell'attuazione della pianificazione locale e attività edilizia nel periodo di vigenza del PSC

In premessa si sottolinea come la previsione insediativa del PSC prevedesse un incremento significativo di residenze nel territorio comunale, inquadrato essenzialmente come sviluppo del sistema delle cosiddette seconde case, ovvero alloggi di taglio medio/piccolo (58 mq) da edificarsi in contesti condominiali.

Dall'anno 2008 (approvazione PSC) all'anno 2020 le unità abitative per prima casa sono passate da n. 392 a n. 1083, quindi con un incremento di + 691 unità; le unità abitative per seconda casa da n. 3475 a n. 3138, con un decremento di - 337 unità.

In totale si registra tra gli anni 2008 (3877 unità abitative) e 2020 (4486 unità abitative) un incremento di + 609 abitazioni. *

A fronte del decremento della popolazione residente a Sestola, tra gli anni 2008 e 2020, di 187 unità, l'incremento del dato di + 691 unità per prima casa di popolazione residente deriva certamente, in parte dal trasferimento di residenza di persone per eludere la tassazione IMU e TARI sulla seconda abitazione (- 337 unità di seconde case), per la restante quota di + 354 unità potrebbe trattarsi parte di nuove unità abitative per prima casa, in parte di un aumento legato alla regolarizzazione in sede di accertamenti IMU-TARI.

Rispetto alle politiche e alle previsioni del PSC del 2008, da questo quadro emerge come a 12 anni dalla sua approvazione e di attuazione, l'interesse del mercato edilizio e immobiliare per la realizzazione di seconde case sia ad oggi superato.

Da segnalare anche come il mercato immobiliare sia sempre più rivolto al patrimonio edilizio esistente, in linea con le tendenze nazionali, quindi anche il mercato delle seconde case è certamente caratterizzato da compravendite di immobili disponibili.

Per quanto riguardante le previsioni del PSC per il settore produttivo, si segnala come negli ambiti produttivi esistenti siano state realizzate alcune riqualificazioni o ampliamenti di immobili esistenti e una sola nuova edificazione su lotto libero nel comparto PIP; in particolare si segnala la riconversione produttiva dell'ex "Ceramica Amica", mentre nessuna area produttiva di nuovo insediamento prevista dal PSC è stata attuata.

* *Dati Servizio Tributi del Comune di Sestola*

- Sintesi delle previsioni del POC (diritti edificatori assegnati)

Il PSC è stato progettato sulla base della Capacità edificatoria (numero di alloggi) definita come massima in sede di Conferenza di Pianificazione e recepita in sede di accordo di pianificazione (n. 2153 alloggi, ridotti a n. 2137 in sede di approvazione del PSC) così distribuiti:

Capacità insediativa residua del PRG vigente	Capacità insediativi realizzabili dal recupero di edifici esistenti in zona rurale	Ambiti NIS capacità insediativa minima	Ambiti NIS capacità insediativa massima	Capacità insediativa totale	
				minima	massima

900	400	407	837	1707	2137
-----	-----	-----	-----	------	------

Il PSC ha provveduto alla individuazione degli ambiti NIS e delle aree interne agli AC in cui detti nuovi alloggi potranno essere realizzati.

Sulla base di tale individuazione sono state effettuate le seguenti assegnazioni:

Capacità insediativa degli ambiti consolidati in aree APUA/ASIE (A)	Capacità insediativa realizzabile dal recupero di edifici esistenti in zona rurale (B)	Ambiti NIS capacità insediativa minima	Ambiti NIS capacità insediativa massima (C)	Capacità insediativa massima assegnata (A+B+C)	Capacità insediativa residua da porre in attuazione direttamente o assegnare con POC (D)
743	400	407	837	2010	127

Si quantifica quindi in 127 il numero complessivo di alloggi che il PSC, mediante le procedure previste dalle presenti norme, può porre in attuazione direttamente o assegnare indirettamente; nel primo caso dando attuazione alle previsioni di PSC direttamente applicabili sull'intero territorio comunale che, non essendo incluse nelle classi (A) e (B), sopra contabilizzate, attingono alla classe (D) o, nel secondo caso, attraverso il POC, al fine di dare attuazione a specifiche previsioni di PSC.

Il Comune di Sestola è tenuto ad effettuare un resoconto del numero di alloggi per i quali si è rilasciato il permesso di costruire, in riferimento alle diverse classi di appartenenza di cui sopra (A, B, C, D) determinando la Capacità insediativa ancora disponibile ed individuando i nuovi valori (A), (B), (C), (D) all'interno del quale dovranno essere contenute le scelte urbanistiche da porsi in attuazione nell'anno corrente.

L'esaurimento di una delle quote renderà impossibile procedere alla realizzazione di ulteriori previsioni all'interno della classe di appartenenza e comporterà l'avvio della procedura di revisione del PSC.

TABELLA AGGIORNATA AL DICEMBRE 2020 – PROPOSTA DI VARIANTE SPECIFICA

Capacità insediativa degli ambiti consolidati in aree	Capacità insediativa realizzabile dal recupero di edifici esistenti in zona rurale	Ambiti NIS capacità insediativa minima	Ambiti NIS capacità insediativa massima (C)	Capacità insediativa massima assegnata (A+B+C)	Capacità insediativa residua da porre in attuazione direttamente o

APUA/ASIE (A)	(B)				assegnare con POC (D)
703	400 (-44) = 356	407	837*	1896	112

* da aggiornare in riduzione con esiti bando Art. 3 LR 24/2017 e richieste riduzione superficie ambiti qualora vengano sottoscritti gli Accordi operativi.

2137 U.I. vecchio PRG

- 85 U.I. realizzate APUA ASIE AC4
- 44 RURALI realizzate

Restano 2008 U.I. residue da realizzare, di cui:

- 703 APUA ASIE AC4 da realizzare
- 356 Rurale realizzabili
- 837 NIS da realizzare

Restano 112 U.I. residue da assegnare con il POC*

* altri strumenti LR 24/2017 (es. Accordi Operativi)

N° U.I. ABITATIVE RELIZZATE ANNI 2008 - 2020

	ASIE/APUA/AC4	AMBITO URBANO	RURALE	CENTRO STORICO	AMBITO ARTIGIANALE
CAPOLUOGO	71	5	14	3	1
FRAZIONI	14	10	30	9	2
TOTALE	85	15	44	12	3

1.3 Indirizzi e obiettivi dell'Amministrazione

L'Amministrazione comunale, considerato che a dodici anni dall'approvazione, gli obiettivi insediativi e di sviluppo del PSC sono in gran parte superati, in particolare per il mutato quadro socio economico che ha fatto seguito alla crisi finanziaria del 2008 e i cui effetti strutturali sul territorio sestolese si sono manifestati intorno al 2011, e vista la nuova Legge urbanistica regionale in vigore dal 1 gennaio 2018 che ridisegna la modalità di programmazione e gestione dell'urbanistica comunale, il cui obiettivo è il ridimensionamento delle previsioni insediative dei precedenti piani, ha deciso di approvare una variante specifica al PSC vigente ai sensi dell'art. 32 bis della LR 20/2000 nei termini previsti dalla nuova LR 24/2017.

Gli indirizzi sono quelli per l'aggiornamento del PSC, in previsione del suo adeguamento alla LR 24/17 o con la redazione del nuovo PUG, in adeguamento puntuale alla modificazione del quadro legislativo sovraordinato, che ha progressivamente riconfigurato i parametri di riferimenti per l'attività edilizia e la risposta alle tante richieste di variante, ove conformi e assentibili, in linea con il dettato della LR 24 e la revisione delle previsioni insediative inesprese durante la vigenza del PSC.

Al contempo si ritiene di aggiornare il Quadro Conoscitivo del PSC con la documentazione dello studio di Microzonazione Sismica e CLE approvato del 2018 e l'inserimento di un fascicolo di

inquadramento descrittivo del comparto sciistico ricompreso nel Polo funzionale dello Sci Monte Cimone, come individuato dal PTCP.

Ciò che preme in particolare, sono:

- la riduzione del peso conformativo del piano;
- incentivare la conservazione, lo sviluppo e la riqualificazione del sistema turistico-ricettivo;
- favorire il mantenimento di quote di residenza e di artigianato nel tessuto sparso del territorio rurale e delle frazioni al fine di tutelare e valorizzare i territori agricoli e delle loro capacità produttive;
- confermare e sostenere le politiche di rigenerazione urbana e miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- condividere la richiesta riduzione delle previsioni di nuovo insediamento residenziale e produttivo nella fascia extraurbana, introducendo il principio del consumo del suolo a saldo zero;
- sostenere la riqualificazione degli spazi pubblici e del verde attrezzato;
- adeguare e migliorare il supporto tecnico-normativo per la sicurezza dal rischio idrogeologico e sismico del territorio.

Nel medesimo procedimento, si intende inserire nel QC lo Studio di Microzonazione Sismica e CLE, adeguando e integrando la normativa e la cartografia/tematismo del dissesto del PSC secondo i parametri regionali della carta del rischio e con la sostituzione delle previsioni di PTCP.

Si può dunque affermare che gli indirizzi della presente proposta di variante sono in linea con i già citati principi e obiettivi generali della nuova LR 24/2017 al Titolo I, Artt. 1 e 2, nella prospettiva della formazione del nuovo PUG.

- Eventuale necessità di procedere ad una variante al RUE coordinata

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere ad una variante agli elaborati del RUE, coordinata con la variante al PSC, uniformando definizioni e parametri alle NTA del PSC in variante e al quadro normativo conseguente l'approvazione della LR 15/2013, legata anche alla assunzione e approvazione del nuovo PUG ed alle tempistiche con le quali tali atti verranno assunti.

Vi è da considerare infatti che l'eventuale variante al RUE necessaria per uniformare i contenuti di tale strumento al PSC potrà essere approvata – in conformità al PSC – solo dopo l'avvenuta approvazione della variante allo stesso PSC, come prescritto all'Art. 12 della LR 20/2000.

Se le procedure di approvazione della variante specifica al PSC si dovessero concludere prima dello scadere del termine di tre anni dalla entrata in vigore della LR 24/2017 (ora 1 gennaio 2022), si potrà adottare la variante al RUE in conformità al PSC, per poi approvarla anche successivamente allo scadere di tale termine.

In ogni caso, le prescrizioni del PSC che potranno essere contenute nella variante allo stesso strumento sulle aree oggetto di riclassificazione in zona agricola o di modifica, porteranno fin dalla data della sua adozione, alla salvaguardia prevista dal già citato Art. 12 della LR 24/2000, per la quale – come recita il comma 1 di tale articolo - dovranno essere sospese le determinazioni in merito:

“a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani adottati o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione; b) all'approvazione di strumenti sotto ordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del piano adottato.”.

Di fatto, quindi, la salvaguardia operante sulla variante al PSC potrà essere utilizzata quale “traghetto” per il RUE fino alla elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, nel caso in cui la Amministrazione Comunale di Sestola ottemperi alle disposizioni della LR 24/2017 relative alla formazione ed approvazione del nuovo strumento urbanistico (PUG).

Nel caso in cui, invece, il Comune fosse in ritardo rispetto ai termini di adeguamento della sua strumentazione urbanistica previsti dalla LR 24/2017, pare di poter affermare che, anche se non fosse né adottata, né approvata la variante al RUE in discorso - valutate anche le disposizioni di cui al comma 7 dell'Art. 4 della medesima LR 24/2017 -, le previsioni del RUE che dovessero essere difformi al PSC non potranno comunque aver effetto.

1.3.a Riferimenti normativi, obiettivi e finalità della variante specifica al PSC

Con la LR 20/2000, è stata introdotta la “variante specifica al PSC”, terminologia utilizzata dall'Art. 32 bis della stessa legge, il quale regola - solo in alcuni e richiamati casi - il procedimento di approvazione di tali varianti semplificate, confermando il procedimento ordinario delle varianti al PSC previsto al precedente Art. 32.

L'Art. 32 bis disciplina il procedimento che *“trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione delle varianti specifiche o tematiche al PSC nei seguenti casi: a) adeguamento del piano alle disposizioni di legge, statali e regionali, che abbiano valenza territoriale; b) recepimento delle previsioni di piani sovraordinati; c) adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in programmi di intervento regionali o provinciali; d) varianti specifiche che non modifichino le previsioni di cui all'articolo 28, comma 2, lettere a), b), c) ed e); e) modificazioni e aggiornamento del quadro conoscitivo e delle conseguenti previsioni del piano, attinenti alla perimetrazione degli ambiti interessati da vincoli o limiti relativi alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici e culturali, alla protezione della natura, alla riduzione dei rischi e alla difesa del suolo; f) rettifiche di errori materiali presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto.”.*

Quindi le varianti al PSC che, oltre a non costituire variante generale, cioè le “varianti specifiche”, le “varianti tematiche”, le “varianti puntuali”, se non hanno le caratteristiche elencate all'Art. 32 bis, trovano nell'Art. 32 la loro legittimazione ed il loro procedimento di approvazione.

Con il termine “variante specifica” si indicano le varianti che non rientrando nel caso della variante generale, rivestono un rilievo che può andare da una modifica localizzata ad un'area (nominata anche variante puntuale) o a un comparto, ad una tematica specifica che coinvolge più località o aree, alla reiterazione di vincoli sull'intero territorio comunale.

A riguardo, si richiama infine il contenuto della Circolare ‘Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017)’ a firma dell'Assessore alla programmazione e pianificazione territoriale ed urbanistica della Regione Emilia-Romagna che, al capitolo IV,

nell'introdurre le possibilità di modificare e di attuare gli strumenti urbanistici vigenti nel periodo transitorio di tre anni dall'entrata in vigore della legge, recita: *"... in considerazione di quanto previsto dall'articolo 5, comma 3, LR 24/2017, si ritiene che le varianti specifiche al PSC non possano avere ad oggetto l'introduzione nel medesimo PSC di ambiti residenziali totalmente nuovi, non previsti dal piano vigente alla data di entrata in vigore della legge bensì modifiche parziali alle previsioni insediative residenziali già in essere"*, considerando quindi possibile ogni modifica ad ambiti - residenziali e non residenziali (in quanto per questi ultimi non vigono i divieti previsti dal citato Art.5, comma 3) – che siano già presenti nello strumento vigente che si va a modificare.

A seguito di quanto sopra richiamato ed esposto, si può quindi senz'altro affermare che la variante proposta si configurerà come una variante specifica, le cui procedure di approvazione dovranno seguire le seguenti disposizioni dell'Art. 32 della LR 20/2000:

- Elaborazione da parte della Giunta di un documento preliminare;
- Convocazione della conferenza di pianificazione;
- Eventuale stipula dell'accordo di pianificazione fra Provincia e Comune (con conseguente dimezzamento di alcuni termini procedurali);
- Adozione della variante alla conclusione della conferenza di pianificazione;
- Trasmissione della variante a Provincia, Comuni contermini, Comunità montana e Ente parco; - Pubblicazione sul BURER e deposito per 60 gg (contestuali osservazioni);
- Riserve Provincia entro 120 gg dal ricevimento (60 gg se in presenza di accordo di pianificazione);
- Se è presente l'accordo di pianificazione, sono integralmente accolte le eventuali riserve provinciali e non vi sono modifiche sostanziali in accoglimento osservazioni la variante è approvata dal Consiglio Comunale;
- Se non è stato stipulato l'accordo di pianificazione ed in mancanza delle condizioni di cui al punto precedente, è necessaria l'intesa con la Provincia, che è espressa entro 90 gg dalla richiesta;
- La variante al PSC è approvata dal Consiglio Comunale ed entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso dell'approvazione sul BURER.

2. AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO: SINTESI DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

2.1 Popolazione

Comune di Sestola, popolazione residente al 01/01/2008 *								Totale
Classi di età								
0 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 19	20 - 25	26 - 65	66 - 80	81 - W	
84	71	96	74	104	1464	485	267	2645

Comune di Sestola, popolazione residente al 01/01/2020 *								Totale
Classi di età								
0 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 19	20 - 25	26 - 65	66 - 80	81 - W	
64	76	83	49	97	1285	523	281	2458

Comune di Sestola, popolazione residente al 01/01/2020 - %								Totale
Classi di età								
0 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 19	20 - 25	26 - 65	66 - 80	81 - W	
- 24%	+ 7%	- 14%	- 34%	- 7%	- 13%	+ 7%	+ 5%	- 8%

* Fonte rilevazione ISTAT

I dati sulla popolazione residente nel Comune di Sestola dal confronto tra gli anni 2008 e 2020, cioè tra l'anno di approvazione del PSC e l'anno della presente proposta di variante, vengono qui rappresentati per classi di età raggruppate per popolazione in età prescolastica, scolastica dell'obbligo e scolastica, universitaria/di inserimento nel lavoro, età lavorativa, popolazione anziana e popolazione ultraottuagenaria; questa suddivisione è più articolata di quella per le categorie 0 – 14, 15 – 64, 65 + proposta dall'Istat per la lettura della struttura della popolazione rispetto agli indici demografici.

Tale proposta è ritenuta funzionale alla lettura aggiornata del rapporto tra popolazione residente e dotazione di attrezzature e servizi pubblici, consistenza del patrimonio abitativo e dei luoghi di lavoro.

In linea con la tendenza nazionale anche Sestola fa rilevare un calo consistente della popolazione giovane e di quella attiva rispetto all'aumento percentuale della popolazione anziana, quindi dato meritevole di attenzione nella prospettiva di investimento sui servizi e attrezzature e la tipologia insediativa residenziale la qualità abitativa.

In particolare la distribuzione della popolazione sestolese è nei piccoli centri frazionali e nelle case e nuclei sparsi del territorio rurale, quindi lontano dai servizi pubblici essenziali, dai luoghi di lavoro e dalla rete commerciale.

Ciò che oggi è rappresentato dal PSC vigente in materia di attrezzature pubbliche, in previsione o in progetto, è sostanzialmente concentrato nell'ambito urbano di Sestola, solo in modo residuale nelle frazioni, previsioni o progetti integralmente identificati come spazi per il verde pubblico attrezzato e per parcheggi.

Si auspica pertanto una revisione o integrazione di queste previsioni introducendo il tema della riqualificazione ed ampliamento della rete esistente di piccoli impianti sportivi, di vecchi edifici scolastici dismessi, di centri parrocchiali, l'individuazione di aree di proprietà pubblica su cui promuovere interventi per attrezzature e servizi per la popolazione locale, interventi sulla mobilità pubblica comunale e intercomunale per meglio identificare e qualificare l'offerta di attrezzature pubbliche previste dalla pianificazione comunale.

2.2 Il Polo funzionale esistente dello sci

La proposta di inserimento nel Quadro conoscitivo (QC) del PSC del Comune di Sestola del "Polo funzionale dello sci – Sistema Monte Cimone" ha l'obiettivo di individuare la effettiva consistenza e lo stato di attuazione delle opere pubbliche, delle attrezzature, dei servizi, dell'impiantistica sportiva e ludica, delle strutture ricettive, relativamente al polo funzionale esistente, come classificato e definito dal PSC (Art.78) quale proposta di riconoscimento a ricognizione dei poli funzionali esistenti ai sensi dell'art.A-15 della L.R. 20/2000, recepito dalla Provincia di Modena in sede di adeguamento del PTCP alla L.R. 20/2000, carta n.4 Polo funzionale esistente n.15 "Polo funzionale dello sci – Sistema Monte Cimone", ma senza disposto normativo nelle relative NTA.

La delimitazione del polo funzionale e i riferimenti normativi del PSC derivano esclusivamente da uno studio di settore per l'individuazione, la verifica dell'attuazione, della promozione e del perseguimento degli indirizzi del Programma Provinciale di razionalizzazione delle stazioni sciistiche (Del. Consiglio Provinciale n. 185 del 15/12/2003).

Il polo funzionale esistente "Polo funzionale dello sci – sistema Cimone" è dunque individuato dal PSC quale stralcio relativo al territorio comunale di Sestola, nei termini e negli obiettivi previsti dallo studio della Provincia, in carenza di quanto previsto nella LR 20/2000 artt. 15 e A-15 per i poli funzionali esistenti, la cui individuazione e le previsioni devono essere recepite dal PSC in attuazione a quanto disposto dal PTCP (approvato successivamente al PSC e privo di norme) e di specifico Accordo territoriale tra Enti, ad oggi mai stipulato.

L'inserimento nel QC si pone pertanto quale strumento di specificazione dell'assetto territoriale esistente del Polo funzionale, come legittimato dalle norme nazionali e regionali di settore e individuato dal PSC e dal RUE vigenti, come strumento di specificazione dei contenuti dello stesso PSC, di supporto per futuri adeguamento del PTCP e stipula di un eventuale Accordo territoriale tra Enti territorialmente competenti nell'ambito complessivo del polo funzionale dello sci Cimone.

Il QC riconoscerebbe e confermerebbe la validità dei contenuti di indagine ricognitiva e di previsione generale del Programma Provinciale di razionalizzazione delle stazioni sciistiche, ma specifica ed aggiorna i termini normativi, identifica cartograficamente gli elementi costitutivi, attualizza le previsioni di riorganizzazione e sviluppo del polo funzionale, nell'ambito territoriale del comune di Sestola identificato dal PSC.

Per la corretta individuazione e legittimazione dello stato attuale del sistema Comprensorio sciistico costituito da aree sciabili, impianti di risalita, attrezzature, servizi, strutture ricettive, ecc., sono stati acquisiti e messi in relazione i progetti agli atti del Comune di Sestola, la ricognizione del Piano provinciale, i dati delle ortofoto e della CTR regionali, la cartografia e le norme del PTCP e PSC-RUE, il tutto confrontato per la corrispondenza alle normative di legge urbanistiche e di settore sia statali che regionali.

La legislazione di riferimento per il riconoscimento e l'inserimento nel POC degli elementi costitutivi il Polo funzionale sci è in sintesi la seguente:

Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 1 "Disciplina degli impianti di trasporto a fune, delle piste da sci e dei sistemi di produzione programmata della neve"; Legge regionale 24 marzo 2000, n.20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.; Legge Regionale 1 agosto 2002, n.17 "Interventi per la qualificazione delle stazioni invernali e del sistema sciistico della Regione Emilia-Romagna" e s.m.; Legge 24 dicembre 2003, n. 363 "Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo"; D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"; Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità"; Delibera G.R. Emilia Romagna 4 luglio 2011, n.969 "Individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili".

Con la proposta di inserimento nel QC si individuano e descrivono le Aree sciabili attrezzate esistenti (Le 363/2003) in cui si definiscono:

- Fascia per la messa in sicurezza delle aree sciabili
- Piste da sci e snowboard

- Piste da sci di fondo
- Raccordi sciabili
- Impianti di risalita
- Rete di produzione programmata della neve
- Aree gioco

Inoltre in linea con il PSC e la normativa regionale di settore:

- Centri Servizi
- Infrastrutture per la mobilità
- Strutture ricettive
- Siti di possibile localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Al sopradescritto inserimento nel QC farebbe seguito l'adeguamento della norma di PSC e RUE per la regolamentazione degli interventi di solo adeguamento e riqualificazione di quanto rilevato e descritto.

2.3 Sicurezza del territorio – Protezione dal rischio sismico

Vengono inseriti nel Quadro Conoscitivo gli elaborati degli studi di microzonazione sismica, come di seguito identificati:

- 3 - Riduzione del rischio sismico: disposizioni generali
- 4 - Riduzione del rischio sismico - Carta di "Microzonazione sismica - Livello 2"
- 5 - Riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza

A seguito di questo le NTA del PSC il TITOLO 2 - NORME DI TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO- CULTURALI DEL TERRITORIO E NORME PER IL VINCOLO IDROGEOLOGICO al capitolo VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO viene integrato in relazione alle disposizioni per la riduzione del rischio sismico con un nuovo Articolo con le "NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO" di cui Definizione e finalità e Elaborati di riferimento del QC.

3.5 Le altre problematiche ambientali

3.6 Il quadro delle dotazioni territoriali esistenti e previste

3. PROPOSTE DI VARIANTI SPECIFICHE AL PSC IN RISPOSTA AD ESIGENZE EMERSE

3.1 Criteri di valutazione delle richieste di varianti specifiche al PSC

Le 84 richieste ricevute a seguito dall'approvazione del PSC dell'anno 2008 ad oggi sono state oggetto di un'istruttoria effettuata da parte del Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente per mezzo della quale le stesse richieste sono state elencate, catalogate per numero di protocollo, per dati catastali, per appartenenza agli ambiti urbanistici del PSC; per ognuna delle aree residenziali interessate sono stati conteggiati le superfici territoriali o fondiari, applicati gli indici e ricavate quindi le superfici utili realizzabili, dati sono contenuti nelle tabelle allegate alla presente relazione.

Le richieste di variante sono state istruite con la formazione e compilazione di schede di proposta di variante suddivise in cinque categorie per gli specifici ambiti territoriali di appartenenza e successive sotto categorie identificative delle diverse specificità:

- **A** NIS (Ambiti di nuovo insediamento residenziale)
- **B** AS - CENTRO STORICO (B.1 - AS1 - ATA)
- **C** AC - AMBITI URBANI (C.1 - ASIE) (C.2 - APUA)
- **D** AP - AMBITI PRODUTTIVI (D.1 - APN)
- **E** TERRITORIO RURALE (E.1 - AREE VALORIZZ. ANTROPICA) (E.2 - ARP - AVA - APF)

- Le proposte di variante specifica relative alla categoria **A - NIS (A.a - A.b)**, sono caratterizzate dalla riduzione delle aree per gli ambiti di nuovo insediamento residenziale come previste nel PSC vigente, con rettifica cartografica del limite del Territorio Urbanizzabile.

Derivano dalla mancata attuazione degli ambiti NIS definiti nel PSC vigente, manifestando la volontà di ripristinare (percorso inverso) la precedente destinazione in territorio rurale (A.a) o l'inserimento puntuale in ambiti AC (A.b), oltre alla rettifica di un perimetro errato del PSC (A.b) e due richieste di inserimento come APUA (A.c).

- Le proposte di variante relative alla categoria **B - AS. CENTRO STORICO (B.a - B.b)**, sono caratterizzate in generale dalla richiesta di modifica delle categorie d'intervento da RRCA a RRCC (B.a) e da RRCC a RE (B.b) e una richiesta di ampliamento del perimetro con destinazione ATA (B.1.a); derivano dalla ricognizione aggiornata dello stato di conservazione e trasformazione degli immobili.

- Le proposte di variante relative alla categoria **C - AMBITI URBANI (C.1 - ASIE) (C.2 - APUA)**, sono caratterizzate in generale dalla richiesta di modifica dell'estensione della superficie (riperimetrazione) e della tipologia dell'ambito.

In particolare:

Nelle categorie **C.a, C.b, C.e**, per l'ampliamento dell'ambito urbano, nella categoria **C.c** per la riclassificazione del verde pubblico a verde privato, nella categoria **C.d** per la riclassificazione del parcheggio pubblico esistente ad ambito urbano.

Nella categoria **C.1 - ASIE** le proposte di variante sono:

C.1.a - modifica/riperimetrazione dell'ambito di ASIE

C.1.b - inserimento di nuovo ambito ASIE

C.1.c - riclassificazione dell'ambito - da APUA ad ASIE

C.1.d - eliminazione di ambito ASIE

Nella categoria **C.2 - APUA** le varianti sono in generale relative a modifiche del perimetro e delle convenzioni /accordi sulle aree di cessione od alla riclassificazione dell'ambito, in particolare:

C.2.a - riclassificazione dell'ambito (rettifica TU - 27/20.50)

C.2.b - modifica della convenzione

C.2.c - modifica del perimetro dell'ambito

- L'unica proposta di variante relativa alla categoria **D - AP. AMBITI PRODUTTIVI** prevede la riclassificazione in ARP dell'ambito produttivo di nuovo insediamento APN (D.a).

- Le proposte di variante relative alla categoria **E - TERRITORIO RURALE** sono caratterizzate: nella categoria **E.1 - AREE DI VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI ANTROPICI**, le richieste sono relative alla nuova perimetrazione di borgate residenziali (E.1.a) e all'ampliamento di un'area a carattere produttivo (E.1.b);

nella categoria **E.2 - ARP - AVA - APF**, le varianti proposte sono caratterizzate rispettivamente da: in ambito AVA, da rurale ad AC5 (E.2.a) (rettifica TU), riclassificazione di parcheggio esistente (E.2.b);

in ambito ARP, da rurale ad AC2 (E.2.c) (rettifica TU).

Nelle schede "**istruttoria delle proposte di variante**" sono presenti i dati urbanistico - edilizi delle aree in oggetto, in particolare:

- Nella prima parte il numero, l'ubicazione e l'oggetto della proposta, l'ambito del PSC, le proprietà, i dati identificativi catastali con le relative superfici territoriali e fondiari oltre agli atti amministrativi precedenti di cui alla LR 20/2000 e ss.mm.ii.;

- Nella seconda parte le NTA del PSC dove sono specificate la capacità insediativa minima (Superficie territoriale, numero di unità immobiliari e SC minima), le dotazioni territoriali richieste oltre ai parametri urbanistico - edilizi ed ambientali (indice IT, altezza massima, indice IC e la superficie permeabile) e le destinazioni d'uso;

- Nella terza parte le NTA del PSC - le previsioni della variante, dove sono specificate la capacità insediativa minima (Superficie territoriale, numero di unità immobiliari e SC minima), le dotazioni territoriali richieste oltre ai parametri urbanistico - edilizi ed ambientali (indice IT, altezza massima, indice IC e la S. permeabile) e le destinazioni d'uso;

- Nella quarta parte, al punto 1. la VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE, "accoglibile" o "non accoglibile", al punto 2. la DESCRIZIONE DEL RECEPIMENTO con indicato se comportano "modifiche normative" e/o "modifiche cartografiche", al punto 3. le CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE DETTAGLIATE:

- Per tutte le aree dove non sono presenti frane, si riporta sinteticamente "L'area non è interessata da fenomeni gravitativi attivi e/o quiescenti o da zone caratterizzate da potenziale instabilità; per tale area si rende necessario valutare da parte di tecnico abilitato la fattibilità degli interventi mediante l'esecuzione di indagini geognostiche e geofisiche in conformità a quanto previsto dalle NTC 2018 e DGR 630/2018." (Questo in luogo della descrizione più esaustiva che "dall'analisi della cartografia si evince che l'area oggetto con riferimento al PSC vigente si colloca esternamente ad aree interessate da frane quiescenti / attive e da zone caratterizzate da potenziale instabilità" e che con riferimento alla nuova carta del dissesto estratta dallo Studio di Microzonazione Sismica validato in data 17/12/2014 la totalità dell'area non è interessata da fenomeni gravitativi attivi e/o quiescenti e da zone caratterizzate da potenziale instabilità);

- Per tutte le aree interessate da frana quiescente, si riportano le prescrizioni che "Per tale area si rende necessario valutare da parte di tecnico abilitato la fattibilità degli interventi mediante la ripermetrazione dei movimenti franosi quiescenti mediante l'esecuzione di indagini geognostiche e geofisiche definendo di conseguenza la distanza di rispetto dei fenomeni di dissesto presenti. Dovrà inoltre essere dimostrata la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e

di rischio per la pubblica incolumità. Le metodologie di indagine dovranno essere condotte secondo quanto previsto dalla direttiva approvata dalla Provincia in coerenza con i criteri indicati all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po. Dovranno essere attuate le limitazioni definite dall'art. 15 del PTCP 2009 e la piena conformità secondo quanto previsto dalle NTC 2018 e DGR 630/2018.".

3.2 Elenco delle richieste di variante di privati e esito dell'istruttoria

3.3 Elenco delle Schede istruttorie delle richieste di variante di privati accoglibili

cat.	proposta di variante	numero	proprietà	località
A	NIS			
A.a	da NIS 1. a ARP rurale	1/67	Pini Nino	SESTOLA Teggia del medico
A.a	modifica perimetro NIS 1. ad ARP	2/23	Pini Cristian e Maria Giulia	SESTOLA Teggia del medico
A.a	modifica perimetro NIS 5. ad ARP	3/74	Bartoli Alessandro	RONCOSCAGLIA Osservatorio
A.a	modifica perimetro NIS 5.2 ad ARP	4/75	Magnani Paride	RONCOSCAGLIA Sponda del gatto
A.b	modifica perimetro NIS 2 da verde pubblico in ambito urbano AC1 - verde privato	5/81	Malmusi Morandi	SESTOLA
A.b	modifica perimetro NIS 2. ad AC3	6/81	Sasso Franco	SESTOLA
A.c	modifica da NIS 2.1 ad APUA	6a/65	Pini	SESTOLA via Palazzuola
A.c	modifica da NIS 2.1 ad APUA	6b/84	Oppino	SESTOLA via Palazzuola
A.d	modifica da NIS 5 ad ASIE	6c/87	Cortelloni Paola	RONCOSCAGLIA via Calpuria
A.d	modifica da NIS 5 ad ASIE	6d/88	Cortelloni Alma	RONCOSCAGLIA via Calpuria
A.d	modifica da NIS 5 ad ASIE	6e/89	Cortelloni Marina	RONCOSCAGLIA via Calpuria
B	AS - CENTRO STORICO			
B.a	categoria intervento da RRCA A RRCC	7/64	Galli Carla	SESTOLA
	categoria intervento da RRCA A RRCC	8/63	Bertoncelli Marco	SESTOLA
	categoria intervento da RRCA A RRCC	9/44	Boselli Stefano	SESTOLA
B.b	modificare od eliminare vincolo di restauro e risanamento conservativo	10/10	Comune di Sestola	SESTOLA
B.1	AS1 - ATA			
B.1.a	AS1 - ampliamento della destinazione ATA	11/78	Hotel Roma Srls	SESTOLA

C	AC - AMBITI URBANI			
C.a	da AS2 storico urbano a AC3 urbano	12/54	Garuti Giuliana	SESTOLA Villa.Toni
C.b	Ampliare ambito urbano AC5 su tutto il mappale	13/61	Bonacorsi L.P.	CASINE Rovinaccia
C.c	AS1 riclassificare l' area da verde pubblico in progetto a verde privato	14/41	Chiarini Barbara	SESTOLA
C.d	AC2 riclassificare parte dell' area da parcheggio pubblico in progetto ad AC2	15/59	Galli Paola	SESTOLA
C.e	AC5 - riclassificare l' area da AVA - APUA ed Attrezzature per lo sci esistenti in AC5	16/77	Ferrari Nanni	SESTOLA Pian del falco
C.f	AC2 - ampliamento dell' ambito ATA in AC2 eliminando il verde privato	16a/90	Hotel Ristorante al Poggio di M. D. Snc	SESTOLA Poggioraso
C.1	ASIE			
C.1.a	Eliminare ASIE14 ed inserimento nuovo ASIE in altra area	17/62	F.Ili Righi Riva	SESTOLA Castelletto
	eliminazione parte dell' ASIE 34	18/46	Biolchini I. m. bon	CASINE Rovinaccia
	modifica perimetro di comparto ASIE 12	19/13	Zecchini Giuseppe	SESTOLA
	da rurale ARP ad ASIE 34_AC5	20/48	Bonacorsi M. Edilnova	CASINE Rovinaccia
C.1.b	da rurale AAP ad l'ASIE (POC)	21/25	Serafini Ivan e Serena	ROCCHETTA SANDRI
	AC2 - inserire ASIE eliminando verde pubblico	22/26	Boselli Mariangela	SESTOLA Poggioraso
C.1.c	da APUA 01 ad ASIE	23/56	Magnani Franco e Vincenzo	SESTOLA Rovinaccia
	da APUA 25 ad ASIE	24/35	Imm. La pineta	RONCOSCAGLIA
	da APUA 23 ad ASIE	24a/83	Comune di Sestola	RONCOSCAGLIA
	da APUA 41 ad ASIE	25/70	Puccini Ezio	SESTOLA
	da APUA 05 ad ASIE	26/73	Antonelli	SESTOLA
	da APUA 05 a n.3 ASIE	27/42	Gualmini Giampiero	RONCOSCAGLIA
	da APUA 04 ad ASIE	28/82	Bonucchi Ermanno - Bastai Giulio	SESTOLA
	da APUA 51 ad ASIE	28a/39	Benvenuti Gemma	ROCCHETTA SANDRI
	da APUA 44 ad ASIE	28b/85	Bastai Eugenia e Sabrina	SESTOLA
	da APUA 44 ad ASIE	28c/86	Bettini Oscar	SESTOLA
C.1.d	eliminare ASIE	29/15	Cerfolgi Corrado	CASTELLARO
C.2	APUA			

C.2.a	da APUA 16 a rurale o ambito urbano	30/20.50	Burchi e Burchi Fulvia	SESTOLA Il ronco
	da APUA 05 a rurale o ambito ARP	31/72	Magnani - Tintorri	SESTOLA Maneggio
C.2.b	modifica alla convenzione APUA Rocchetta AC5	32/16	Melchiorri Gino	ROCCHETTA SANDRI
C.2.c	eliminazione di pedonale su area di terzi APUA 40	33/52	Menetti Antonio	SESTOLA
D	AP - AMBITI PRODUTTIVI			
D.a	APN			
	eliminare APN in ARP	34/18	Galli - Corsini Giacomelli	SESTOLA
E	TERRITORIO RURALE			
E.1	AREE VALORIZZ. ANTROPICA			
E.1.a	Inserire borgata esistente in area di valorizzazione antropica residenziale	35/58	Benfatti - Cecchelli Biolchini	SESTOLA Passerina sopra
E.1.a	Inserire borgata esistente in area di valorizzazione antropica residenziale	36/80	Cerfolgi Franco	CASINE Casa Gualandi
E.1.b	ampliamento area di valorizzazione degli elementi antropici a carattere produttiva	37/76	Zuccarini Mattia	VESALE Seretto del poggio
E.2	ARP - AVA - AAP - APF			
E.2.a	AVA - da rurale ad edificabile_AC5	38/43	Verdi Luciano	SESTOLA Pian del falco
E.2.b	AVA - eliminare parcheggi pubblici esistenti	39/79	Pelloni Simone	RONCOSCAGLIA
E.2.c	ARP - da rurale ad edificabile_AC2	40/71	Magnani - Gherardini	SESTOLA Poggioraso

3.3.a ALLEGATO 1 – schede istruttorie delle varianti proposte

Vedi schede allegate

3.4 Proposte di varianti specifiche dell'AC in risposta a indirizzi e esigenze emerse

Si tratta della proposta di numero 6 varianti specifiche per l'adeguamento del PSC in risposta ad esigenze emerse nella fase attuativa di strumenti urbanistici pubblici o agli indirizzi e agli obiettivi dell'Amministrazione, in particolare per la razionalizzazione dell'offerta delle dotazioni territoriali.

Si tratta di variazioni di tipo cartografico e di aggiornamento delle NTA, di seguito in elenco:

1. SESTOLA – Sistema insediativo storico, Ambito del Centro storico, Area a verde attrezzato esistente, Fascia di rispetto cimiteriale, si propone di inserire una perimetrazione per parcheggi pubblici esistenti.
2. PIAN DEL FALCO – Ambito urbano consolidato delle frazioni, Area a verde attrezzato in progetto, si propone la riduzione della superficie per distanziare il limite a m 5 dagli edifici residenziali esistenti.
3. PIAN DEL FALCO – Ambito urbano consolidato delle frazioni, si propone di destinare a superficie stradale il tratto esistente di via Del Caminetto compreso entro il perimetro per Area a Verde attrezzato in progetto.
4. VESALE – Da ambito rurale ARP - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ad ambito AC5 - Ambito urbano consolidato delle frazioni con destinazioni per Attrezzature e spazi collettivi di Parcheggio pubblico in progetto e di Verde pubblico attrezzato e per il tempo libero.
5. VESALE – In ambito del territorio rurale ARP inserimento della destinazione di Parcheggio pubblico in progetto per l'ampliamento e la connessione di due parcheggi pubblici esistenti, di cui uno in ambito AC5 e l'altro in ambito rurale ARP.
6. POLO FUNZIONALE DELLO SCI – SISTEMA CIMONE (Passo Del Lupo – Lago Della Ninfa – Pian Cavallaro) (20) – Si propone di individuare nella cartografia di piano, all'interno del perimetro del Polo funzionale, i componenti del sistema enunciato negli artt. 78 e 79 delle NTA: il complesso degli impianti e piste esistenti, il sistema dell'offerta turistico-alberghiera, i Servizi pubblici.

3.4.a ALLEGATO 2 – Schede delle varianti proposte

Vedi schede allegate

3.5 Proposte di variante dell'AC per la rettifica di errori materiali e rappresentazione degli stati di fatto

Si tratta di varianti specifiche alle Norme di attuazione o alla cartografia del PSC vigente necessarie al loro adeguamento per la correzione di errori materiali o di rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi o della loro effettiva consistenza, evidenziatisi nel corso dell'attuazione del piano, sia nell'elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi (POC – PUA), negli interventi diretti in ambiti ASIE, AC ecc. o del territorio rurale, infine nell'Istruttoria delle Manifestazioni d'interesse presentate ai sensi dell'Art. 3 LR 24/2017.

Di seguito in elenco:

1. SESTOLA APUA 11 (10) – Ambito AC2, verde pubblico in progetto e parcheggio pubblico in progetto: si propone di allineare la perimetrazione del PUA APUA 11 alla St indicata nella scheda

delle NTA del PSC di mq 3.000; vengono pertanto escluse le aree per parcheggi pubblici e verde pubblico in progetto.

2. SESTOLA MANEGGIO (11) – Ambito AC1 e Area a verde attrezzato in progetto: si propone di individuare l'impianto sportivo esistente come ambito specialistico per lo sport AC6, escludendo i fabbricati residenziali identificate catastalmente ai Mappali 275, 276 e parte 277 che rimangono nell'ambito AC1.

L'impianto sportivo esistente e in esercizio del maneggio viene riconosciuto e individuato quale ambiti AC6 per "le politiche di mantenimento, qualificazione ed incremento degli attuali livelli di servizio e dotazioni territoriali" come definito all'art. 63 del PSC.

Da inserire norma specifica nelle NTA del PSC e RUE (Maneggio nel sub ambito A Polo sportivo)

3. SESTOLA CAMPO DA GOLF – Ambito NIS 4: l'impianto sportivo è in attività dal 2008, esterno al perimetro urbano, si propone di individuarlo come ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 83) da perimetrare e con pittogramma come area per attività sportive esistenti, mentre il territorio urbanizzabile del NIS 4, così come identificato nel PSC e così modificato, sarà esclusivamente rappresentativo delle parti destinate all'edificazione; proposta di inserimento nuova norma specifica nelle NTA del PSC e RUE nelle Dotazioni territoriali.

4. CENTRO STORICO (15) – Nell'ambito del centro storico ci sono fabbricati che non hanno categoria d'intervento, si propone di assegnare le categorie del ripristino tipologico o della ristrutturazione edilizia.

5. CENTRO STORICO (15.a) - Fabbricato identificato catastalmente al F. 41, P. 393 "Bar Veranda" attualmente non è classificato nel PSC (tavola invariante) si propone di assegnare la categoria del Ripristino Tipologico.

6. CENTRO STORICO (15.b) - Fabbricato identificato catastalmente al F. 41, P. 291: l'edificio attualmente non è classificato nel PSC (tavola invariante) si propone di assegnare la categoria del Ripristino Tipologico;

7. CENTRO STORICO (15.c) - Fabbricato identificato catastalmente al F. 41 P. 417: l'edificio attualmente non è classificato nel PSC (tavola invariante) si propone di assegnare la categoria del Restauro e risanamento conservativo di tipo C.

8. CENTRO STORICO (15.d) - Fabbricato identificato catastalmente al F. 41, P. 503: edificio attualmente classificato nel PSC (tavola invariante) come demolizione senza ricostruzione si propone di assegnare la categoria del Ripristino Tipologico.

9. STADIO – Ambito AC6 e AC2 - APUA: si propone di rettificare il perimetro a sud, confine ambito APUA 03 che esclude una porzione del campo sportivo di allenamento inclusa nell'ambito AC6.

Questa modifica comporta il cambiamento dei perimetri AC2, AC6 e riduzione marginale della St dell'APUA 03.

10. STAZIONE ECOLOGICA – Ambito AVAP nel territorio rurale: si propone di inserire la stazione ecologica esistente e deposito gestore HERA spa tra le Dotazioni ecologiche e ambientali come "Stazione ecologica attrezzata (SEA) esistente".

11. CAMPING SESTOLA – Ambito AC6: si propone di aggiungere la simbologia puntuale con nuovo pittogramma Area campeggio di Sestola.

12. VESALE – Ambito AC5, perimetro ATA e superficie stradale: verificata l'errata individuazione della strada a margine dell'ATA: si propone di sostituire la superficie stradale con ambito AC5 e viceversa far corrispondere la superficie stradale sul tracciato effettivo e di ampliare il perimetro dell'ambito ATA sulla superficie AC5 in corrispondenza della proprietà Locanda Zita.

13. CASTELLARO – Ambito ARP, perimetro Area di valorizzazione degli elementi antropici delle attività produttive (filiera lattiero-casearia), fabbricati classificati come Edifici incongrui, parte interna alla Fascia di rispetto stradale classe F, parte interna alla Fascia di rispetto dei corsi d'acqua Art. 142 lett. c DLgs 42/04; si propone di ampliare il perimetro dell'Area di valorizzazione degli elementi antropici delle attività produttive (filiera lattiero-casearia) e di eliminare la classificazione di Edifici incongrui per ricomprendere tutti i fabbricati esistenti in uso, permettere la loro ristrutturazione, al fine di supportare la valorizzazione del complesso produttivo prevista dal PSC, a sostegno della riorganizzazione consortile in atto.

3.5.a ALLEGATO 3 – Schede delle varianti proposte

Vedi schede allegate

3.6 Proposte di adeguamento, del PSC alle disposizioni di legge statali e regionali

Si tratta di varianti specifiche prevalentemente delle Norme di attuazione del PSC vigente ed anche cartografiche, per la conformazione e l'adeguamento al quadro normativo sovraordinato.

Le varianti cartografiche fanno riferimento a quelle normative e vengono allegate con specifiche schede elencate al successivo punto 3.5.a.

1. - Aggiornamento del TITOLO 2 delle NTA del PSC per l'adeguamento delle "Norme di tutela delle risorse ambientali paesaggistiche e ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio e norme per il vincolo idrogeologico" per l'adeguamento alle Norme di attuazione del PTCP approvato con DCP n.46 del 18/03/2009, e integrazione delle norme relative alla "Vulnerabilità idrogeologica del territorio" con riferimento alla nuova carta del dissesto della RER 2018.

2. – Aggiornamento e integrazione della DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI, Art. 91 Classificazione.

La definizione che "Gli impianti e reti tecnologiche di rilievo comunale e sovracomunale sono caratterizzati da impianti per la produzione di energia" viene integrata con la definizione "Impianti energetici da fonti rinnovabili (FER)".

A questa integrazione fa seguito l'inserimento di un nuovo articolo (96 bis) per la definizione degli impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile quali energia solare, eolica, geotermia, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse, finalizzati alla produzione di energia elettrica e/o termica, di cui sono ricomprese le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e

all'esercizio degli stessi impianti; costituiscono opere di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, ai sensi dell'art. 12, comma 1 del D.Lgs 387/03.

Con l'inserimento nel PSC si definiscono i criteri e gli ambiti di localizzazione per ciascuna tipologia e potenzialità d'impianto, secondo quanto previsto dai criteri per l'individuazione delle aree non idonee, o idonee con limitazioni, riportate nelle linee guida ministeriali "Linee Guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi", nonché dagli ulteriori atti regionali emanati per l'individuazione delle aree non idonee, o idonee con limitazioni, per l'insediamento degli impianti medesimi e in generale alla luce degli aggiornamenti normativi di livello nazionale e regionale sopravvenuti.

3. – In riferimento all'Art. 28 capo 3 della LR 20/2000 in cui si specifica che le indicazioni del PSC relative: ... usi e parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC e che la disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti e all'Art. 29 capo 2-bis della LR 20/2000, che specifica che il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi, si propone l'eliminazione delle destinazioni d'uso puntuali e vincolanti previste dalle NTA nei seguenti casi: Modificazioni alle destinazioni d'uso in atto degli ambiti ed elementi di impianto storico urbani (AS2) e del territorio rurale (AS3), Destinazioni d'uso degli ambiti urbani consolidati (AC), Funzioni ammesse negli ambiti per nuovi insediamenti (NIS); sostituzione con le categorie funzionali elencate al capo 3 dell'art. 28 della LR 15/2013: a) residenziale, b) turistico ricettiva, c) produttiva, d) direzionale, e) commerciale, f) rurale.

4. – In riferimento agli Artt. 2 bis e 12 della LR 15/2013, Allegato II - "DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)" dell'Atto Regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, si dà atto che al punto "21. Superficie complessiva - SC" è indicata la nuova definizione tecnica con la modalità di calcolo $SC = SU + 60\% SA$; la modalità di calcolo della SC stabilita dal RUE che determina la SC di capacità insediativa ammessa negli ambiti di PSC con $Sc = Su + D (Sac) + D (Sp)$, con valore 0 per il 40% di Sac della Su e per il 50% di Sp sulla Su, viene sostituita come da definizione della SC al punto 21. delle DTU.

Di conseguenza le definizioni di Sac (Superficie accessoria) e di Sp (Superficie pertinenziale) si conformano all'unica definizione di Superficie accessoria - SA prevista al punto 19. Delle DTU.

Viene aggiornata anche la restante terminologia delle definizioni tecniche contenute nelle NTA del PSC, mediante conformazione dei termini o delle sole sigle:

1. Superficie territoriale - STER
2. Superficie fondiaria - SF
3. Indice di edificabilità territoriale – IT, sostituisce la definizione utilizzazione territoriale UT;
9. Carico urbanistico – CU
10. Dotazioni territoriali – DT
14. Indice di permeabilità – IPT / IPF, sostituisce la definizione "Percentuale minima dell'area mantenuta a verde e non pavimentata";
15. Indice di copertura – IC, sostituisce la definizione di Rapporto di copertura;

18. Superficie utile - SU

3.6.a ALLEGATO 4 – Schede delle varianti cartografiche

Sono le schede delle varianti cartografiche che fanno riferimento a quelle normative proposte dall'AC per l'adeguamento alle disposizioni di legge statali o regionali:

1. VESALE – Impianto Fotovoltaico esistente località Torraccia: Ambito rurale ARP: proposta di inserimento nel PSC Tavola “Quadro delle invariati” di un perimetro per “Fasce di rispetto di infrastrutture della mobilità e/o attrezzature tecnologiche”; inserimento nelle NTA della categoria impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.).
2. CASTELLARO - Impianto per telefonia e ripetitori Soc. Lepida località Casa Battaglini: proposta di inserimento nel PSC Tavola “Quadro delle invariati” dei pittogrammi per “Impianti stazioni radio base esistenti” e “Emittenza radio TV esistente”.
3. CASINE - Impianto Fotovoltaico esistente località Spinedola: Ambito rurale ARP: proposta di inserimento nel PSC Tavola “Quadro delle invariati” di un perimetro per “Fasce di rispetto di infrastrutture della mobilità e/o attrezzature tecnologiche”; inserimento nelle NTA della categoria impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.).

Vedi schede allegate

3.7 Elaborati della variante al PSC

Gli elaborati della variante specifica al PSC, per come si è qui ipotizzata la risposta dell'Amministrazione Comunale alle richieste dei proprietari, alle modifiche ed aggiornamenti d'ufficio, all'adeguamento alla Carta del rischio regionale, saranno i seguenti:

- 002 PS SE NT01 D 0 3603 - NORME DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE
- 003 PS SE RI01 D 0 3603 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA della variante specifica al PSC
- RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALSAT
- 009 PS SE ST01 D 0 3603 - QUADRO D'INSIEME - PSC COMUNE DI SESTOLA
- 010 PS SE SM01 D 0 3603 - RISCHIO SISMICO: CARTA COMUNALE DELLE AREE SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI
- 011 PS SE AO01 D 0 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DI ASSETTO TERRITORIALE - TAV 1
- 012 PS SE AO02 D 0 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DI ASSETTO TERRITORIALE - TAV 2
- 013 PS SE AO03 D 0 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DI ASSETTO TERRITORIALE - TAV 3
- 011 PS SE AO04 D 0 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DI ASSETTO TERRITORIALE - TAV 4
- 012 PS SE VP01 D 0 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DELLE INVARIANTI - TAV 5
- 013 PS SE VP02 D 0 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DELLE INVARIANTI - TAV 6
- 014 PS SE VP03 D 0 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DELLE INVARIANTI - TAV 7

- 015 PS SE VP04 D O 3603 - PIANO STRUTTURALE - QUADRO DELLE INVARIANTI - TAV 8
- 016 PS SE U001 D O 3603 - PIANO STRUTTURALE - CENTRI URBANI - SESTOLA - POGGIORASO
- 017 PS SE U002 D O 3603 - PIANO STRUTTURALE - CENTRI URBANI - RONCOSCAGLIA - CASTELLARO - ROVINACCIA
- 018 PS SE U003 D O 3603 - PIANO STRUTTURALE - CENTRI URBANI - S. ANTONIO - ROCCHETTA SANDRI
- 019 PS SE U004 D O 3603 - PIANO STRUTTURALE - CENTRI URBANI - VESALE - PIAN DEL FALCO
- 020 PS SE U005 D O 3603 - TAVOLA SINOTTICA - PIANO STRUTTURALE

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle modifiche agli elaborati cartografici del PSC, nel presente Documento Preliminare si è optato per la più snella rappresentazione per mezzo di stralci cartografici, utili a identificare con facilità gli ambiti territoriali oggetto di variante.

Si specifica che, per quanto attiene la procedura di VALSAT richiesta dalla legge per gli strumenti di pianificazione urbanistica, considerato che la variante come sopra delineata prevederà l'eliminazione di aree edificabili sottratte al consumo di suolo ed il ritocco in diminuzione del dimensionamento del PSC, in definitiva minor impatto ambientale del piano vigente, si può ritenere che la stessa si concluderà con la "Verifica di assoggettabilità" prevista all'Art. 12 del D.Lgs 152/2006, sulla scorta delle conclusioni del predetto "Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valsat".

3.7.a Proposte di variante dell'AC alle Norme del Piano Strutturale Comunale - 002 PS SE NT01 D O 3603

Si tratta della proposta di numero __ varianti specifiche per l'adeguamento delle NTA PSC in risposta ad esigenze emerse nella fase attuativa di strumenti urbanistici pubblici in ambito consolidato, di interventi diretti da attuarsi con il RUE o per dar corso a indirizzi e obiettivi dell'Amministrazione; tra questi ridurre il peso conformativo del PSC in linea con l'art. 28 comma 3 e art. 29 comma 2 bis della LR 20/2000, incentivare la conservazione e la riqualificazione del sistema turistico-ricettivo, favorire il mantenimento di quote di residenza e di artigianato nel tessuto sparso del territorio rurale e delle frazioni al fine di tutelare e valorizzare i territori agricoli e delle loro capacità produttive.

1) Artt. 58 – 58 – 60 – 61 Ambiti urbani consolidati: si propone di indicare che possa essere aumentato il numero delle unità immobiliari come previsto dal RUE, verificato il rispetto dei contenuti conformativi di cui ai corrispettivi articoli di RUE.

2) Art. 85 Interventi edilizi in territorio rurale: si propone, in riferimento al comma 2 lettera c) Art. A21 della LR 20/2000, che si debba assegnare un diritto edificatorio da utilizzare previa demolizione degli edifici esistenti per la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso residenziale, con PDC convenzionato e non POC, quando si realizzino sul sedime e connesse aree pertinenziali dei fabbricati medesimi, alle condizioni già prescritte dallo stesso articolo 85.

- 3)** Art. 88 Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere produttivo: le modalità d'intervento edilizio all'interno di questi insediamenti esistenti sono disciplinati dal RUE e si attuano con PDC convenzionato e non più con PUA; si propone di ammettere gli alloggi residenziali per il titolare o il personale addetto realizzabili, da una a due unità.
- 4)** Art. 89 Aree per attrezzature turistico – alberghiere: si propone che limitatamente agli interventi di ampliamento eccedenti quanto ammesso con intervento diretto e per la realizzazione di parziale mutamento della destinazione d'uso esistente per massimo il 40% della SU, si possa intervenire con intervento diretto con titolo edilizio di PDC o SCIA convenzionati anziché con predisposizione di POC.
- 5)** Art. 90 Aree di valorizzazione degli elementi antropici delle attività produttive (filiera lattiero - casearia): si propone la variante che nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del PSC, le modalità d'intervento sono disciplinate dal RUE e si attuino previo PDC convenzionato, in luogo del PUA.
- 6)** Art. 103 Tabelle APUA e ASIE negli ambiti urbani consolidati – ALLEGATO N.1: proposta di aggiornamento delle tabelle a seguito di istruttoria e proposta di accoglimento di richieste di privati, di aggiornamento della cartografia con la nuova carta del dissesto.

3.7.b ALLEGATO 5 – Proposte di variante Tabelle APUA e ASIE

	loc	nome	St adottato	PSC PSC	St approvato	PSC	FOGLIO E MAPPALE		N ui PSC					
--	-----	------	----------------	------------	-----------------	-----	------------------	--	----------	--	--	--	--	--

PIANI IN ATTUAZIONE

AC4	Sestola	lott RIFI		8936	8936				50					
	Sestola	lott SIAC		18061	18061				165					
	Sestola	peep		5604	5604				10					
O 50														
O 51	Sestola	casa nuova		3600	2793				23					
AC4	Castellaro	LOTTIZZAZIONE		3693	3693				12	2 IN COSTRUZIONE				
AC4	Rocchetta S.	LOTTIZZAZIONE							4	IN COSTRUZIONE				
	Roncoscaglia	LOTTIZZAZIONE												
	lotto		14	992	992	F.31 MAPP. 151			3					
	lotto		12	1390	1390	F.31 MAPP. 134			4					
AC4	lotto		10	897	897				3	ATTUATO				
O 75	ASIE	Canova Comune		3600	4079				8	ATTUATO				

sub totale piani in attuazione

271

271

O nn rimanda alle modifiche inserite a seguito dell' osservazione n. nn

R nn rimanda alle modifiche inserite a seguito della riserva provinciale n. nn

			St	PSC	St	PSC			N	ui					
		AMBITO CONSOLIDATO	adottato		approvato			St calcolata	N ui PSC	= Su/58	Ut (Sc/ST)	Sup media	SU (=Ut x ST)	SU/PSC	

SESTOLA

1	sestola	PUA MAGNANI	2710	2710	APUA	2706,667	14	14,01724	0,3	58	813				
		magnani caserma	750	750	fg38m806										
		magnani caserma	880	880	fg38m808										
		magnani turchi caserma	1080	1080	fg38m859 fg38m420p fg38m861										
		PARCHEGGI DI U1. e realizzazione di strada di collegamento tra via I maggio corso umberto			fg38m809 fg38m860 fg38m420p fg38m856 fg38m853										Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

rich.	56	1216/11.02.2017	AC2	MAGNANI FRANCO E VINCENZO	da APUA a ASIE										
1	sestola	ASIE MAGNANI	1737	1737	ASIE	1546,667	8	8,984483	0,3	58	521,1				
		magnani caserma	1530		fg38m806 fg38m859 fg38m860 fg38m808p fg38m861p										
		COMUNE	207		fg38m1028										
		Parcheggi di U1 e cessione del verde pubblico in previsione - da attuare con PDC convenzionato													Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nella nota geologica n. 21 .

2	sestola	PUA BIGLIARDI COMUNE	5718	5718	APUA	5606,667	29	29,57586	0,3	58	1715,4				
		BIGLIARDI EX magnani cesare	1200	1200	fg40m525										
		BIGLIARDI EX arletti	2928	2928	fg40m426										
		COMUNE c/0 bigliardi campo calcio	1590	1590	fg40m526 fg40m046 fg40m037 fg40m049										
		PU1 muro sostegno campetto e pedonale tra via stadio e area verde pubblico													Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

3	sestola	PUA olimpico comune	3423	3423	APUA	3286,667	17	17,70517	0,3	58	1026,9				
		olimpico	2040	2040	fg40m084 fg40m085										
		comune	1383	1383	fg40m 424 fg40m048										
		PU1 consolidamento campetto sistemazioni urbane e pedonale tra olimpico e via frattone													Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

4	sestola	PUA miramonti zanasi magnani galli	3870	3870	APUA	3866,667	20	20,01724	0,3	58	1161				
		contri	1030	1030	fg46m027p										
		magnani	1050	1050	fg46m050p										
		magnani	910	910	fg46m207p										
		galli	880	880	fg46m206p										
		PU1 e allargamento stradale sui residui fg46m027p m050p m207p m206p													Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

rich.	82	8370/12.09.2020	AC2	BONUCCHI E. E BASTAI G.		da APUA a ASIE					
4	sestola	ASIE BONUCCHI BASTAI	1332	1332	ASIE	1160	6	6,889655	0,3	58	399,6
		bonucchi bastai	1332	1332	fg46m247 fg46m249 fg46m250						
	Parcheggi di U1 e allargamento stradale sui residui fg46m027p m050p m207p m206p - Da attuare con PDC convenzionato					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nella nota geologica n. 82					

5	sestola	PUA antonelli - tintorri	1950	3000	APUA	2900	15	15,51724	0,3	58	900
O.58		antonelli	1950	1500	fg33m269p fg33m270p			7,758621	0,3	58	450
O 63		TINTORRI		1500	fg33m536			7,758621	0,3	58	450
	parcheggi (mq 1450) su fg33m439, fg33m271p; parcheggi (mq 500) su fg33m536p; accessi e pedonale FG33M536p FG33M271P, fg33m401p;					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 1 in calce alla presente tabella.					

rich.	73	5399/16.07.2019	AC1	ANTONELLI		da APUA a ASIE					
5	sestola	ASIE ANTONELLI	1869	1869	ASIE	1740	9	9,667241	0,3	58	560,7
		antonelli	1869	1869	fg33m269 fg33m270 fg33m439p			9,667241	0,3	58	560,7
	Parcheggi di U1- Da attuare con PDEC convenzionato					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 1 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 73					

6	sestola	PUA bertacchini costanzini	1000	1000	APUA	966,6667	5	5,172414	0,3	58	300
	parcheggi, pedonale in allargamento via delle ville, parcheggi di U.					edificabile il fg41m698p					
	Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 2 in calce alla presente tabella.										

7	sestola	PUA MAMMI COMUNE	6250	7670	APUA	7540	39	39,67241	0,3	58	2301
		mammi egisto maneggio	2500	2500	fg33m474			12,93103	0,3	58	750
		comune maneggio	2500	2500	fg33m470			12,93103	0,3	58	750
o 21 o 24		mariani cavicchi grani	1250	2670	fg33m472p (mq 1200) fg33m473p (mq 870) fg33m462p (mq600)			13,81034	0,3	58	801
	29/11/2007, nella quale si prevede "impegno a realizzare e cedere gratuitamente il previsto parcheggio pubblico compreso all'interno dell'APUA n. 7": parcheggi fg33m462p mq 1350 e strada (fg33m471), parcheggi di U.					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 3 in calce alla presente tabella.					

8	sestola	PUA milani pelloni gonde comune	2100	2100	APUA	1933,333	10	10,86207	0,3	58	630
		milani	1380	1380	fg46m007p						
		comune	720	720	fg46m013						
	sistemazioni stradali e mq 1110 parcheggi fg46m006 fg46m007p fg46m211; parcheggi di U					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 4 in calce alla presente tabella.					

9	Sestola	PUA TENNIS COMUNE	3400	3400	APUA	3286,667	17	17,58621	0,3	58		
	sistemazioni urbane dell'area circostante						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC.					

10	Sestola	PUA GALLI GIUSEPPE	2200	2200	APUA	2126,667	11	11,37931	0,3	58			
	PU1 e pedonale sul tracciato depuratore					edificabili fg33m278p (mq1142) fg33m279p (mq494) fg33m281p (mq 564)		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 5 in calce alla presente tabella.					

11	Sestola	MAGNANI MINELLI	3000	3000	APUA	2900	15	15,51724	0,3	58	900	
		minelli	1420	1420	fg40m186							
		altri	190	190	fg40m188p							
		MAGNANI	1390	1390	fg40m189							
	Parcheggi, allargamento stradale e accesso all'area sportiva, parcheggi di U.						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC.					

12	sestola	zecchini	1550	1550	ASIE	1546,667	8	8,017241	0,3	58	465		
						fg38m774p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.					

rich.	13	5187/28.09.2015	AC2	ZECCHINI RAGAZZINI		modifica ASIE							
12	sestola	ZECCHINI RAGAZZINI	1550	1550	ASIE	1546,667	8	8,017241	0,3	58	465		
		zecchini	650	650	fg38m1103								
		ragazzini	900	900	fg38m1101								
						ex fg38m774p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti e dalla nota geologica n. 13					

13	sestola	pierantonio	1200	1200	ASIE	1160	6	6,206897	0,3	58	360		
						fg38m840 fg38m839p (mq53)		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.					

14	sestola	malavasi	1160	1160	ASIE	1160	6	6	0,3	58	348		
						fg38m475 fg38m447p (mq 525)		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.					

rich.	62	3865/29.5.2017	ASIE	F.lli Righi Riva	da AS2/ASIE14 a AC1/ASIE14							
14var	sestola	malavasi	780	780 ASIE		773,3333	4	4,034483	0,3	58	234	
					fg38m445p(mq.240) fg38m524p (mq 540)							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti e dalla nota geologica n. 62 (MASOTTI)

15	sestola	pianesani 1 maggio	1500	1500 ASIE		1353,333	7	7,758621	0,3	58	450	
					fg38m440 fg38m439p (mq 962)							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

rich.	20	208/29.01.2014	APUA	F.lli Burchi	da APUA a AC2/ARP							
16	fence del- passerino	APUA RONCO	6600	5000 APUA		4833,333	25	25,86207	0,3	58	1500	
		burchi carlo	2464	2364	fg47m391p fg47m488p							
		burchi fratelli	2837	2636	fg47m375 fg47m387p							
R-7		sargenti	1299									Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

40	via stadio	APUA MENETTI		3000 APUA		2900	15	15,51724	0,3	58	900	
					fg33m291 m292 M 417							
o 19					VEDI IN OSSERVAZIONE N. 19 PROPOSTA PROT. 3492 DEL 20/11/2007 PER REALIZZAZIONE PEDONALI E ALTRO "per un importo complessivo, a preventivo, delle opere; validato dall'ufficio tecnico comunale, non inferiore a circa € 300.000,00 e comunque a copertura integrale dell'opera"; PARCHEGGI DI U1;							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 13 in calce alla presente tabella.

rich.	52	7711/28.11.2016	APUA	Menetti Antonio	modifica APUA							
40	via stadio	APUA MENETTI		3000 APUA		2900	15	15,51724	0,3	58	900	
		Menetti			fg33m291p m292p m417							
					fg33m417							
o 19					REALIZZAZIONE TRATTI PEDONALI SU TERRENI DI PROPRIETA' ; PARCHEGGI DI U1;							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 13 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 52

41	PASSERINO	APUA PUCCINI		2040 APUA		1933,333	10	10,55172	0,3	58	612	
		Puccini		1330	fg41m692p							
		comune		710	fg41m 577p fg46m002p							
o 29					PARCHEGGIO mq 600 su fg46m002 e fg41m692 - PARCHEGGI DI U1							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 14 in calce alla presente tabella.

rich.	70	3064/23.04.2019	APUA	Puccini Ezio	da APUA a ASIE							
41	PASSERINO	APUA PUCCINI	1373	1373	ASIE	1353,333	7	7,101724	0,3	58	411,9	
		Puccini		1373	fg41m692							
o 29	PDC convenzionato per la realizzazione di opere su proprietà pubblica relativamente ai mapp. 577p., foglio 41 e 2p., foglio 46. - PARCHEGGI DI U1- Da attuare con PDC convenzionato							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 14 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 70				

APUA in corso di attuazione

42	SESTOLA	APUA CASSAI		1350	APUA	1160	6	6,982759	0,3	58	405	
					fg41m450p							
o 54	vedi in osservazione n. 54 proposta prot. 399 del 28/09/2007 per sistemazione via boselli e realizzazione area verde " per un importo di spesa complessivo delle opere non inferiore ad € 150.000,00 e comun-que a copertura integrale dell'opera" - PARCHEGGI DI U1							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 15 in calce alla presente tabella.				

SUBTOTALE CONSOLIDATO SESTOLA

213

11.175,60

213

SESTOLA DINTORNI

APUA in corso di attuazione

17	PIAN DEL FALCONE	PUA BAITA DEL SOLE	3800	3800	APUA										Superficie edificata totale = Su+Sac+Sp <= 2700 mq da realizzarsi in ampliamento dell'esistente per la realizzazione di n. 21 unità immobiliari e relativi accessori e pertinenze (art. 62 NTA)
	sistemazioni urbane pian del falco				fg45m065 fg45m64p (mq1850) fg45m066p (mq425) fg45m226										Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

43	PIAN DEL FALCONE	calabrese agosto	0	600	ASIE	580	3	3,103448	0,3	58	180				
o 7					fg45m012 fg45m007										Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC.

18	poggioraso	marisa pelloni	1500	0	ASIE	0	0	0	0,3	58	0				
o 60		SOPPRESSO													

19	poggioraso	hotel al poggio	800	800	ASIE	773,3333	4	4,137931	0,3	58	240				
					fg38m1105p fg38m1106										Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC.

20	poggioraso	ferrari	1750	800	ASIE	773,3333	4	4,137931	0,3	58	240				
					fg39m292p										Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC.
	PUO' UTILIZZARE LA PROPRIETA' NON INCLUSA IN ASIE PER POSIZIONARE IL FABBRICATO														

21	poggioraso	lorenzini		1550	ASIE	1546,667	8	8,017241	0,3	58	465				
					fg38m1077p										Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 6 in calce alla presente tabella.

22	poggioraso	biolchini	1569	1569	ASIE	1569	8	8,115517	0,3	58	470,7				
o111					fg38m1113 fg38m803										Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 7 in calce alla presente tabella.

44	CASA NUOVA	APUA BASTAI BETTINI		1654	APUA	1546,667	8	8,555172	0,3	58	496,2
		bastai		739	fg38m780						
		bettini		915	fg38m781p						
o 50 o 51	vedi in osservazione n. 51 proposta prot. N. 407 del 04/10/2007 per contribuzione a realizzazione strada "nel quale si preveda espressamente il loro impegno a contribuire quanto alla proprietà Bastai/Carlini per .. € 45.035,00; quanto alla proprietà Bettini per ... € 20.415,00 e così per complessivi € 65,450,00" - PARCHEGGI DI U1						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 16 in calce alla presente tabella.				

rich.	85	2319/01.04.2021	ASIE	BASTAI EUGENIA E SABRINA		da APUA a ASIE					
44 v.1	ASIE	BASTAI EUGENIA E SABRINA		739	ASIE	580	3	3,822414	0,3	58	221,7
			739	739	fg38m780			3,822414	0,3	58	221,7
	PARCHEGGI DI U1						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 16 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 85				

rich.	86	2320/01.04.2021	ASIE	BETTINI OSCAR		da APUA a ASIE					
44v.2	ASIE	BETTINI OSCAR		880	ASIE	773,3333	4	4,551724	0,3	58	264
			915	880	fg38m781p			4,551724	0,3	58	264
	PARCHEGGI DI U1						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 16 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 86				

45	poggioraso	SOCIETA' CONSOLIDAMENTO TERRENI		4000	APUA	3866,667	20	20,68966	0,3	58	1200
o86							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 17 in calce alla presente tabella.				

46	poggioraso	BIOLCHINI		600	ASIE	580	3	3,103448	0,3	58	180
o111							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 18 in calce alla presente tabella.				

rich.	65	4196/12.06.2017	APUA	F.LLI PINI		da NIS2 a APUA					
54	APUA	F.LLI PINI		3390	APUA	3286,667	17	17,53448	0,3	58	1017
			3390	3390	fg38m						
	realizzazione della strada di collegamento via Palazzuola-via C. Magnani						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota geologica n. 65				

rich.	84	16/12/2020	APUA	IMMOBILIARE OPPINO	da NIS2 a APUA							
55	APUA	IMMOBILIARE OPPINO		3091	APUA	2900	15	15,98793	0,3	58	927,3	
			3091	3091	fg38m							
	realizzazione della strada di collegamento via Palazzuola-via C. Magnani							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota geologica n. 84				

SUBTOTALE CONSOLIDATO SESTOLA DINTORNI

89

5.405,70

89

RONCOSCAGLIA

23	PUA	bastai	4394	4394	PUA	4200	15	15,69286	0,25	70	1098,5
						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.					
						fg31m090 fg31m144 fg31m145 fg31m146					

rich.	83	16/12/2020	ASIE	COMUNE DI SESTOLA (ex IMMOBILIARE DUEBI)		da APUA a ASIE					
23	ASIE	COMUNE DI SESTOLA		2240	ASIE	2240	8	8	0,25	70	560
			2240	2240	fg31m090 fg31m144 fg31m145 fg31m146	2240	8	8	0,25	70	560
PDC convenzionato per ampliamento e sistemazione Via Calpurnia per il tratto di competenza e parcheggi pubblici						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nella nota geologica n. 83					

24	PUA	GUALMINI ALTRI	3600	7200	PUA	7000	25	25,71429	0,25	70	1800
o59		storchi benassi lusvardi	2640	2640	fg31m472p (mq869) fg31m462p (mq 1771)			9,428571	0,25	70	660
		gualmini	960	960	fg31m530 fg31m532p(MQ859)			3,428571	0,25	70	240
o53		gualmini		2200	fg31m494, fg31m497, fg32m554			7,857143	0,25	70	550
o30		NICOLETTI BONUCCHI		1400	fg32m123p			5	0,25	70	350
parcheggi: fg31m462p (mq834), fg31m532p (mq193), fg31M438 e fg31m466 (mq726), fg31m555 (mq120), fg32m123p (mq1431); per totali mq 3304. Verde pubblico fg31m462p (mq1469), fg31m472p (mq40), fg31m547 (mq281), per totali mq 1790						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 8 in calce alla presente tabella.					

rich.	11 - 42	189/21.01.2012 - 252/12.01.2016	ASIE	GUALMINI E ALTRI		da APUA a ASIE					
24v.1	ASIE	STORCHI BENASSI PARENTI	1860	1860	ASIE	1680	6	6,642857	0,25	70	465
o59			1860	1860	fg31m472p, fg31m462p			6,642857	0,25	70	465
Attuazione con PDC convenzionato - realizzazione di percorso pedonale, circa mq. 50 , in continuità con quello esistente, come identificato nell'elaborato grafico del PSC, mappali n. 462p. e 472p. del foglio n. 31 e del pedonale/verde a valle mappale n. 462p., circa mq. 270.						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 8 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 42					

rich.	11 - 42	189/21.01.2012 - 252/12.01.2016	ASIE	GUALMINI E ALTRI		da APUA a ASIE					
24v.2	ASIE	GUALMINI GIACOMELLI	2019	2019	ASIE	1680	6	7,210714	0,25	70	504,75
o53			2019	2019	fg31m494, fg31m496, fg31m497, fg31m532, fg32m463, fg32m554p			7,210714	0,25	70	504,75
Attuazione con PDC convenzionato - realizzazione del pedonale/verde, circa mq. 560 sui mapp.li 497p. foglio n.31 e 554p. del foglio n. 32, inoltre anche sul mappale n. 555 del foglio n. 31, escluso dall' ASIE 42/b si dovrà comunque realizzare il percorso verde/pedonale.						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 8 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 42					

rich.	11 - 42	189/21.01.2012 - 252/12.01.2016	ASIE	NICOLETTI		da APUA a ASIE					
24v.3	ASIE	NICOLETTI	1300	1300	ASIE	1120	4	4,642857	0,25	70	325
o30			1300	1300	fg32m123p			4,642857	0,25	70	325
Attuazione con PDC convenzionato- realizzazione pedonale/verde, circa mq. 200 sul map.123p. foglio n. 32 ed eventualmente dove previsto nel 451. cessione dell' area a parcheggio pubblico in progetto, foglio32m123p.					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 8 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 42						

25		zanaglia	2800	2800	APUA	2800	10	10	0,25	70	700
PU1 costruzione e cessione di mq 1400 di verde pubblico sul FG31M430 sistemazione e pavimentazione del pedonale esistente con restauro delle murature in pietra a monte e a valle.					fg31m273 fg31m430p (mq1443)		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 9 in calce alla presente tabella.				

rich.	35	5188/28.9.2015	APUA	IMM. LA PINETA SNC e ZANAGLIA R.		da APUA a ASIE					
25var	ASIE	zanaglia	2400	2400	ASIE	2240	8	8,571429	0,25	70	600
PU1: sistemazione del pedonale esistente con restauro dei muri; realizzazione delle attrezzature nel parco a valle; realizzazione parcheggi pubblici su proprietà dell' AC e verde pubblico (400 mq.) - attuazione con PDC convenzionato					fg31m.416 fg31 m.275 fg31 m.430		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 9 in calce alla presente tabella e dalla nota geologica n. 35				

26	PUA	castelli boldrini egidio	3560	3560	APUA	3360	12	12,71429	0,25	70	890
castelli			2800	2800	fg31m285 fg31m297 fg31m526p (mq1240)		10	0,25	70	700	
boldrini egidio			760	760	fg31m282p		2,714286	0,25	70	190	
boldrini verde pubblico mq 347 fg31m282p parcheggi di U1											
Parcheggio (mq900) e verde pubblico (mq1076) fg31m284p fg31m526p parcheggi di U1					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 10 in calce alla presente tabella.						

27	crone	cerfogli	650	650	ASIE	560	2	2,321429	0,25	70	162,5
					fg31m523		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.				

28	roncoscaglia	gaspari	1000	1000	ASIE	840	3	3,571429	0,25	70	250
					fg31m176p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.				

29	roncoscaglia	ferrari	630	ASIE								
o116		soppresso										

30	roncoscaglia	boldrini roncoscaglia	1400	1400 ASIE	1400	5	5	0,25	70	350		
				fg31m118p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 11 in calce alla presente tabella.						

47	roncoscaglia	malagoli giovanni battista		600 ASIE	560	2	2,142857	0,25	70	150		
o10				fg31m487p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.						

48	roncoscaglia	CORTELLONI ALMA		1276 ASIE	1120	4	4,557143	0,25	70	319		
o40				fg31m171 ALTRI		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.						

rich.	87	2204/26.03.2021	ASIE	CORTELLONI PAOLA	da APUA a ASIE							
56	ASIE	CORTELLONI PAOLA		1241 ASIE	1120	4	4,432143	0,25	70	310,25		
			1241	1241 fg31m505			4,432143	0,25	70	310,25		
	PDC convenzionato per ampliamento e sistemazione Via Calpuria per la parte di competenza e parcheggi pubblici					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nella nota geologica n. 87						

rich.	88	2203/26.03.2021	ASIE	CORTELLONI ALMA	da APUA a ASIE							
57	ASIE	CORTELLONI ALMA		2500 ASIE	2240	8	8,928571	0,25	70	625		
			2500	2500 fg31m488p			8,928571	0,25	70	625		
	PDC convenzionato per ampliamento e sistemazione Via Calpuria per la parte di competenza e parcheggi pubblici					Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nella nota geologica n. 88						

rich.	89	/12.03.2021	ASIE	CORTELLONI MARINA	da APUA a ASIE							
58	ASIE	CORTELLONI MARINA		1199	ASIE	1120	4	4,282143	0,25	70	299,75	
			1199	1199	fg31m504			4,282143	0,25	70	299,75	
	PDC convenzionato per ampliamento e sistemazione Via Calpurnia per la parte di competenza e parcheggi pubblici							Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nella nota geologica n. 89				

SUBTOTALE CONSOLIDATO RONCOSCAGLIA

76

5.811,25

76

CASTELLARO

31		CERF. BONAC. BEGANI MAGNANI	3500	3500	APUA	3360	12	12,5	0,25	70	875
		parcheggi (mq 1000)			fg19m512P(MQ1225) fg19m196p(MQ315) fg19m197p(MQ980) fg19m514p(MQ980)		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.				

32		BONACORSI ROSSI	840	840	ASIE	840	3	3	0,25	70	210
					fg19m267p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.				

rich.	15	2645/02.10.2012	ASIE	CERFOGLI CORRADO	ELIMINARE ASIE						
33		CERFOGLI CORRADO	1430	1430	ASIE	1400	5	5,107143	0,25	70	357,5
					fg19m112p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.				

49		ZECCHINI ANNAROSA		600	ASIE	560	2	2,142857	0,25	70	150
o14					fg19m200p201p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 19 in calce alla presente tabella.				

SUBTOTALE CONSOLIDATO CASTELLARO

17

1.235,00

17

CASINE

34	rovinaccia	BONACORSI E ALTRI	4210	4210	ASIE	4200	15	15,03571	0,25	70	1052,5
		bonacorsi	2000	2000	fg11m591p						
			1610	1610	fg11m636p						
			600	600	fg06m329p						
o17	parcheggi MQ	è consentito anche l'uso U12.b									L'area è inclusa in perimetrazione Rovinaccia aree a rischio idrogeologico molto elevato PTCP/PAI

rich.	46 - 48	7176/10.12.2015 e 1164/18.02.2016	ASIE	BIOLCHINI E BONACORSI	MODIFICA ASIE						
34	rovinaccia	BONACORSI E ALTRI	2800	2800	ASIE	2800	10	10	0,25	70	700
		bonacorsi	2200	2200	fg11m591p						
			600	600	fg06m329p						
o17	Parcheggi mq 600 - E' consentito anche l'uso U12.b										L'area è inclusa in perimetrazione Rovinaccia aree a rischio idrogeologico molto elevato PTCP/PAI e vedi note geologiche n. 46 e n. 48

35	ponte piga	MASINELLI	1200	1200	ASIE	1120	4	4,285714	0,25	70	300
					fg11m667p(250mq) fg11m665 fg11m035p(200mq) fg11m032p(mq655)						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 12 in calce alla presente tabella.
36	s. antonio	PATTAROZZI	1000	1000	ASIE	840	3	3,571429	0,25	70	250
					fg07m216p(400mq) fg07m230p(mq500) fg07m458p(mq100)						Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.

SUBTOTALE CONSOLIDATO CASINE

17

1.250,00

17

ROCCHETTA SANDRI

37	ZANNI	840	840	ASIE	840	3	3	0,25	70	210
				fg29m413p(150mq) fg29m181p(375mq) fg29m180p(315mq)		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.				

38	GROTTI	1220	1220	ASIE	1120	4	4,357143	0,25	70	305
				fg29m176		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti.				

39	Benvenuti-Gemma	600	0	ASIE	0	0	0,25	70	0	
o84	SOPPRESSO			fg29m425p						

50	DEGL'ANTONI		600	ASIE	560	2	2,142857	0,25	70	150
o43				fg29m427P428P		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 20 in calce alla presente tabella.				

51	BENVENUTI		2000	APUA	1960	7	7,142857	0,25	70	500
o81	L'individuazione dell'area effettivamente edificabile, nel limite della St indicata, potrà essere oggetto di limitate modifiche conseguenti a prescrizioni geologiche			fg29m268p fg29m269p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC.				

rich.	39	5226/29.9.2015	ASIE	F.LLI FERRARI (ex BENVENUTI)	da APUA a ASIE						
51	ASIE	F.LLI FERRARI (ex BENVENUTI)	2000	2000	ASIE	1960	7	7,142857	0,25	70	500
	L'individuazione dell'area effettivamente edificabile, nel limite della St indicata, potrà essere oggetto di limitate modifiche conseguenti a prescrizioni geologiche. Parcheggi di U1			fg29m268p fg29m269p		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC e vedi nota geologica n. 39					

rich.	25	699/10.02.2015	ASIE	SERAFINI	NUOVO ASIE							
39	rocchetta sand	ASIE SERAFINI	1200	1200 ASIE	560	2	4,285714	0,25	70	300		
ex39	Vincolo unità immobiliari n. 2 e SU = 300 mq assegna		1200	1200 fg29m141p			Il passaggio alla fase attuativa è subordinato alla redazione di specifica relazione geologico/geotecnica in conformità alle norme vigenti e vedi nota geologica n. 25					

SUBTOTALE CONSOLIDATO ROCCHETTA

18

1.465,00

18

VESALE

52	VESALE	ANTONELLI		600	ASIE	560	2	2,142857	0,25	70	150
o70					fg20m101 fg20m103		Il passaggio alla fase attuativa è subordinato al rispetto delle specifiche condizioni riportate nelle Relazioni Geologiche allegate al PSC integrato da quanto prescritto nella nota n. 21 in calce alla presente tabella.				

SUBTOTALE CONSOLIDATO VESALE

2

150,00

2

TOTALE SU E ALLOGGI CONSOLIDATO PSC

26.492,55

703

LEGENDA



Nuova tabella inserita



Tabella da sostituire



Tabella eliminata

4. VALSAT/VAS PRELIMINARE

La variante specifica oggetto del presente Documento Preliminare è assoggettata alle procedure riguardanti la valutazione ambientale strategica dei piani che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale; la variante ricade infatti nelle fattispecie di cui all'Art. 6, comma 3, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", in quanto è identificabile quale variante che determina "l'uso di piccole aree a livello locale" o quale "modifica minore" al piano urbanistico comunale.

A norma della richiamata disposizione di legge, e come specificato al successivo Art. 12 "Verifica di assoggettabilità" del D.Lgs. 152/2006, compete all'autorità competente la valutazione se le previsioni della variante producano impatti significativi sull'ambiente; tale valutazione è effettuata sulla base di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano stesso, con riferimento ai criteri contenuti nell'Allegato 1 allo stesso D.Lgs. 152/2006.

E' utile richiamare che il comma 6 del già richiamato Art. 12 dispone che "La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati".

In applicazione delle richiamate disposizioni di legge, il presente Documento Preliminare comprende uno specifico capitolo costituente il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in questo caso costituente la prevista verifica di assoggettabilità a VAS, redatta seguendo i criteri di cui all'Allegato I al D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

4.1 Verifica assoggettabilità a VALSAT

La variante specifica oggetto del presente Documento Preliminare è assoggettata alle procedure riguardanti la valutazione ambientale strategica dei piani che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale; la variante ricade infatti nelle fattispecie di cui all'Art. 6, comma 3, del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", in quanto è identificabile quale variante che determina "l'uso di piccole aree a livello locale" o quale "modifica minore" al piano urbanistico comunale.

A norma della richiamata disposizione di legge, e come specificato al successivo Art. 12 "Verifica di assoggettabilità" del D.Lgs. 152/2006, compete all'autorità competente la valutazione se le previsioni della variante producano impatti significativi sull'ambiente; tale valutazione è effettuata sulla base di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano stesso, con riferimento ai criteri contenuti nell'Allegato 1 allo stesso D.Lgs. 152/2006.

È utile richiamare che il comma 6 del già richiamato Art. 12 dispone che "La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a

strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”.

In applicazione delle richiamate disposizioni di legge, il presente Documento Preliminare comprende uno specifico capitolo costituente il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in questo caso costituente la prevista verifica di assoggettabilità a VAS, redatta seguendo i criteri di cui all'Allegato I al D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”.

4.2 Criteri per la verifica di assoggettabilità

4.2.a Caratteristiche della variante specifica al PSC

La Variante al PSC, dati i mutamenti nelle dinamiche territoriali e ambientali e l'attuale quadro legislativo, nasce dall'esigenza di apportare modifiche locali agli ambiti territoriali definiti nello strumento di pianificazione vigente a seguito di specifiche richieste dei privati proprietari delle aree; tali modifiche possono essere raggruppate in alcune macrocategorie:

- riclassificazione di aree destinate alla nuova edificazione ad un regime di conduzione agricolo o riclassificazione in ambiti urbani consolidati;
- attuazione di due APUA su aree già destinate a nuova edificazione;
- modifica della tipologia di intervento ammissibile su alcuni fabbricati all'interno degli ambiti storici;
- lievi modifiche nei perimetri e nella destinazione di aree all'interno degli ambiti urbani consolidati;
- modifica o riclassificazione delle aree destinate ad ASIE con complessiva riduzione delle previsioni di nuova edificazione;
- modifica di APUA con riclassificazione ad area agricola o modifica di convenzione;
- eliminazione di nuovo ambito produttivo;
- modifiche nella perimetrazione delle aree a valorizzazione antropica all'interno del territorio rurale o riclassificazione di alcune aree marginali ai fini dell'ampliamento di edifici esistenti ora in area agricola;

Si tratta dunque di modifiche lievi ma diffuse che nel loro insieme tendono ad una sostanziale riduzione delle nuove edificazioni previste in favore di una rivalutazione dell'edificato esistente e un riordino puntuale delle previsioni, in accordo con i cambiamenti sociali ed economici degli ultimi anni.

4.2.b Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate

Il contesto territoriale di riferimento coincide con quello tipico della media montagna appenninica, in cui, sullo sfondo di una morfologia particolarmente variata si orchestrano elementi naturali, primi fra tutti le foreste, elementi antropici quali insediamenti sparsi e centri abitati con nuclei storici, e ambienti di transizione in cui natura e attività antropica coesistono e si compenetrano dando forma al principale carattere paesistico del territorio: è questo il caso degli ambienti rurali caratterizzati dalla dominanza dei prati-pascolo (sempre

intervallati alle foreste). La lettura interpretativa territoriale muove dalla definizione di “territorio come soggetto vivente ad alta complessità” prodotto dall’interazione fra insediamento umano e ambiente, in perenne trasformazione con l’evolversi delle popolazioni insediate. La sua sopravvivenza è legata alle pratiche di uso della massa territoriale e quindi delle relative scelte di messa in valore, di conservazione o di dissipazione.

Le aree interessate dalla variante riguardano, eccezion fatta per i cambi di categoria di intervento ammissibile su singoli edifici ai fini del recupero edilizio nei nuclei storici, porzioni di territorio al confine tra tessuto urbanizzato e ambiti rurali sia nel capoluogo che nelle frazioni; queste aree risultano strategiche ai fini dello sviluppo equilibrato di un territorio nel quale le qualità ambientali e paesaggistiche risultano fondamentali. Le chiavi di lettura per l’analisi degli impatti sul territorio, date anche le caratteristiche delle previsioni di variante, sono la qualità del paesaggio percepito, la conservazione delle aree rurali e naturali, ma anche la disponibilità di risorsa idrica sempre più condizionata dal cambiamento climatico, con lunghi periodi siccitosi sia estivi che invernali;

4.5 Schede d’ambito interessate alla variante

Si procede di seguito all’analisi delle singole proposte di variante; per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, al fine di un confronto organico tra gli effetti comunque previsti dal PSC vigente e gli impatti apportati dalla variante in progetto, verranno esposte le schede relative agli ambiti interessati organizzate coerentemente a quelle riportate nel documento di VALSAT del PSC vigente e aggiornate secondo le previsioni di variante, introducendo inoltre la variabile “consumo di suolo” all’interno delle check list; per quanto riguarda gli altri ambiti territoriali l’analisi verrà svolta in modo semplificato, non essendo possibile un confronto diretto con gli effetti previsti in fase di VALSAT vigente.

AMBITO NIS1

CODIFICA AMBITO: NIS1

TIPOLOGIA: Ambiti per nuovi insediamenti (A12)

LOCALITA’: SESTOLA OVEST

SCELTE D’AMBITO DI PSC - sintesi della disciplina generale dell’Ambito

Ambito a prevalente destinazione residenziale turistica, in espansione e completamento delle aree adiacenti aventi la medesima destinazione e già realizzate o in via di realizzazione.

Oltre alla realizzazione delle consuete dotazioni territoriali l’ambito dovrà concorrere alla soluzione dei problemi di approvvigionamento idrico del capoluogo; alla costruzione di depositi idrici a diretto servizio dell’ambito e del circostante, con contestuale adeguamento delle condotte di adduzione e distribuzione; alla realizzazione del completamento della circonvallazione est di Sestola; al decongestionamento della rete stradale con cui sarà

connesso; alla realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato e a parcheggio con valenza superiore a quella strettamente legata all'ambito.

CHECK LIST PREVISIONI DI PSC

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA				BASSO
	STABILITA'	X			
4. PAESAGGIO				X	MEDIO
5.1 MOBILITA'				X	MEDIO
5.2 RETI TECNOLOGICHE					MEDIO
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					ALTO
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)			X		

PROPOSTA DI VARIANTE 1/67

La proposta prevede la riclassificazione da NIS 1.2 ad ARP (ambito agricolo di rilievo paesaggistico) con conseguente riduzione del territorio urbanizzabile.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'			X		
5.2 RETI TECNOLOGICHE				X	
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta va dunque a ridurre gli impatti negativi delle previsioni di piano per l'ambito in questione.

PROPOSTA DI VARIANTE 2/23

La proposta prevede la riclassificazione da NIS 1.2 ad AC1 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita) per la realizzazione di un parcheggio

pubblico e ad ARP (ambito agricolo di rilievo paesaggistico) con conseguente riduzione del territorio urbanizzabile.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'				X	
5.2 RETI TECNOLOGICHE				X	
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta va dunque a ridurre gli impatti negativi delle previsioni di piano per l'ambito in questione.

AMBITO NIS2

CODIFICA AMBITO: NIS2

TIPOLOGIA: Ambiti per nuovi insediamenti (A12)

LOCALITA': SESTOLA EST

SCELTE D'AMBITO DI PSC - sintesi della disciplina generale dell'Ambito

Ambito a prevalente destinazione residenziale turistica, in espansione e completamento delle aree adiacenti aventi la medesima destinazione e già realizzate o in via di realizzazione. Oltre alla realizzazione delle consuete dotazioni territoriali l'ambito dovrà concorrere alla soluzione dei problemi di approvvigionamento idrico del capoluogo; alla costruzione di depositi idrici a diretto servizio dell'ambito e del circostante; alla realizzazione del completamento della circonvallazione est di Sestola; all'adeguamento della rete stradale con cui sarà connesso; alla realizzazione di vaste aree a verde pubblico attrezzato con valenza superiore a quella strettamente legata all'ambito.

CHECK LIST PREVISIONI DI PSC

tematismo	non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE				MEDIA
2. AMBIENTE IDRICO	X			

3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA				MEDIA
	STABILITA'				MEDIA
4. PAESAGGIO				X	MEDIA
5.1 MOBILITA'				X	MEDIA
5.2 RETI TECNOLOGICHE					
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					ALTA
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)				X	

PROPOSTA DI VARIANTE 3/81

La proposta prevede la riclassificazione da NIS 2 a AC3 (ambiti urbani consolidati a carattere residuale) come verde privato con conseguente riduzione del territorio urbanizzabile.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'			X		
5.2 RETI TECNOLOGICHE				X	
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta va dunque a ridurre gli impatti negativi delle previsioni di piano per l'ambito in questione.

PROPOSTA DI VARIANTE 4/19

La proposta prevede la riclassificazione da NIS 2 ad AC1 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata) come verde privato e verde pubblico con conseguente riduzione del territorio urbanizzabile.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE		X			
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	

4. PAESAGGIO			X	
5.1 MOBILITA'		X		
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X	
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)			X	

La proposta va dunque a ridurre gli impatti negativi delle previsioni di piano per l'ambito in questione.

PROPOSTA DI VARIANTE 6a/65

La proposta prevede la riclassificazione di un'area da NIS 2 ad AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita) con attuazione di APUA 65.b e ad AC3 con realizzazione di verde pubblico. L'APUA prevede l'attuazione di un PDC convenzionato con realizzazione di strada come opera in cessione.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO				LIEVE
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA'				X	
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					LIEVE
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)				X	

Benché l'attuazione di piani edificatori sia di per sé non positiva dal punto di vista ambientale, si ritiene che gli impatti negativi presenti siano da considerarsi lievi in quanto la previsione di nuovi insediamenti faceva già parte, per l'area in oggetto, del PSC vigente, che trova semplicemente attuazione. Va inoltre considerato che la realizzazione della strada di collegamento come opera in cessione e la previsione di un'ampia area concentrata di verde pubblico possano portare impatti positivi al sistema locale.

PROPOSTA DI VARIANTE 6b/65

La proposta prevede la riclassificazione di un'area da NIS 2 ad AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita) con attuazione di APUA 65.a e ad AC3 con realizzazione di verde pubblico. L'APUA prevede l'attuazione di un PDC convenzionato con realizzazione di strada come opera in cessione.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO				LIEVE
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA'				X	
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					LIEVE
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)				X	

Benché l'attuazione di piani edificatori sia di per sé non positiva dal punto di vista ambientale, si ritiene che gli impatti negativi presenti siano da considerarsi lievi in quanto la previsione di nuovi insediamenti faceva già parte, per l'area in oggetto, del PSC vigente, che trova semplicemente attuazione. Va inoltre considerato che la realizzazione della strada di collegamento come opera in cessione e la previsione di un'ampia area concentrata di verde pubblico possano portare impatti sostanzialmente positivi al sistema locale.

AMBITO NIS5

CODIFICA AMBITO: NIS5

TIPOLOGIA: Ambiti per nuovi insediamenti (A12)

LOCALITA': RONCOSCAGLIA

SCELTE D'AMBITO DI PSC - sintesi della disciplina generale dell'Ambito

Ambito a prevalente destinazione residenziale turistica. Oltre alla realizzazione delle consuete dotazioni territoriali l'ambito dovrà concorrere alla soluzione dei problemi di approvvigionamento idrico del capoluogo; alla costruzione di depositi idrici a diretto servizio dell'ambito e del circostante; alla realizzazione del completamento della circonvallazione est di Sestola; all'adeguamento della rete stradale con cui sarà connesso; alla realizzazione di vaste aree a verde pubblico attrezzato con valenza superiore a quella strettamente legata all'ambito.

CHECK LIST PREVISIONI DI PSC

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE					BASSA
2. AMBIENTE IDRICO					MEDIA

3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA				BASSA
	STABILITA'				MEDIA
4. PAESAGGIO				X	MEDIA
5.1 MOBILITA'				X	ALTA
5.2 RETI TECNOLOGICHE					
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					ALTA
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

PROPOSTA DI VARIANTE 5/74

La proposta prevede la riclassificazione da NIS 5 ad ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) con conseguente riduzione del territorio urbanizzabile.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'			X		
5.2 RETI TECNOLOGICHE				X	
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta va dunque a ridurre gli impatti negativi delle previsioni di piano per l'ambito in questione.

PROPOSTA DI VARIANTE 6/75

La proposta prevede la riclassificazione da NIS 5.2 come verde pubblico ad ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico).

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			

	CONSUMO		X		
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA'			X		
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X		
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)			X		

La proposta non va sostanzialmente a variare gli impatti previsti dal piano vigente.

AMBITO AS – CENTRO STORICO

“Il PSC promuove le potenzialità di qualificazione e sviluppo del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e sottoutilizzo, ed incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela culturale attiva di tale insieme di risorse.”

In quest’ottica si inquadrano le proposte di variante riguardanti il nucleo storico, che consistono sostanzialmente nel cambio di categoria di intervento ammissibile su singoli edifici ai fini del recupero edilizio e nell’ampliamento della destinazione d’uso alberghiera dell’Hotel Roma a porzioni di edificio adiacente.

PROPOSTE DI VARIANTE 7/64, 8/63, 9/44, 10/10, 11/78

Per le proposte in questione non si ritiene necessario procedere a una valutazione degli impatti ambientali e/o territoriali.

AMBITI AC – AMBITI URBANI CONSOLIDATI

“Entro gli ambiti urbani consolidati il PSC persegue politiche di qualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni territoriali.”

“Le parti degli ambiti AC, aventi dimensione significativa, che possono ancora essere oggetto di intervento per la costruzione di nuovi edifici, sono perimetrate nella Tavola Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale, (“Aree soggette a piano urbanistico attuativo – PUA”: di seguito APUA) che le assoggetta all'approvazione di un PUA. I singoli lotti ancora edificabili sono identificati nelle stesse tavole di PSC (“Aree soggette a incrementi edilizi negli ambiti consolidati” di seguito ASIE) e sono attuabili per intervento diretto.”

PROPOSTE DI VARIANTE 12/54, 13/61, 14/41, 15/59, 16/77

Per le proposte in questione, che prevedono la riclassificazione di aree minori senza la previsione di trasformazioni rilevanti, non si ritiene necessario procedere a una valutazione degli impatti ambientali e/o territoriali.

PROPOSTA DI VARIANTE 17/62

La proposta prevede la riclassificazione da AS2 (ambiti ed elementi di impianto storico) Ad AC1 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata) con spostamento dell'ASIE 14 sull'area riclassificata.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE		X			
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO					LIEVE
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta può portare a lievi impatti negativi sulla percezione ravvicinata dei luoghi data dall'ostruzione visiva verso il Castelletto Malavasi, costituita dalle nuove costruzioni previste; le interferenze positive sono date dalla riduzione del numero di alloggi da realizzare e della superficie territoriale dell'ASIE.

PROPOSTA DI VARIANTE 18/46

La proposta prevede, in ambito AC5 (ambiti urbani consolidati nelle frazioni), una riduzione di superficie dell'ASIE 34 con rettifica del perimetro e riclassificazione a verde privato.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE		X			
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X		
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

Da valutare positivamente la previsione di un'area a verde privato adiacente agli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e la riduzione della superficie dell'ASIE, benché interessi una porzione dell'area già occupata da costruzioni e quindi poco utile alla realizzazione di nuovi alloggi.

PROPOSTA DI VARIANTE 19/13

La proposta prevede, in ambito AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita), la modifica del perimetro del comparto ASIE 12 con “traslazione” di aree classificate a verde privato.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo	non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE	X			
2. AMBIENTE IDRICO	X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA	X		
	STABILITA'	X		
	CONSUMO	X		
4. PAESAGGIO			X	
5.1 MOBILITA'	X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE	X			
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	X			
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)	X			

La proposta non prevede modifiche di superficie del comparto. Da valutare positivamente dal punto di vista qualitativo è la nuova disposizione prevista per le aree a verde privato, che saranno distribuite in modo più organico e vario.

PROPOSTA DI VARIANTE 20/48

La proposta prevede, in ambito AC5 (ambiti urbani consolidati nelle frazioni), l'ampliamento del comparto ASIE 34 che sostituirà parte di un'area classificata a verde privato.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo	non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE	X			
2. AMBIENTE IDRICO	X			

3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO		X		
4. PAESAGGIO					
5.1 MOBILITA'					
5.2 RETI TECNOLOGICHE					
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)					

La proposta prevede impatti molto lievi sia per quantità che per morfologia delle trasformazioni previste, e tali da non essere considerati significativi soprattutto se letti contestualmente alla proposta 18/46.

PROPOSTA DI VARIANTE 21/25

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AAP (ambito agricolo periurbano) ad AC5 (ambiti urbani consolidati nelle frazioni) con inserimento di nuovo ASIE e conseguente ampliamento del territorio urbanizzabile.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO				MODERATA
4. PAESAGGIO					MODERATA
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					LIEVE
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede impatti moderati sulle componenti "paesaggio" e "consumo di suolo" dati dalla previsione di realizzazione di nuovo edificato in area agricola sostanzialmente libera da altre costruzioni; l'aumento del numero di alloggi comporterà anche lievi impatti sull'approvvigionamento idrico.

PROPOSTA DI VARIANTE 22/26

La proposta prevede la realizzazione di un nuovo ASIE all'interno di un ambito consolidato AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita).

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO				LIEVE
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO					LIEVE
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede impatti lievi sulla componente "consumo di suolo" dati dalla previsione di realizzazione di nuovo edificato, che tuttavia, dato il contesto e la continuità sostanziale con il territorio urbanizzato non avrà impatti significativi sul paesaggio; l'aumento del numero di alloggi comporterà anche lievi impatti sull'approvvigionamento idrico.

PROPOSTA DI VARIANTE 23/56

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita) da APUA 01 ad ASIE con riduzione delle previsioni di edificazione.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale del comparto e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, grazie anche all'inserimento di un'area a verde privato, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento.

PROPOSTA DI VARIANTE 24/35

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC5 (ambiti urbani consolidati delle frazioni) da APUA 25 ad ASIE con riduzione delle previsioni di edificazione.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO		X		
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X		
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione modesta della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, si può affermare che essa non abbia impatti significativi.

PROPOSTA DI VARIANTE 24a/35

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC5 (ambiti urbani consolidati delle frazioni) da APUA 23 ad ASIE con riduzione delle previsioni di edificazione.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO				X	
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, grazie anche all'inserimento di un'area a verde privato, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa

idrica per l'ambito di riferimento; altro impatto positivo da considerare, sull'ambiente idrico, è l'effetto della riduzione delle previsioni edificatorie in area di alimentazione delle sorgenti.

PROPOSTA DI VARIANTE 25/70

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita) da APUA 41 ad ASIE con riduzione delle previsioni di edificazione.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento.

PROPOSTA DI VARIANTE 26/73

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC1 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita) da APUA 05 ad ASIE con riduzione delle previsioni di edificazione e la realizzazione di verde privato.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO				X	
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		

6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)	X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, grazie anche all'inserimento di un'area a verde privato, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento; altro impatto positivo da considerare, sull'ambiente idrico, è l'effetto della riduzione delle previsioni edificatorie in area di alimentazione delle sorgenti.

PROPOSTA DI VARIANTE 27/42

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC5 (ambiti urbani consolidati delle frazioni) da APUA a N.3 ASIE con riduzione delle previsioni di edificazione e la realizzazione di verde privato.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO				X	
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, grazie anche all'inserimento di un'area a verde privato, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento; altro impatto positivo da considerare, sull'ambiente idrico, è l'effetto della riduzione delle previsioni edificatorie in area di alimentazione delle sorgenti.

PROPOSTA DI VARIANTE 28/82

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC5 (ambiti urbani consolidati delle frazioni) da APUA 04 ad ASIE con riduzione delle previsioni di edificazione e la realizzazione di verde privato.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, grazie anche all'inserimento di un'area a verde privato, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento;

PROPOSTA DI VARIANTE 29/15

La proposta prevede, in territorio AC5 (ambiti urbani consolidati delle frazioni) l'eliminazione dell' ASIE 33 con riclassificazione ad AC5 e ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico).

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, grazie anche all'inserimento di un'area a verde privato, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento;

PROPOSTA DI VARIANTE 30/20.50

La proposta prevede, in territorio AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita) l'eliminazione dell'APUA 16 con riclassificazione ad AC2 e ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) conseguente riduzione del territorio urbanizzabile.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO				X	
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)		X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento; altro impatto positivo da considerare, sull'ambiente idrico, è l'effetto della riduzione delle previsioni edificatorie in area di alimentazione delle sorgenti.

PROPOSTA DI VARIANTE 31/72

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AC1 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita) da APUA 05 ad AREA PER LE ATTIVITÀ SPORTIVE con realizzazione di parcheggio

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO				X	
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO				X	
5.1 MOBILITA'		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE			X		

6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)	X			

La proposta prevede una riduzione della superficie territoriale e delle previsioni di edificazione, ciò comporta impatti positivi sia a livello paesaggistico, che di consumo di suolo e di richiesta della risorsa idrica per l'ambito di riferimento; altro impatto positivo da considerare, sull'ambiente idrico, è l'effetto della riduzione delle previsioni edificatorie in area di alimentazione delle sorgenti.

PROPOSTA DI VARIANTE 32/16

La proposta prevede la modifica della convenzione di una porzione di territorio AC4 (ambiti urbani consolidati in corso di attuazione – soggetti a piani attuativi) con modifica di APUA.

La proposta non comporta modifiche rilevanti alle previsioni di piano per quanto riguarda gli impatti ambientali/territoriali.

PROPOSTA DI VARIANTE 33/52

La proposta prevede in territorio AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita) soggetto ad APUA 40, la realizzazione di un pedonale su proprietà.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE		X			
2. AMBIENTE IDRICO		X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA	X			
	STABILITA'	X			
	CONSUMO		X		
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA'				X	
5.2 RETI TECNOLOGICHE		X			
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO		X			
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)				X	

La proposta per la realizzazione del pedonale comporta impatti positivi sulla mobilità sostenibile e sull'accessibilità ai vicini servizi (aree sportive), senza causare interferenze con altri fattori ambientali e territoriali

AMBITO APNS1

CODIFICA AMBITO: APNS1

TIPOLOGIA: AMBITO PRODUTTIVO MANIFATTURIERO

LOCALITA': POGGIORASO

SCELTE D'AMBITO DI PSC - sintesi della disciplina generale dell'Ambito

Ambito produttivo manifatturiero in ampliamento dell'esistente zona artigianale di dimensioni molto limitate.

CHECK LIST PREVISIONI DI PSC

tematismo	non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE				MEDIA
2. AMBIENTE IDRICO	X			
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA			BASSA
	STABILITA'			MEDIA
4. PAESAGGIO				BASSA
5.1 MOBILITA'	X			BASSA
5.2 RETI TECNOLOGICHE				
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO				BASSA
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)	X			

PROPOSTA DI VARIANTE 34/18

La proposta prevede la riclassificazione di una porzione di territorio APN (ambiti di nuovo insediamento produttivo) ad ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico).

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo	non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X	
2. AMBIENTE IDRICO			X	
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X	
	STABILITA'	X		
	CONSUMO		X	
4. PAESAGGIO			X	
5.1 MOBILITA'	X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE	X			
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X	
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)	X			

La proposta di variante porta a notevoli impatti positivi sulle componenti ambientali e territoriali dato anche il contesto in cui agisce, a matrice sostanzialmente agricola e morfologia collinare di rilievo paesaggistico.

TERRITORIO RURALE

Il PSC classifica gli “ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” ai sensi dell’art. A-18 della LR 20/00, riconoscendo ad essi particolari caratteristiche di qualità e di integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica. Questo ambito è caratterizzato dalla necessità di integrare e temperare le potenzialità del sistema ambientale e del connesso patrimonio naturale con l’azione modificatrice dell’uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. Il PSC persegue la conservazione dell’integrità del territorio agricolo di montagna limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo il riordino e la qualificazione del patrimonio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture.

PROPOSTE DI VARIANTE 35/58, 36/80

Le proposte in questione prevedono la riclassificazione di piccole porzioni di territorio rurale su cui insistono insediamenti isolati a carattere residenziale, classificate come ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico), ad “Aree di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere residenziale”, in cui è possibile realizzare modesti ampliamenti dei fabbricati abitativi esistenti. Data l’entità della variante, che non modifica nella sostanza gli assetti delle aree, è possibile affermare che gli impatti delle proposte in questione siano non significativi.

PROPOSTA DI VARIANTE 37/76

La proposta in questione prevede, in territorio ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico), l’ampliamento di un’esistente “area di valorizzazione degli elementi antropici a prevalente carattere produttivo”, in cui è possibile realizzare modesti ampliamenti dei fabbricati esistenti.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO					LIEVE
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA		X		
	STABILITA’	X			
	CONSUMO		X		
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA’		X			
5.2 RETI TECNOLOGICHE		X			
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO			X		
7. ACCESSIBILITA’ (ai servizi)		X			

La proposta di variante, eccezion fatta per l’intersezione di un’area di possibile alimentazione delle sorgenti, non comporta interferenze significative dato il contesto su cui agisce, già segnato dall’attività umana;

PROPOSTA DI VARIANTE 38/43

La proposta in questione prevede la riclassificazione di una porzione di territorio AVA (aree di valore naturale e ambientale) in AC5 (ambiti urbani consolidati delle frazioni) per ampliamento dell'abitazione esistente.

La proposta di variante non comporta interferenze significative dato il contesto su cui agisce e la modesta entità degli interventi previsti.

PROPOSTA DI VARIANTE 39/79

La proposta in questione prevede, in territorio AVA (aree di valore naturale e ambientale) l'eliminazione della prevista realizzazione di parcheggio pubblico.

Si riporta di seguito la check list degli impatti relativi alle sole previsioni di questa proposta, rispetto alle previsioni di PSC vigente:

tematismo		non interferente [NI]	non significativo [NS]	interferente (positiva) [IP]	interferente (critica) [IC]
1. RUMORE			X		
2. AMBIENTE IDRICO				X	
3. SUOLO E SOTTOSUOLO	MORFOLOGIA	X			
	STABILITA'	X			
	CONSUMO			X	
4. PAESAGGIO			X		
5.1 MOBILITA'			X		
5.2 RETI TECNOLOGICHE		X			
6. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO		X			
7. ACCESSIBILITA' (ai servizi)			X		

La proposta comporta impatti positivi sull'ambiente idrico, dato che l'area è situata all'interno della zona di possibile alimentazione delle sorgenti e sul consumo di suolo e che si prevede una sostanziale riduzione delle aree impermeabili.

PROPOSTA DI VARIANTE 40/71

La proposta in questione prevede la riclassificazione di una porzione di territorio ARP (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) in AC2 (ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata e morfologia definita) per ampliamento dell'abitazione esistente vincolata dai confini di zona.

La proposta di variante non comporta interferenze significative dato il contesto su cui agisce e la modesta entità degli interventi previsti.

4.5 Scheda di sintesi delle interferenze

Ai fini di un quadro di sintesi che riporti gli effetti delle proposte puntuali di variante analizzate nei paragrafi precedenti sui relativi ambiti di riferimento sulla base dei sette fattori

considerati, si riporta uno schema sottoforma di tabella cromatica. Gli impatti sono valutati secondo una scala cromatica:

-	Nessuna interferenza o interferenza non significativa
■	Interferenza positiva
■	Interferenza critica lieve
■	Interferenza critica moderata
■	Interferenza critica alta

Proposta di variante	FATTORI E RELATIVI IMPATTI							
	RUMORE	AMBIENTE IDRICO	SUOLO E SOTTOSUOLO	PAESAGGIO	MOBILITÀ	RETI TECNOLOGICHE	APPROVIGIONAMENTO IDRICO	ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI
AMBITO NIS 1 – NUOVI INSEDIAMENTI								
1/67	-	-	■	■	-	■	■	-
2/23	-	-	■	■	■	■	■	-
AMBITO NIS 2 – NUOVI INSEDIAMENTI								
3/81	-	-	■	■	-	■	■	-
4/19	-	-	■	■	-	■	■	■
6a/65	-	-	■	-	■	-	■	■
6b/65	-	-	■	-	■	-	■	■
AMBITO NIS 5 – NUOVI INSEDIAMENTI								
5/74	-	-	■	■	-	■	■	-
6/75	-	-	-	-	-	-	-	-
AMBITO AS – CENTRO STORICO								
7/64	-	-	-	-	-	-	-	-
8/63	-	-	-	-	-	-	-	-
9/44	-	-	-	-	-	-	-	-
10/10	-	-	-	-	-	-	-	-
11/78	-	-	-	-	-	-	-	-
AMBITO AC – AMBITI URBANI CONSOLIDATI								
12/54	-	-	-	-	-	-	-	-
13/61	-	-	-	-	-	-	-	-
14/41	-	-	-	-	-	-	-	-

15/59	-	-	-	-	-	-	-	-
16/77	-	-	-	-	-	-	-	-
17/62	-	-						
18/46	-	-						
19/13	-	-	-					
20/48								
21/25	-	-						
22/26	-	-						
23/56	-	-						
24/35	-	-	-	-	-	-	-	-
24a/35	-							
25/70	-	-						
26/73	-							
27/42	-							
28/82	-	-						
29/15	-	-						
30/20.50	-							
31/72	-							
32/16	-	-	-	-	-	-	-	-
33/52	-	-	-	-				
AMBITO APN – NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI								
34/18					-	-		-
AMBITI AGRICOLI								
35/38	-	-	-	-	-	-	-	-
36/80	-	-	-	-	-	-	-	-
37/76	-		-	-	-	-	-	-
38/43	-	-	-	-	-	-	-	-
39/79	-		-		-	-	-	-
40/71	-	-	-	-	-	-	-	-
Proposta di variante	RUMORE	AMBIENTE IDRICO	SUOLO E SOTTOSUOLO	PAESAGGIO	MOBILITÀ	RETI TECNOLOGICHE	APPROVIGIONAMENTO IDRICO	ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI
FATTORI E RELATIVI IMPATTI								

6.7 Valutazione SWOT della variante al PSC

Come noto l'analisi SWOT è una delle metodologie attualmente più diffuse per la valutazione di piani e progetti, i regolamenti comunitari ne richiedono l'utilizzo per la valutazione di piani e

programmi. Si tratta di un procedimento di tipo logico, mutuato dall'economia aziendale, che consente di rendere sistematiche e fruibili le informazioni dei tematismi individuati nell'analisi e fornisce informazioni fondamentali per la definizione di politiche e linee di intervento.

Attraverso l'analisi SWOT è possibile evidenziare i punti di forza e di debolezza al fine di far emergere quelli che vengono ritenuti capaci di favorire, ovvero ostacolare o ritardare, il perseguimento di determinati obiettivi. Più specificamente nell'analisi SWOT si distinguono fattori endogeni ed esogeni. La terminologia consueta distingue i fattori endogeni tra punti di forza (strengths) e punti di debolezza (weaknesses) e quelli esogeni tra opportunità (opportunities) e rischi o minacce (threats). Tra i primi (S e W) si considerano tutte quelle variabili che fanno parte integrante del sistema stesso, che costituiscono lo "stato di fatto" del territorio, sulle quali è possibile intervenire per perseguire obiettivi prefissati. Tra i secondi (O e T), invece, si trovano variabili esterne al sistema, che rappresentano gli elementi veicolati dalle azioni progettuali di possibile trasformazione del territorio, che però possono condizionarlo sia positivamente che negativamente.

Si osserva che l'analisi dei punti di forza e dei punti di debolezza viene sviluppata riferendosi allo stato attuale del territorio e alle previsioni del PSC vigente. L'analisi delle opportunità e dei rischi assume le opzioni di pianificazione operate per mezzo della Variante oggetto della presente valutazione.

Strengths (punti di forza)

- Qualità paesaggistica elevata;
- Articolazione sul territorio dei nuclei insediativi storici (comprese le frazioni) in armonia con gli elementi naturali;
- Aree rurali di pregio caratterizzanti il territorio;
- Presenza di qualità ambientale diffusa data da vaste aree naturali (foreste e boschi);

Weaknesses (punti di debolezza)

- Rischio idrogeologico;
- Scarsità della risorsa idrica nei periodi siccitosi sempre più frequenti;
- Frammentazione delle aree naturali e seminaturali;
- Abbandono o degrado del patrimonio edilizio rurale;
- Abbandono dei prati-pascolo;
- Dispersione insediativa nelle aree rurali;
- Scarsa qualità del patrimonio costruito in termini di percezione del paesaggio;

Opportunities (opportunità)

- Riduzione dell'impermeabilizzazione del territorio (riduzione previsioni insediative ex-novo);
- Riduzione del consumo di suolo;
- Riduzione dei carichi insediativi con conseguente minor richiesta di risorse, soprattutto idriche;
- Valorizzazione del patrimonio costruito esistente;

Threats (rischi)

- aumento localizzato dell'antropizzazione del territorio
- aumento localizzato del consumo di suolo;

6.8 Conclusioni dell'analisi SWOT

Considerando i punti di forza e di debolezza del territorio, le opportunità e i rischi collegati alle opzioni di pianificazione operate tramite Variante, nonché l'analisi specifica delle previsioni effettuata nei paragrafi precedenti per le singole proposte, è possibile affermare che la Variante porterà ad una sostanziale diminuzione delle previsioni di nuova edificazione con contestuale valorizzazione del patrimonio esistente e dunque a impatti positivi sul sistema ambientale e paesaggistico, e di conseguenza, sul territorio.

