

Comune di Pontenure

Provincia di Piacenza

**Istanza di Permesso di Costruire
Relativa all'ampliamento del compendio immobiliare
sito in strada per Muradello n.17
con contestuale variante degli strumenti urbanistici vigenti
ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017**

Relazione di Variante

Committente: IG LOGISTIC Srl
Strada per Muradello, 17
29010 Pontenure (PC)

Dott. ing. Livio Rossi
via Montegrappa 113
29027 Podenzano (PC)

livio.rossi@gruppogeoland.com

Relazione di variante

1. SOMMARIO

1. SOMMARIO	2
2. PREMESSA	3
3. OGGETTO DELLA VARIANTE	4
4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	5
4.1 Individuazione e stralci cartografici.....	5
4.2 Proposta di variante al RUE	9
4.3 Dotazioni territoriali.....	9
4.3 Verifica del carico urbanistico.....	9
5. ELABORATI DA MODIFICARE	10

2. PREMESSA

PSC e RUE oggetto della presente variante erano stati elaborati in accordo con la legge urbanistica regionale 20/2000, norma che ha profondamente riformato i contenuti degli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le procedure e le competenze dei diversi soggetti istituzionali che partecipano alla loro formazione e approvazione, l'apparato delle disposizioni relative ai contenuti tecnici dei diversi strumenti pianificatori e le procedure concorsuali per il coinvolgimento dei soggetti privati e degli operatori del settore, al fine del perseguimento degli obiettivi prefissati.

L'introduzione di più livelli di pianificazione, con la conseguente scissione tra pianificazione strategica e di indirizzo e quella operativa, ha l'obiettivo di corrispondere ad esigenze di flessibilità e contrattazione delle dinamiche economiche in atto con il superamento di strumenti di programmazione imperativi degli usi del territorio.

Il PSC definisce le invarianti di lungo periodo, determina limiti e condizioni per gli interventi di trasformazione del territorio compatibili con la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e può dialogare quindi con altri soggetti istituzionali ed i loro strumenti di pianificazione sovraordinata.

Il PSC non stabilisce un rigido regime dei suoli, limitandosi a dettare una disciplina generale degli insediamenti ammissibili, ovvero ad indicare "il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi e i relativi requisiti, articolati per bacini di utenza" (artt.A-12 e A-24 della legge 20).

La pianificazione comunale per rendere efficaci gli obiettivi del PSC, per attuare concretamente le proprie previsioni, si completa quindi con gli strumenti operativi costituiti dal Piano operativo comunale e dal Regolamento urbanistico ed edilizio.

Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contiene, invece, la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione e delle destinazioni d'uso. Il regolamento contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio. Esso norma, inoltre, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

L'amministrazione comunale, iniziando il percorso per arrivare alla stesura del nuovo PSC, aveva ritenuto di riflettere sui temi e gli indirizzi di fondo che avrebbero potuto guidare le scelte da effettuarsi nella convinzione della centralità del ruolo della pianificazione per costruire politiche efficaci per promuovere nuove ed avanzate forme di sviluppo e valorizzazione del territorio, tra questi si prende in considerazione in questo documento la dotazione di attrezzature e spazi collettivi nel territorio urbanizzato. Obiettivo del PSC del Comune di Pontenure, pur nella considerazione di una consolidata dotazione di servizi, è quello di colmare i vuoti di offerta e garantire un elevato standard di qualità uniforme nell'intero territorio comunale.

Relazione di variante

Stato della pianificazione

Il comune di Pontenure ha predisposto:

- Il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC):
ADOTTATO dal Consiglio Comunale con delibera n°10 del 04.04.2014
APPROVATO dal Consiglio Comunale con delibera n°46 del 24.11.2017

- La prima variante al Piano Strutturale Comunale:
APPROVATA dal Consiglio Comunale con delibera n°34 del 29.07.2019

- La seconda variante al Piano Strutturale Comunale:
APPROVATA dal Consiglio Comunale con delibera n°35 del 27.11.2020

- Il nuovo Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)
ADOTTATO dal Consiglio Comunale con delibera n°11 del 04.04.2014
APPROVATO dal Consiglio Comunale con delibera n.47 del 24.11.2017

3. OGGETTO DELLA VARIANTE

Oggetto della variante di cui alla presente relazione riguarda l'ampliamento del compendio immobiliare di proprietà della società IG LOGISTIC S.R.L. e sito in strada per Muradello n.17.

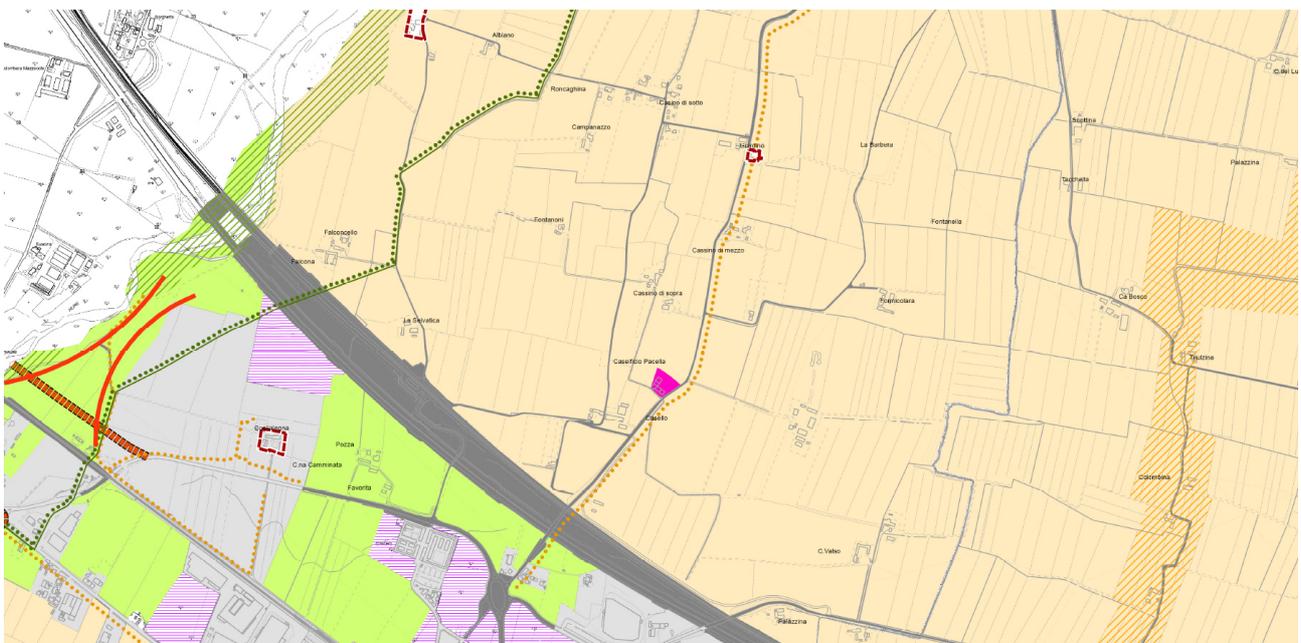
L'azienda proprietaria degli immobili esistenti intende presentare un'istanza di Permesso di costruire, inserito in Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, per la realizzazione di un nuovo magazzino in ampliamento agli immobili esistenti; la variante si rende necessaria perché l'ampliamento in programma è pari a circa il 60% della SU esistente, anziché il 25% previsto dal RUE; si propone quindi una variante che preveda una perimetrazione dell'ambito, e una specifica identificazione che la individui come "progetto SUAP 01/2022", e l'aggiunta di un comma 16 all'art. 73 che preveda, per gli ambiti così contrassegnati, la seguente disposizione: "Gli ambiti contrassegnati con la dicitura "progetto SUAP x/xxxx" vengono attuati secondo le previsioni del progetto approvato con Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, o ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010; per quanto riguarda la potenzialità edificatoria, e la relativa disciplina edilizia, di tali ambiti si rimanda allo specifico Procedimento Unico di SUAP".

4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

4.1 Individuazione e stralci cartografici



Fig.1: Individuazione dell'area su foto satellitare



Stralcio tavola PSC 1: "macroclassificazione del territorio" – P.S.C. vigente

Relazione di variante

MACROCLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

-  Territorio urbanizzato (art.7, punto 1)
-  Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

-  Centro storico del capoluogo
(cfr Disciplina particolareggiata Tav. PSC 1a) (art.9, punto 1)
-  Complessi edilizi di rilevante interesse storico
(cfr Disciplina particolareggiata Tav. PSC 1a) (art.9, punto 2)

-  Diretrici critiche
-  Diretrici da istituire in ambito pianiziale
-  Ambiti destrutturati
-  Varchi insediativi a rischio
-  Interventi di ricostituzione e ripristino

TERRITORIO RURALE

-  Ambiti agricoli periurbani (art.16)
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.14)
-  Insediamenti esistenti di carattere artigianale e industriale
esterni agli abitati (art.73 RUE)
-  Complessi vincolati all'uso rurale (art.73 RUE)
-  Progetto di valorizzazione ambientale e territoriale
degli ambiti di pertinenza del torrente Nure (art.15)
-  Area di progetto del medio corso del torrente Riglio (art.15)

RETE ECOLOGICA (art.24)

-  Corridoi ecologici fluviali dei torrenti Nure e Riglio
-  Corridoi ecologici locali dei rii Gandiola e nuovo

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (art. 17-18)

-  Viabilità, pertinenze stradali e rete ferroviaria
-  Nuovi tracciati viari di rilievo provinciale
-  Nuovi tracciati viari di rilievo locale
-  Intervento di miglioramento della sicurezza stradale
della doppia curva della SP587R
-  Sistema della mobilità ciclabile

Stralcio legenda tavola PSC 1: "Macroclassificazione del territorio" – P.S.C. vigente

Relazione di variante

MACROCLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

-  Territorio urbanizzato (art.7, punto 1)
-  Territorio urbanizzabile (art.7, punto 2)

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

-  Centro storico del capoluogo
(cfr Disciplina particolareggiata Tav. PSC 1a) (art.9, punto 1)
-  Complessi edilizi di rilevante interesse storico
(cfr Disciplina particolareggiata Tav. PSC 1a) (art.9, punto 2)

TERRITORIO RURALE

-  Ambiti agricoli periurbani (art.16)
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.14)
-  Insediamenti esistenti di carattere artigianale e industriale
esterni agli abitati (art.73 RUE)
-  Aree soggette a Procedimento Unico SUAP art 73.16 RUE
-  Complessi vincolati all'uso rurale (art.73 RUE)
-  Progetto di valorizzazione ambientale e territoriale
degli ambiti di pertinenza del torrente Nure (art.15)
-  Area di progetto del medio corso del torrente Riglio (art.15)

RETE ECOLOGICA (art.24)

-  Corridoi ecologici fluviali dei torrenti Nure e Riglio
-  Corridoi ecologici locali dei rii Gandiola e nuovo
-  Direttrici critiche
-  Direttrici da istituire in ambito planiziale
-  Ambiti destrutturati
-  Varchi insediativi a rischio
-  Interventi di ricostituzione e ripristino

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (art. 17-18)

-  Viabilità, pertinenze stradali e rete ferroviaria
-  Nuovi tracciati viari di rilievo provinciale
-  Nuovi tracciati viari di rilievo locale
-  Intervento di miglioramento della sicurezza stradale
della doppia curva della SP587R
-  Sistema della mobilità ciclabile

Relazione di variante

4.2 Proposta di variante al RUE

L'area in oggetto è classificata come "Insediamenti esistenti nel territorio extraurbano" disciplinati dall'art. 73 del RUE; in particolare, il punto "D – Edifici non utilizzati a fini rurali" dell'art. 73, al comma 14, disciplina gli interventi su edifici destinati all'attività produttiva: "Più specificatamente per i fabbricati destinati alle funzioni produttive di cui al prec. art.68 "Categorie di destinazioni d'uso", punto E., sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima del 25% della Superficie utile esistente alla data di approvazione delle presenti norme, di ammodernamento e/o di riassetto organico; questi interventi sono autorizzati unicamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale riferiti ad una dimensione temporale di medio termine".

Si propone quindi una variante che preveda una perimetrazione dell'ambito, e una specifica identificazione che la individui come "progetto SUAP 01/2022", e l'aggiunta di un comma 16 all'art. 73 che preveda, per gli ambiti così contrassegnati, la seguente disposizione: "Gli ambiti contrassegnati con la dicitura "progetto SUAP x/xxxx" vengono attuati secondo le previsioni del progetto approvato con Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, o ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010; per quanto riguarda la potenzialità edificatoria, e la relativa disciplina edilizia, di tali ambiti si rimanda allo specifico Procedimento Unico di SUAP".

4.3 Dotazioni territoriali

L'ambito oggetto di variante è classificato dal PSC vigente quale "insediamento esistente", per quanto concerne l'eventuale individuazione e cessione della quota parte di parcheggio pubblico, o l'eventuale monetizzazione dello stesso, si rimanda a quanto dettagliato nella Valsat.

4.3 Verifica del carico urbanistico

Il Paragrafo 4.3.2.1 della Relazione illustrativa del PSC riporta il seguente dimensionamento per ciascuna funzione insediativa:

"Funzioni abitative - 3.000 nuove stanze, fabbisogno da soddisfare prioritariamente con interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (250 stanze teoriche – cfr. titolo C.1.3.2 della Relazione dell'elaborato QC-C1 del Quadro Conoscitivo) e con l'attuazione delle previsioni di ampliamento degli abitati del vigente piano regolatore non ancora attuate (1.022 stanze teoriche, di cui 631 nel capoluogo e 391 nei centri frazionali – cfr. titolo Piano Regolatore Generale alla voce Capacità residua dell'elaborato QC-D1 del Quadro Conoscitivo), per un dimensionamento residuo di 1.728 stanze da prevedere in ambiti per nuovi insediamenti.

Relazione di variante

Dotazioni territoriali di maggiore rilevanza - Ampliamento del plesso scolastico dell'obbligo del capoluogo per dotarlo, nel medio periodo, di ulteriori spazi e attrezzature complementari di servizio.

Funzioni produttive - Ampliamento del polo per attività produttive di rilievo sovracomunale presente nei territori compresi tra la linea ferroviaria storica e l'autostrada (ca. 11,8 ha.) e dell'ambito di valenza comunale nel capoluogo lungo la strada per Valconasso (ca. 8,9 ha.), oltre alla riconferma delle previsioni non attuate del PRG vigente".

Non si ritiene che la presente Variante possa introdurre modifiche significative al dimensionamento di Piano.

5. ELABORATI DA MODIFICARE

Visto l'oggetto della variante gli elaborati modificati saranno:

- PIANO STRUTTURALE COMUNALE:
 - Tav. PSC 1 – macroclassificazione del territorio;
- REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO:
 - RUE Relazione.

Non si ritiene invece che la variante richieda modifiche ai seguenti elaborati di Piano:

- PSC R Relazione
- PSC N Norme di attuazione
- Tav PSC 1a1/1a2 "Aspetti strutturanti il territorio – Estratti"
- Tav PSC 2 "Aspetti condizionanti le trasformazioni – Vincoli e rispetti"
- Tav PSC 3 "Aspetti condizionanti le trasformazioni – Tutele paesaggistico-ambientali"
- Tav PSC 4 "Aspetti condizionanti le trasformazioni – Tutele storico, culturali e archeologiche"
- Tav PSC 4a1/4a2 "Aspetti condizionanti le trasformazioni – Tutele storico, culturali e archeologiche – Estratti"
- Tav PSC 5 "Schema di assetto territoriale"

Non si ritiene altresì che debbano essere apportate modifiche agli elaborati di Zonizzazione Acustica Comunale.