



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DELL'ESTINTO COMUNE DI PIAN DI SCO' PER LA RIORGANIZZAZIONE E IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI CULTURALI E SOCIO ASSISTENZIALI UBICATI IN VIA ROMA A PIANDISCO';

- Relazione illustrativa della variante
- Documentazione Fotografica
- Estratto di mappa catastale
- Estratto di aerofotogrammetria;
- Estratto di regolamento Urbanistico vigente;
- Estratto di regolamento Urbanistico modificato;
- Scheda norma

Il responsabile del servizio

Arch. Marco Novedrati

Premessa

Occorre premettere che, in forza della L.R. 32/2013, dal primo gennaio 2014, per processo di fusione dei due originari Comuni di Castelfranco di Sopra e Piandiscò è nato il nuovo Comune di Castelfranco Piandiscò. L'area nella quale è prevista la variante è ubicata in fregio a Via Roma, a Piandiscò, e comprende il distretto socio-sanitario, la biblioteca, le rimesse della confraternita di Misericordia e l'edificio della ex Filarmonica.

A livello di Pianificazione territoriale l'estinto comune, ora soppresso, risulta dotato dei seguenti strumenti:

In forza dell'articolo 5 della L.R. 32/2013 (legge regionale che istituisce il nuovo comune di Castelfranco Piandiscò), gli strumenti di pianificazione conservano la loro efficacia nei territori che li hanno approvati fino alla redazione del nuovo strumento di pianificazione unitario.

Le proposte di modifica di seguito descritte agiranno quindi sugli atti di governo del territorio dell'estinto Comune di Pian di Scò che risulta dotato dei seguenti strumenti:

PS: approvato con DCC n. 59 del 29/11/2011;

RU: approvato con DCC n. 17 del 28/05/2013;

Alla data odierna con la deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 8/01/2019 è stato adottato il Piano Strutturale del nuovo comune di Castelfranco Piandiscò.

A tal proposito si evidenzia che l'area non è assoggettata alle salvaguardie di cui all'art. 39 della disciplina di piano del nuovo Piano Strutturale e che, ai sensi dell'art. 40 della stessa disciplina di piano sono ammesse varianti anticipatorie nel rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Strutturale stesso.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

La presente variante, anticipatoria dei nuovi strumenti di pianificazione, prende le mosse dalla redazione del progetto di recupero dell'edificio della ex filarmonica sito in Via Roma a Piandiscò, e approvato con la Deliberazione di Giunta n.76 del 28/04/2015;

Detto progetto non risulta però ad oggi più rispondente alla nuova normativa tecnica per le zone sismiche emanata a gennaio 2018 e che pertanto deve esserne rivista la progettazione strutturale al fine di adeguarlo alle nuove disposizioni in materia;

In quest'ottica, la necessità di rivedere la progettazione dell'intervento approvato con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 28/04/2015 sopra richiamata, ha inoltre evidenziato come il recupero dell'edificio oggetto dell'intervento possa essere lo spunto per un più ampio progetto di riqualificazione per l'intera area che risulta caratterizzata da una molteplicità di edifici pubblici, nati senza un preciso disegno unitario, anche a distanze fra di loro particolarmente ridotte.

In considerazione:

- di quanto disposto dall'art. 95 c.3 del vigente Regolamento Urbanistico dell'estinto Comune di Pian di Scò per l'area in esame, il quale prevede che negli edifici pubblici privi di valore storico documentale e in zone esterne ai centri storici, sia prevista la realizzabilità di ogni tipo di intervento sugli immobili esistenti, dimensionandone le possibilità di intervento in base alle esigenze pubbliche connesse all'intervento previsto
- del fatto che l'edificio non riveste particolare importanza dal punto di vista storico architettonico in quanto la competente Soprintendenza, con nota pervenuta in data 20/02/2019 prot. 2587, ha escluso il suddetto immobile dall'elenco dei beni di interesse culturale, eliminando quindi il vincolo ex-lege di tutela monumentale gravante su di esso;
- dell'assenza di elementi architettonici di particolare rilievo da tutelare sul predetto immobile;

In considerazione poi dei contenuti della Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 5/08/2016, con la quale sono state approvate le linee guida per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici che prevedono tipologie di intervento graduate a seconda del valore dell'immobile, si ritiene quindi corretto variare la norma di zona al fine di garantire, come per gli edifici limitrofi, la più ampia libertà di intervento su questo fabbricato.

Nello specifico, considerato che nell'area sono presenti edifici pubblici nati senza un preciso disegno unitario a distanze fra di loro anche particolarmente ridotte e che con questa occasione possono invece essere studiati nella loro complessità, si delineano le condizioni per la definizione di un progetto unitario di riqualificazione e riorganizzazione per l'intera area, riconducibile a un piano particolareggiato di iniziativa pubblica;

Considerato inoltre che detto strumento possa essere ritenuto particolarmente idoneo ad affrontare questa specifica problematica, tenuto anche conto che l'ultimo comma dell'art.9 del DM1444/1968 consente distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti del medesimo articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati;

Confermata quindi la necessità di una variante al Regolamento urbanistico vigente del Comune di Pian di Scò, è stata eseguita la verifica di assoggettabilità a VAS per una variante finalizzata all'individuazione di una scheda norma che, nel prevedere un piano particolareggiato per l'area che ricomprende gli edifici e le attrezzature pubbliche presenti su Via Roma, permettesse la realizzabilità di ogni tipo di intervento sugli immobili ivi ricompresi (anche se con alcuni vincoli determinati dalla presente variante per le particolari

caratteristiche del sito), in conformità a quanto già previsto dall'art. 95 c.3 del Regolamento Urbanistico vigente sul territorio dell'estinto Comune di Piandiscò.

L'esito di detta verifica, che ha escluso la necessità della verifica di VAS è stato emesso dall'autorità competente e pervenuto in data 3359 prot. 6319;

I contenuti principali della suddetta variante sono quindi i seguenti:

Perimetrazione del piano particolareggiato e definizione delle categorie di intervento ammissibili nell'area

Il perimetro del Piano Particolareggiato comprende tutti gli edifici pubblici presenti nell'area, comprensivi delle loro aree di pertinenza e di servizio ad essi afferenti.

E' compresa nell'area da assoggettare a piano particolareggiato anche Piazza Cuccoli (adibita a posteggio), nella cui parte adiacente al fabbricato della ex filarmonica potranno essere realizzate opere di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutti gli edifici presenti nell'area saranno caratterizzati dalla possibilità di essere oggetto di tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte all'interno di essi come previsto dall'art. 95 c.3 del Regolamento Urbanistico vigente sul territorio dell'estinto Comune di Piandiscò, con alcune limitazioni rispetto ai possibili ampliamenti.

Indirizzi per i contenuti del Piano particolareggiato;

Il piano particolareggiato dovrà quindi agire nelle seguenti direzioni:

- Individuazione di ogni singolo fabbricato presente all'interno del perimetro;
- Definizione di categorie di intervento ammissibili per ognuno degli edifici presenti;
- Previsione di riorganizzazione degli accessi all'area finalizzati a garantirne una fruizione unitaria;
- Previsione di adeguamento della viabilità di accesso;
- Norme tecniche di attuazione specifiche che definiscano nel dettaglio gli interventi previsti e la loro scadenza temporale

Allegata alla presente Relazione è quindi una scheda norma per l'intera area che riassume tutte le caratteristiche e le modalità di intervento;

Castelfranco Piandiscò, 22/03/2019

Il tecnico

Arch. Marco Novedratsi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista della parte laterale dell'edificio (in secondo piano) in rapporto alla strada e agli edifici contermini.

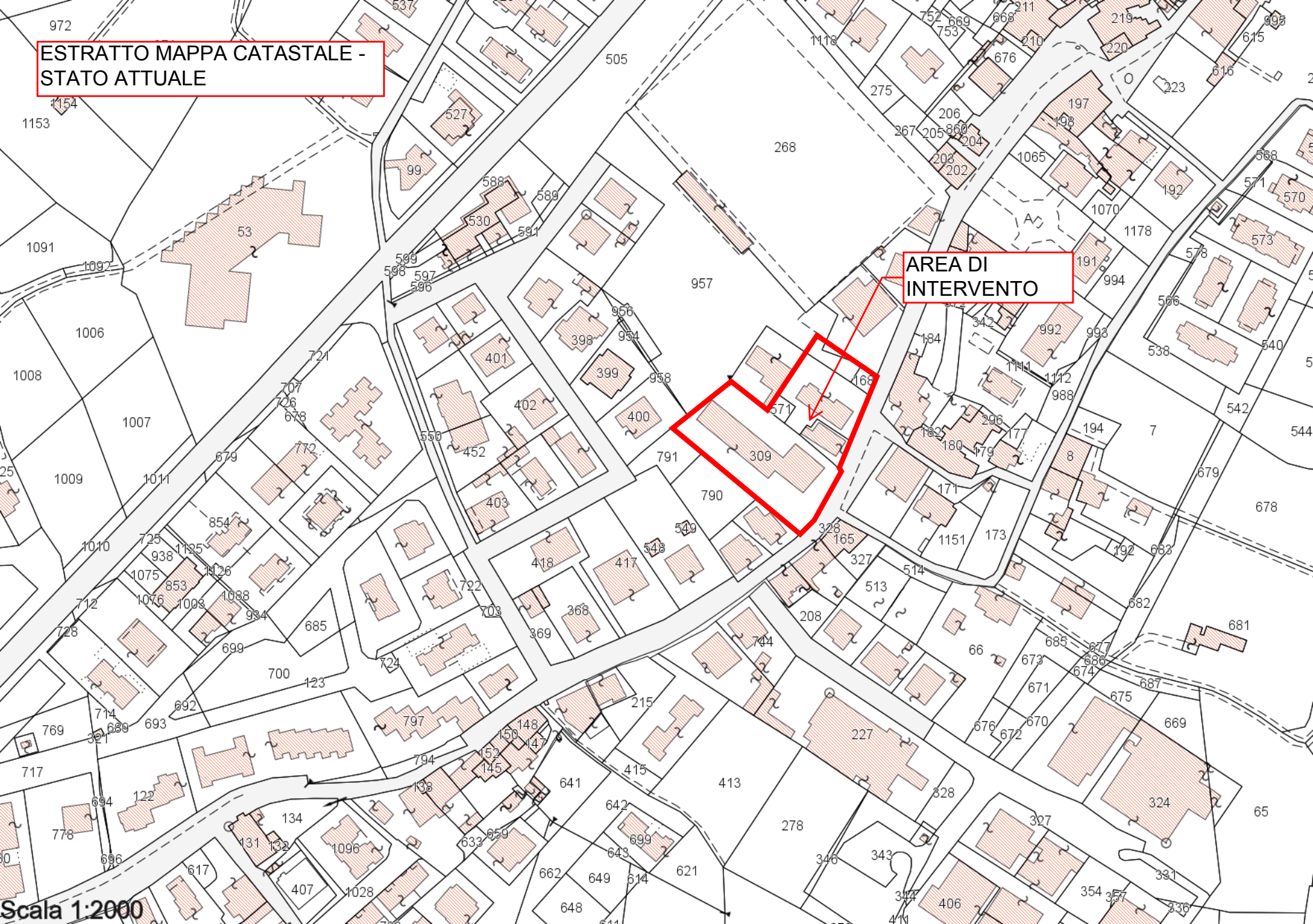


Vista della parte laterale dell'edificio (in primo piano) in rapporto alla strada e agli edifici contermini.

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE -
STATO ATTUALE**

**AREA DI
INTERVENTO**

Scala 1:2000



ESTRATTO DI
AEROFOTOGRAMMETRIA - STATO
ATTUALE

AREA DI
INTERVENTO

Scala 1:1000



ESTRATTO DI RU
STATO MODIFICATO

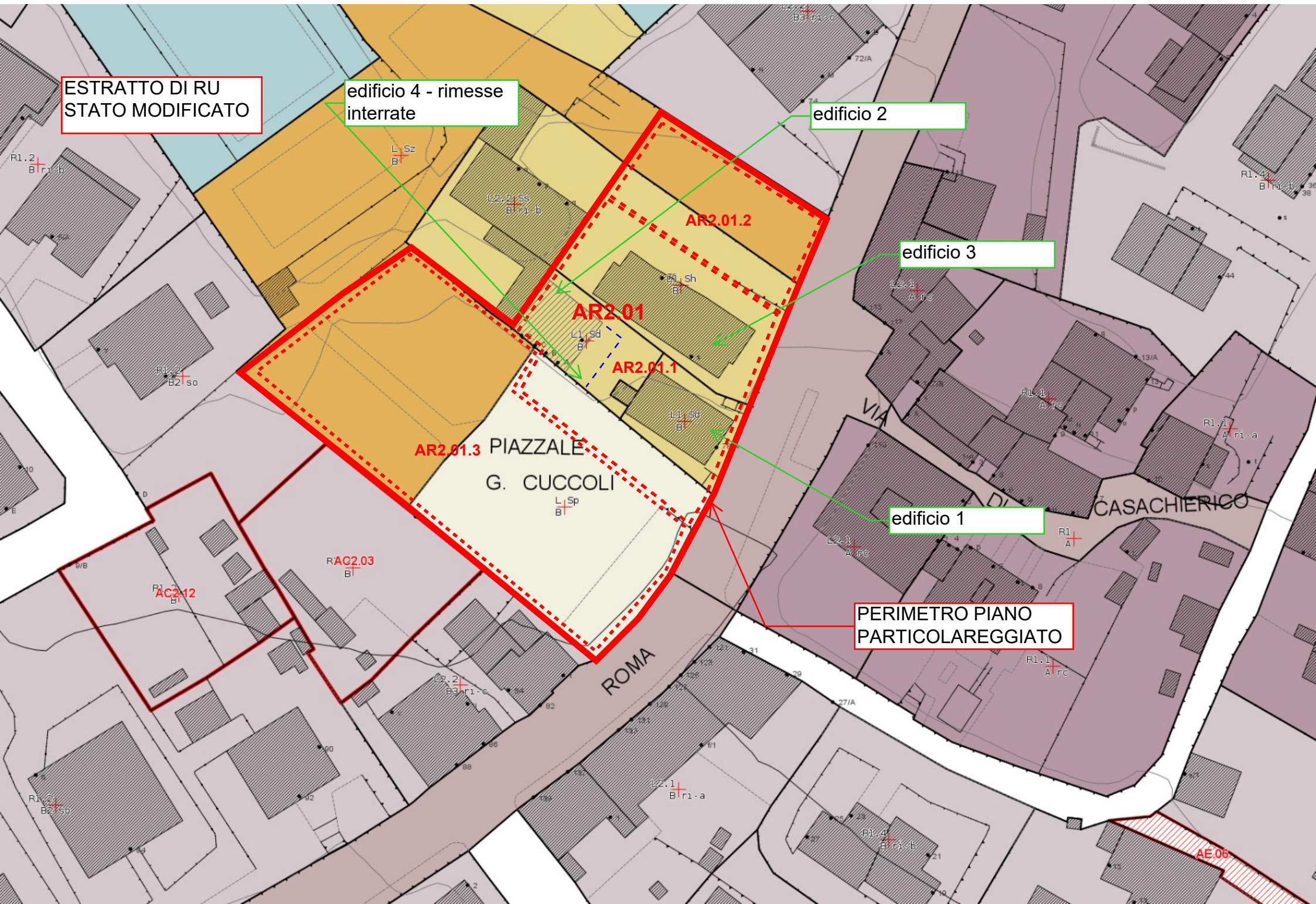
edificio 4 - rimesse
interrate

edificio 2

edificio 3

edificio 1

PERIMETRO PIANO
PARTICOLAREGGIATO



AR2.01.3 PIAZZALE
G. CUCCOLI

AR2.01

AR2.01.1

AR2.01.2

ROMA

VIA DI CASACHIERICO

AE.06

AR2.01 Via Roma

destinazione d'uso: Servizi culturali, servizi per l'assistenza sanitaria, viabilità, posteggi e verde pubblico

area di intervento (ST): 3.257,00 mq.

SUL massima: 300 mq. oltre all'esistente, fuori terra, destinati ai servizi culturali;

numero piani massimo: 2 (altezza massima in gronda di 7,5 ml.ad eccezione dei volumi tecnici e di opere per abbattimento barriere architettoniche)

Rapporto di Copertura massimo: 40% da verificare all'interno della U.M.I. 1, come evidenziata nell'estratto della tavola di uso del suolo allegata alla presente scheda;

Opere ed attrezzature pubbliche da realizzare: Ampliamento e riqualificazione degli edifici e delle aree pubbliche presenti mediante interventi diretti dell'Amministrazione o dei soggetti gestori degli edifici;

disposizioni specifiche:

La previsione si attua mediante l'approvazione di uno specifico piano particolareggiato per l'intera area perimetrata.

Le previsioni del piano possono essere attuate, nell'arco della sua validità o contemporaneamente o secondo le 3 Unità Minime di Intervento previste nell'estratto della tavola di uso del suolo allegata, come di seguito specificate:

U.M.I.1:

Potranno essere previsti gli interventi sui tre edifici esistenti, in conformità alle definizioni e categorie di intervento previste dal vigente RU, limitando però la possibilità di ampliamento al solo edificio 1 come indicato nell'estratto della tavola di uso del suolo allegata alla presente scheda;

In particolare il Piano dovrà prevedere, nel caso di ampliamento da attuarsi comunque nel rispetto degli indici e parametri sopra richiamati, specifiche disposizioni planivolumetriche.

In particolare, qualora i progetti prevedano l'ampliamento dell'edificio 1 (anche contestuale a demolizione e ricostruzione dello stesso) l'intervento potrà essere ammesso qualora finalizzato al suo collegamento con l'edificio 2 e alla riqualificazione delle aree di pertinenza e degli accessi a tutta l'area.

In tal caso è possibile anche ridurre la distanza fra pareti finestrate;

E' consentita l'utilizzazione della porzione di posteggio strettamente necessaria alla realizzazione di opere di superamento delle barriere architettoniche qualora nel progetto se ne ravvisi la necessità;

Gli interventi sugli edifici possono essere realizzati contemporaneamente o in periodi diversi, consentendo quindi progettazioni diverse (anche temporalmente per ogni edificio)

U.M.I.2:

Prevede la riorganizzazione del resede dell'edificio 3 mediante una sua ridefinizione con allargamento della sede stradale per permettere una migliore organizzazione dei posteggi e un conseguente aumento delle diponibilità di posti auto in una zona ad alta frequentazione pubblica;

U.M.I.3:

Prevede interventi di riorganizzazione e potenziamento delle strutture pubbliche ivi presenti (posteggio e/o aree verdi);