



COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

Ufficio urbanistica – Ambiente – Viabilità – Polizia Locale

Viale Resistenza n. 2 - 29010 Sarmato - Piacenza

Tel. 0523.887827 fax 0523.887784

e-mail: urbanistica@comune.sarmato.pc.it

Intervento di recupero ambientale paesaggistico e sociale nel centro storico

**Riqualificazione urbana con recupero del complesso “ex cinema topo
nero” di via Bettola da destinare a spazi pubblici didattici e sociali a
servizio della scuola Media “G. Mazzini”**



PROGETTO DEFINITIVO

ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 207/2010 e seguenti e art. 23 comma 7 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

VARIANTE AL RUE

Ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA
AMBIENTE E VIABILITA'

Dott. Ing. Arch. Marco Gallonelli



COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

Ufficio urbanistica – Ambiente – Viabilità – Polizia Locale

Viale Resistenza n. 2 - 29010 Sarmato - Piacenza

Tel. 0523.887827 fax 0523.887784

e-mail: urbanistica@comune.sarmato.pc.it

1) Introduzione

Il presente elaborato è stato redatto ai sensi dell'art. 36-bis "Localizzazione delle opere pubbliche" della L.R. 20/2000 e s.m.i., il quale dispone che la localizzazione delle opere pubbliche è operata dagli strumenti di pianificazione urbanistica, ovvero da loro varianti, che ne prevedono la localizzazione.

In particolare, l'art. 53 della L.R. 24/2017 tramite l'approvazione del progetto definitivo di opere pubbliche attraverso il cosiddetto procedimento unico, consente:

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/2002 e s.m.i., il Comune è tenuto a predisporre un allegato che indichi le aree interessate dai vincoli espropriativi e i nominativi di coloro che risultino proprietari delle stesse secondo le risultanze dei registri catastali.

Pertanto nel presente elaborato è stato predisposto un elenco in cui sono indicate le opere pubbliche da realizzare previa procedura espropriativa, contenente gli identificativi catastali (foglio e particella interessata dall'esproprio), il nominativo dell'intestatario catastale e la superficie da espropriare.

L'art. 30, comma 1 della L.R. 20/2000 e s.m.i., prevede che il POC individui e disciplini gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Trascorso tale periodo, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale, non sia stata dichiarata la pubblica utilità dell'opera ovvero non sia stato avviato il procedimento di approvazione di uno degli atti che comporta dichiarazione di pubblica utilità, secondo la legislazione vigente



COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

Ufficio urbanistica – Ambiente – Viabilità – Polizia Locale

Viale Resistenza n. 2 - 29010 Sarmato - Piacenza

Tel. 0523.887827 fax 0523.887784

e-mail: urbanistica@comune.sarmato.pc.it

2) Analisi del contesto urbano

L'area oggetto di intervento è posta nelle immediate vicinanze del centro storico del paese e della piazza centrale, Piazza Roma, in adiacenza al complesso scolastico Scuole Medie oltre che a edifici e spazi pubblici.

Il complesso insistente sull'area oggetto del presente progetto è caratterizzato da un fabbricato, già destinato a cinema e sala cinematografica da anni in stato di completo abbandono.

Il complesso è posto lungo via Bettola, arteria stradale principale di ingresso al paese. Il contesto urbano di inserimento è quello riferito al centro storico del comune di Sarmato con la presenza di spazi pubblici quali verde attrezzato, piazza, edifici e servizi pubblici.

A quest'ultimo il presente progetto si lega per una finalità didattica ed educativa degli spazi esterni oltre che sociale e di recupero.

Estratto generale





COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

Ufficio urbanistica – Ambiente – Viabilità – Polizia Locale

Viale Resistenza n. 2 - 29010 Sarmato - Piacenza

Tel. 0523.887827 fax 0523.887784

e-mail: urbanistica@comune.sarmato.pc.it

Localizzazione del progetto



Si propone, cioè, oltre al soddisfacimento di pubbliche utilità, anche ad una riqualificazione generale dell'area, che possa portare ad un innalzamento della qualità della vita e anche tendere a innescare un processo virtuoso di riqualificazione con nuovi e coerenti elementi per favorire la sostenibilità ambientale e l'aggregazione. Il progetto intende rispettare i caratteri più specifici del luogo, inteso come *"luogo riconoscibile"*, creando uno scenario urbano innovativo ma rispettoso dei valori storici di interscambio sociale.

Il vigente Piano strutturale Comunale, approvato con deliberazione di consiglio comunale n.18 del 03.04.2017, ed il vigente RUE, approvato con deliberazione di consiglio comunale n.19 del 03.04.2017, classificano tale zona come **"Zona G1" – Attrezzature scolastiche e di interesse comune** disciplinata dall'artt. 3.2.25 e 2.3.15 delle norme tecniche del P.S.C. approvato, e più precisamente :

Art 3.2.25 - Zona "G1" – Attrezzature scolastiche e di interesse comune

Descrizione

Tali zone sono destinate alla realizzazione degli edifici e relativi servizi per le scuole dell'obbligo, nonché servizi religiosi, sociali, culturali, assistenziali, sanitari, poste, protezione civile, ecc.

Destinazioni d'uso Gli usi ammessi sono quelli di tipo U12.

Modalità di intervento In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

Parametri urbanistici

a) Sm = Superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;



COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

Ufficio urbanistica – Ambiente – Viabilità – Polizia Locale

Viale Resistenza n. 2 - 29010 Sarmato - Piacenza

Tel. 0523.887827 fax 0523.887784

e-mail: urbanistica@comune.sarmato.pc.it

b) U_f = massimo 0,60 mq/mq di S_f , ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;

c) Q = massimo 60% della S_f , ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;

d) VI = quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

e) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona: quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso anche se più ridotto limite dal confine di zona;

f) distanza minima dalle strade: quella esistente per le parti edificate; limiti di arretramento del RUE e D.M. 2/4/1968 N. 1444 per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;

g) H_{max} = 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra;

h) aree permeabili sistemate a verde = minimo 20% della S_f ;

Art. 2.3.15 - Usi pubblici per attrezzature collettive di livello comunale - U12

Sono considerati usi di tipo U12 quelli finalizzati alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti per i servizi pubblici e di uso pubblico con utenza normalmente di livello comunale anche se gestiti o attuati da soggetti privati purché rientranti tra i servizi sociali di quartiere di cui all'Art. 3 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e cioè:

a - i servizi per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie);

b - le attrezzature di interesse comune (attrezzature di carattere socio - sanitario ed assistenziale; servizi per gli anziani e per i giovani; centri civici, centri sociali e culturali comunali, di quartiere o di frazione; uffici di decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, protezione civile ecc);

c - le attrezzature religiose (chiese, oratori ed edifici per il culto in genere con le relative attrezzature complementari come i servizi sociali parrocchiali, le canoniche, le attrezzature didattiche per lo svago, lo sport, il tempo libero e le attività culturali)

Non è prevista quindi una variazione della destinazione d'uso dell'area ma è prevista l'inserimento di un'opera pubblica annessa all'edificio scolastico esistente, da realizzarsi su porzione di territorio in capo a privati attraverso il procedimento unico normato dal citato art. 53



COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

Ufficio urbanistica – Ambiente – Viabilità – Polizia Locale

Viale Resistenza n. 2 - 29010 Sarmato - Piacenza

Tel. 0523.887827 fax 0523.887784

e-mail: urbanistica@comune.sarmato.pc.it

3) Non assoggettabilità alla procedura di VALSAT

La variante in oggetto è da escludersi ai sensi del comma 6 dell'art. 19 della L. R. 24/2017 "Principi di integrazione e non duplicazione della valutazione" che stabilisce:

"Sono esclusi dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale le varianti che, non riguardando le tutele e le previsioni di piano sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, si limitano a introdurre:

- a) rettifiche degli errori materiali;
- b) modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;
- c) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- d) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta di cui sia già stata svolta la valutazione ambientale;
- e) varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già localizzate e valutate in piani vigenti o per la reiterazione del vincolo stesso."



COMUNE DI SARMATO

Provincia di Piacenza

Ufficio urbanistica – Ambiente – Viabilità – Polizia Locale

Viale Resistenza n. 2 - 29010 Sarmato - Piacenza

Tel. 0523.887827 fax 0523.887784

e-mail: urbanistica@comune.sarmato.pc.it

4) Elenco dei proprietari ed estremi catastali delle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio

L'opera pubblica in oggetto verrà realizzata negli spazi immediatamente adiacenti alla scuola, costituiti da aree cortilizie e immobili individuati al N.C.T. foglio 15 Mappale 191, e mappali 489 sub. 1, 189 sub. 2, mappali 401, 402, 403 del Comune di Sarmato.

Suddette proprietà risultano divise in quote come segue:

Intestatario	quota	
Ga. Da.	3031	/ 10.000
Ga. Ma.	4166	/ 10.000
Ma. Ma.	505	/ 10.000
Ma. Mar.	505	/ 10.000
Ma. Marg.	505	/ 10.000
Ma. Mart.	505	/ 10.000
Ma. Mat.	505	/ 10.000
Maz. M.	278	/ 10.000