



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 10/2018

(ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione illustrativa Normativa – Cartografia (stralci)

ELAB. 1

Sindaco

Belinda Gottardi

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Segretario Comunale

Dott. Monica Tardella

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Giovanni Panzieri

Adozione: delibera C.C. n. 22 del 30.4.2018

Approvazione: delibera C.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di Castel Maggiore

Arch. Giovanni Panzieri

Arch. Claudia Lodi

1. INTRODUZIONE

1. Premessa

Il Comune di Castel Maggiore è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 4, di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 5.

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

Variante n. 1/2011 approvata con delibera consiliare n. 23 del 06/06/2012

Variante n. 3/2012 approvata con delibera consiliare n. 37 del 26/06/2013

Variante n. 4/2014 approvata con delibera consiliare n. 47 del 30/07/2014

Variante n. 5/2014 approvata con delibera consiliare n. 12 del 29/03/2018

Variante n. 6/2016 approvata con delibera consiliare n. 10 del 28/02/2017

Variante n. 7/2016 approvata con delibera consiliare n. 3 del 31/01/2018

Variante n. 8/2016 adottata con delibera consiliare n. 55 del 20/12/2016

Variante n. 9/2017 approvata con delibera consiliare n. 13 del 29/03/2018

Variante n. 10/2018 adottata con delibera consiliare n. 22 del 30/4/2018

La presente variante riguarda modifiche e/o integrazioni normative ed una cartografiche, che vengono proposte per dare riscontro a richieste di privati cittadini e dell'ufficio tecnico comunale, che non incidono comunque sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti, trattandosi di correzioni o minimi adeguamenti per rimuovere alcune incoerenze riscontrate fra la previsione urbanistica e lo stato di fatto dei luoghi, o comunque previsioni senza sostanziale impatto dimensionale.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

ARGOMENTO N. 1 Riguarda del Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.) di via Lirone a Castel Maggiore, erroneamente omissa nella cartografia vigente.

ARGOMENTO N. 2 Riguarda la correzione cartografica di un mero errore grafico che incide in parte anche sulla quantificazione delle dotazioni a verde pubblico, pur mantenendo rispettati i parametri richiesti dalla L.R.20/2000.

ARGOMENTO N. 3 Viene recepita la modifica normativa dell'art. 17 quinquies della L. 134/2012, operata dal D.Lgs. n. 257/2016.

ARGOMENTO N. 4 Riguarda vari sottoargomenti che incidono nelle parti normative di carattere urbanistico del RUE, prevedendo modifiche di riallineamento e coordinamento normative:

- a. Nuova definizione di serre
- b. Funzioni sanitarie e sociosanitarie, elenco degli usi
- c. E-commerce
- d. Difformità edilizie minori

e. Rettifica art. 37 “*Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico*”

ARGOMENTO N. 5 Riguarda una disciplina specifica per l’installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (dehors)

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci cartografici del RUE (situazione vigente e proposta di variante), e gli stralci normativi con l’individuazione della parti aggiunte **in colore rosso** e le parti cassate con ~~barratura orizzontale~~, **in colore blu** le parti aggiunte in controdeduzione a osservazioni, pareri e riserve e **in colore blu evidenziato** le parti aggiunte quali osservazioni d’ufficio.

2. ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

Si premette che in data 1/1/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” che ha abrogato la L.R. 20/2000. Ai sensi dell’art.3 comma 5 della sopracitata L.R. 24/2017 “i Comuni dotati di PSC che prima dell’entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l’iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n.20 del 2000, ferma restando l’osservanza dell’obbligo di cui al comma 1 del presente articolo”.

Per l’approvazione della presente Variante si può procedere, pertanto, ai sensi della previgente L.R. 20/2000.

Rispetto alle caratteristiche degli argomenti di variante trattati, ed ai criteri stabiliti dall’art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., in fase di redazione e adozione si è valutato che la presente variante fosse soggetta a Valsat relativamente ai seguenti argomenti 1, 4.a, 4.b, 4.c, 5, conseguentemente si sono applicate le procedure di cui all’art. 33 comma 4bis della L.R. 20/2000 e s.m.e i., così riassunte:

- la variante n. 10/2018 al Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Castel Maggiore è stata adottata ai sensi dell’art. 33 comma 4 bis della L.R. 20/2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 30/4/2018;
- la suddetta variante ed i relativi allegati sono stati depositati, ai sensi di legge, per la pubblica consultazione presso lo Sportello Unico per l’Edilizia dal 16/05/2018 al 16/07/2018;
- l’avviso dell’avvenuto deposito è stato pubblicato ai sensi di legge sul BUR del 16/5/2018, all’albo pretorio con numero di registrazione 552 e sul sito del Comune di Castel Maggiore dal 16/5/2018;
- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati sono stati trasmessi alla Città Metropolitana, con nota prot. 12387 del 4/5/2018, ed agli enti specificati di seguito per l’espressione delle eventuali riserve ed il parere motivato sulla Valsat:
 - A.U.S.L. Bologna – Sede di San Giorgio di Piano, con prot. 12398 del 4/5/2018;
 - ARPA – Sez. prov.le Bologna, con prot. 12398 del 4/5/2018;
 - ARPAE SAC, con prot. 12395 del 4/5/2018;
 - Consorzio Bonifica Renana, con prot. 12395 del 4/5/2018;
 - Autorità di Bacino Reno, con prot. 12395 del 4/5/2018;
 - HERA, con prot. 12395 del 4/5/2018;
 - ATERSIR, con prot. 12395 del 4/5/2018;
 - Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, con prot. 12395 del 4/5/2018;
 - Autorità di Bacino del Fiume Po, con prot. 12395 del 4/5/2018;
 - Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica, con prot. 12395 del 4/5/2018;
- Con nota prot. n. 14395 del 24/5/2018 la Città Metropolitana ha richiesto, al fine di dare seguito agli adempimenti di competenza, l’inoltro di documentazione integrativa;

- La documentazione integrativa è stata inviata alla Città Metropolitana con nota prot. 16823 del 20/6/2018 ed agli Enti competenti con nota prot. n. 16920 del 20/6/2018;

A seguito del procedimento amministrativo di formulazione di riserve e delle contestuali valutazioni di compatibilità ambientale, la Città Metropolitana ha trasmesso al Comune di Castel Maggiore l'Atto del Sindaco Metropolitano n.206/2018 di adozione della formulazione di riserve e contestuale valutazione ambientale sul documento di Valutazione di Sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), mantenuto agli atti al prot. n. 27742 del 18/10/2018.

Sono pervenuti i seguenti pareri degli enti competenti:

- il parere A.U.S.L., mantenuto in atti al prot. n. 16582 del 19/6/2018;
- il parere ARPA, mantenuto in atti al prot. n. 20645 del 27/7/2018;
- il parere Consorzio Bonifica Renana, mantenuto in atti al prot. n.22473 del 21/8/2018;
- il parere ATERSIR di non competenza in materia, mantenuto in atti al prot. n.22074 del 14/08/2018;
- il parere Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, mantenuto in atti al prot. n.15206 del 04/06/2018;
- il parere HERA, mantenuto in atti al prot. n. 13048 del 10/05/2018;
- il parere Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica di non competenza in materia, mantenuto in atti al prot. n.18196 del 03/07/2018;

Durante il periodo di deposito sono pervenute le seguenti 3 osservazioni dei privati:

OSSERVAZIONE	NOMINATIVO	PROT N.	DATA	ARGOMENTO DI VARIANTE
1	BONVICINI CHRISTIAN	19016	10/07/2018	n.5
2	CAGLIARI ENRICO	19618	16/07/2018	n.5
3	CNA Ass. Bologna	21032	01/08/2018	n.5

che saranno di seguito oggetto di opportuna istruttoria tecnica.

Il Consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle risposte alle riserve e sulle controdeduzioni, come illustrate nella presente relazione, e sui contenuti definitivi degli elaborati di variante.

Dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale, l'iter prevede:

- trasmissione alla Città Metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e di copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme e della cartografia);
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante da parte del Comune, sul proprio sito web ed albo pretorio e, da parte della Regione, sul BURER.

La Variante al RUE n.10/2018 entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

3. ISTRUTTORIA TECNICA

3.1 VALSAT

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna ha espresso “*una valutazione ambientale positiva sulla Variante al RUE, condizionata al recepimento delle riserve sotto esposte e dei pareri degli Enti ambientali*”

Riserva n.1, relativa al Centro Raccolta Rifiuti:

Si chiede, in accordo con il parere di ARPAE, di integrare la documentazione acustica nelle successive fasi rispetto ai vicini recettori, prevedendo se necessario opere di mitigazione. Si segnala inoltre che il progetto di ristrutturazione ed ampliamento debba prevedere l'adeguamento alle norme regionali vigenti in materia di gestione delle acque meteoriche di dilavamento”.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art.36.1 aggiungendo il punto 3 riferito al solo punto h.

Riserva n. 2, relativa alle serre fisse:

Si chiede di esplicitare nella norma che le serre fisse realizzate in territorio rurale non comporteranno impermeabilizzazione del suolo, non matureranno diritto edificatorio, si configureranno come strutture leggere e che alla loro dismissione sarà prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, escludendo il cambio d'uso. Condividendo inoltre di attuare tali interventi tramite PRA (Piano di riconversione e ammodernamento di Azienda Agricola), si chiede di escluderli dall'elenco degli interventi attuabili per intervento diretto, indicando che nella prevista convenzione che disciplina ogni proposta sia posta particolare attenzione, oltre all'aspetto paesaggistico, anche alla permeabilità del suolo, alla gestione degli scarichi e alla compromissione delle caratteristiche naturali dei terreni destinati all'uso agricolo. Si segnala infine l'opportunità di ridurre i parametri urbanistici per il dimensionamento delle serre, in coerenza con quanto previsto con altri manufatti funzionali all'attività agricola.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

Riguardo al suggerimento di ridurre i parametri urbanistici, si ritiene che quanto previsto dalla variante adottata non comprometta l'ordinato sviluppo del territorio agricolo in quanto assoggettato comunque alle veriche di coerenza con le reali esigenze aziendali in ambito di PRA.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art. 34.

Riserva n. 3, relativa alla disciplina dei dehors:

Si chiede nell'art. 10.12 del RUE di subordinarne l'ammissibilità alla verifica di compatibilità degli interventi con le caratteristiche del contesto, con particolare riferimento alla fruibilità dei restanti spazi pubblici aperti, alla permeabilità dei suoli ed al tema del rumore”.

DISCUSSIONE

Si ritiene che la normativa come adottata già risponda alle esigenze evidenziate dalla riserva.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

Riserva n. 4, relativa alla tavola dei vincoli:

Si chiede di recepire nella Tavola dei vincoli i beni indicati dalla Soprintendenza, sottoposti a tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

DISCUSSIONE

Si è già provveduto a tale adeguamento cartografico nella precedente Variante RUE n. 9/2017 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.13/2018.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

3.2 PARERI AMBIENTALI E IGIENICO-SANITARI

3.2.1 PARERE A.U.S.L.

Nel citato parere, prot. n. 16582 del 19/6/2018, A.U.S.L. si esprime come segue: *“PARERE FAVOREVOLE alla variante e relativa VALSAT”*.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.2.2 PARERE ARPAE

Nel citato parere, prot. comune n.20645 del 27/9/2017, ARPAE esprime parere favorevole, vincolando al rispetto di alcune prescrizioni relative solo ai punti 1, 2 e 5.

A seguire la discussione, punto per punto, delle prescrizioni e osservazioni indicate da ARPAE

Argomento 1:

Inserimento cartografico del Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.) di via Lirone a Castel Maggiore, già previsto dall'art. 36.1 del RUE e dalla Valsat del PSC, ed erroneamente omesso nella cartografia vigente di RUE, che invece reca la classificazione dell'area quale verde pubblico. Il Gestore del C.R.R. dichiara inoltre che intende procedere alla ristrutturazione, ammodernamento e ampliamento del centro, interventi per il quale risulta assegnatario di un contributo da parte di un consorzio di produttori di rifiuti.

ARPAE, valutando che in caso dell'insorgere di criticità acustiche derivanti dall'ampliamento dell'attività esistono buoni margini di bonifica acustica, esprime le seguenti prescrizioni da assolversi in fase di progetto:

- Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento dovrà prevedere anche l'adeguamento dell'impianto alle norme regionali vigenti in materia di gestione delle acque meteoriche di dilavamento (ora DGR 286/2005 e DGR1860/2006). Le modalità di gestione e gli impianti di trattamento necessari saranno documentati in fase di Autorizzazione Unica Ambientale dell'impianto per le verifiche di competenza del Gestore del Servizio Idrico Integrato ed ARPAE SAC .
- Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento dovrà contenere un'integrazione alla documentazione acustica con le misure di rumore residuo e rumore ambientale ai vicini ricettori e la verifica del rispetto del limite di immissione differenziale . Se necessario dovranno essere previste opere di mitigazione.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art.36.1 aggiungendo il punto 3 riferito al solo punto h.

Argomento 2:

Correzione cartografica di un mero errore grafico che aveva identificato un lotto del Comparto 7 ex PRG come area a verde pubblico. La variante inserisce l'Ambito AUC_B in sostituzione dell'area a verde pubblico. ARPAE prescrive che l'eventuale edificazione non dovrà interessare la fascia di rispetto del cimitero già ridotta al minimo di metri 50.

DISCUSSIONE

Si prende atto della indicazione ma si evidenzia che lo strumento urbanistico prevede già tale fascia di rispetto.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna.

Argomento 5:

Introduzione di una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors), al fine di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente anche in ambiti edificati e saturi. ARPAE esprime parere favorevole all'approvazione a condizione che l'Articolo di RUE sia integrato con le seguenti prescrizioni:

- obbligo di allegare una documentazione previsionale di impatto acustico redatta da tecnico competente in acustica ambientale, nell'asseverazione già prevista.
- divieto di l'utilizzo di impianti elettroacustici per la diffusione di musica presso dette strutture, qualora il pubblico esercizio sia ubicato in edifici all'interno di un contesto abitativo (al di sotto o di fianco a residenze).

DISCUSSIONE

Si prende atto dell'indicazione e si provvede ad integrare la prescrizione nella Normativa urbanistico-edilizia. Riguardo alla limitazione dell'utilizzo di impianti elettroacustici si ritiene che l'obiettivo di protezione dal rumore non sia necessariamente da perseguire mediante il divieto assoluto, ma può essere raggiunto anche mediante specifiche valutazioni previsionali nell'ambito della documentazione acustica obbligatoria.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Introduzione delle prescrizioni impartite all'art.10.12, con le considerazioni sopra riportate.

3.2.3 PARERE CONSORZIO BONIFICA RENANA

Nel citato parere, prot. n. 22473 del 21/08/2018, il Consorzio Bonifica Renana esprime parere favorevole in merito a tutti i 5 argomenti di variante.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.2.4 PARERE SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Nel citato parere, prot. n. 15206 del 04/06/2018, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla Variante ed al relativo Rapporto Ambientale/Valsat. Vengono rammentati alcuni aspetti di cui la variante già tiene conto.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in diretta conseguenza a questo parere. Le osservazioni d'ufficio, sotto declinate, modificano il testo normativo in coerenza con questo parere.

3.2.5 PARERE HERA

Nel citato parere, prot. n. 13048 del 10/05/2018, HERA comunica che *“dall'esame del materiale ricevuto non ha rilevato, in merito alla Variante 10 del RUE, incrementi o modifiche tali da prevedere interventi di potenziamento o di estensione delle reti fognarie, del gas o dell'acqua esistenti”*.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.2.6 PARERE ATERSIR

Nella propria nota, mantenuta in atti al prot. n. 22074 del 14/08/2018 ATERSIR comunica che, non avendo il Gestore HERA rilevato incrementi o modifiche tali da prevedere interventi di potenziamento, ritiene sufficiente il solo parere espresso dal Soggetto Gestore.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.2.7 PARERE SERVIZIO DIFESA DEL SUOLO, DELLA COSTA E BONIFICA

Nella propria nota, mantenuta in atti al prot. n.18196 del 03/07/2018 il Servizio Difesa del Suolo, della Costa e Bonifica comunica di non avere per legge competenze da esprimere in tale procedimento.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.3 OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

Osservazione n.1 – Bonvicini Christian – Prot. n. 19016 del 10/07/2018

L'osservazione riguarda l'argomento n. 5 della Variante adottata, relativo ad una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors), finalizzata a far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente anche in ambiti edificati e saturi.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede che vengano eliminate le seguenti disposizioni:

- 1) eliminazione del limite massimo di Superficie Lorda edificabile pari a 50 mq ritenuto ingiustificato in quanto tali strutture insistono generalmente su aree già impermeabilizzate e pavimentate.
- 2) eliminazione dell'obbligo di reperimento delle dotazioni territoriali e del pagamento del contributo di costruire.

CONTRODEDUZIONE

Relativamente all'osservazione in oggetto si chiarisce quanto segue.

- 1) Il limite massimo dei 50 mq di Superficie utile lorda è ritenuto idoneo a contemperare l'obiettivo di incentivare le attività economiche con esigenze di ordine e decoro urbano e contenimento delle nuove volumetrie;
- 2) La presente variante costituisce di fatto una dote edificatoria aggiuntiva a favore degli esercizi pubblici assegnata in via non temporanea e transitoria bensì permanente a tempo indeterminato, tale da implicare la sua valutazione in termini di carico urbanistico. Il venir meno di tale dote edificatoria al cessare dell'attività di esercizio pubblico non implica la provvisorietà della dote stessa, ma la sua stretta connessione con le esigenze commerciali. Nella valutazione della quota del costo di costruzione si è già orientata la scelta al massimo di limitazione ammissibile, consentendo di tener conto delle opere effettivamente eseguite, da valutare previa predisposizione di idoneo computo metrico estimativo.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

Osservazione n.2 – Cagliari Enrico – Prot. n. 19618 del 16/07/2018

L'osservazione riguarda l'argomento n. 5 della Variante adottata, relativo ad una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors), finalizzata a far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente anche in ambiti edificati e saturi.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede di inserire la possibilità di costruire il dehor sul sedime di strutture esistenti legittimate.

CONTRODEDUZIONE

La richiesta non può essere accolta perchè le valutazioni espletate per strutture stagionali o di diversa consistenza rispetto a quelle oggetto della presente variante non possono essere fatte valere per l'autorizzazione di strutture permanenti in quanto orientate ad altro scopo e maggiormente rilevanti quanto a impatto. Le osservazioni d'ufficio, d'altra parte, introducono una maggiore flessibilità rispetto alle distanze delle strade.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Nessuna

Osservazione n.3 – CNA Associazione di Bologna – Prot. n. 21032 del 01/08/2018

L'osservazione riguarda l'argomento n. 5 della Variante adottata, relativo ad una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors), finalizzata a far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente anche in ambiti edificati e saturi.

OSSERVAZIONE

L'osservazione è pervenuta oltre i termini, è tuttavia opportuno esaminarla e controdedurla in ragione dell'opportunità offerta di riesaminare e in parte migliorare il testo adottato. Essa richiede che vengano valutate le seguenti considerazioni:

- 1) sostituzione della previsione di una superficie lorda massima pari a 50 mq con un criterio che tenga conto di alcuni parametri quali, ad esempio, quello della proporzionalità rispetto alla superficie dell'attività in essere;
- 2) sostituzione della prescrizione dei tempi massimi per la rimessa in pristino prevedendo un tempo massimo di 60 giorni;
- 3) eliminazione dell'obbligo di pagamento del contributo di costruire o in alternativa introduzione di tutte le riduzioni possibili a fronte di interventi di qualità che puntano a valorizzare porzioni di territorio scarsamente attrattivo.

CONTRODEDUZIONE

Relativamente all'osservazione in oggetto si chiarisce quanto segue:

- 1) Il limite massimo dei 50 mq di Superficie utile lorda è ritenuto idoneo a contemperare l'obiettivo di incentivare le attività economiche con esigenze di ordine e decoro urbano;
- 2) Si ritiene ammissibile e si concorda sull'opportunità di portare il limite massimo per la rimessa in pristino al cessare dell'attività di pubblico esercizio a 60 giorni;
- 3) La presente variante costituisce di fatto una dote edificatoria aggiuntiva a favore degli esercizi pubblici assegnata in via non temporanea e transitoria bensì permanente a tempo indeterminato tale da implicare la sua valutazione in termini di carico urbanistico. Il venir meno di tale dote edificatoria al cessare dell'attività di esercizio pubblico non implica la provvisorietà della dote edificatoria, ma la sua stretta connessione con le esigenze commerciali. Nella valutazione della quota del costo di costruzione si è già orientata la scelta nella direzione del massimo di limitazione ammissibile consentendo di tener conto delle opere effettivamente eseguite, da valutare previa predisposizione di idoneo computo metrico estimativo.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Modifica del termine indicato all'art.10.12 comma 10 portandolo dagli attuali 30 giorni a 60 giorni.

3.4 OSSERVAZIONI D'UFFICIO

Osservazione n.1

Si osserva che, nella forma adottata, il testo normativo ricomprende nella disciplina dei dehors fissi (argomento 5) solamente i pubblici esercizi, mentre la rubrica dell'articolo e relazione tecnica di accompagnamento dell'adozione fanno riferimento, con minor precisione, anche ad "altre funzioni" non esplicitate nel testo.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

Si conferma che la disciplina speciale dei dehors istituita dalla presente variante interessa solo i pubblici esercizi e si corregge di conseguenza anche la rubrica dell'articolo.

Osservazione n. 2

L'osservazione riguarda l'argomento n. 5 della Variante adottata, relativo ad una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors), finalizzata a far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente anche in ambiti edificati e saturi.

OSSERVAZIONE

L'osservazione prevede di chiarire le modalità di intervento specificando che l'intervento di installazione del manufatto permanente, con strutture fisse, collegato a pubblici esercizi è

soggetto a permesso di costruire convenzionato, la cui convenzione serve a regolare le modalità di attuazione dell'intervento e di rispetto delle prescrizioni dell'articolo di RUE, in quanto nella valutazione del progetto potrebbero rendersi necessarie determinazioni puntuali da concordare col richiedente, non traducibili in norma in forma generale ed astratta, rispetto, ad esempio, alle soluzioni per la viabilità o il decoro urbano. Tale previsione rende ininfluyente anche la distinzione tra opere pertinenziali e non pertinenziali (ampliamenti), considerato che sono tutte assoggettate al medesimo regime.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Modifica dell'art. 10.12 comma 3 inserendo la precisazione che "L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato. La convenzione regola le modalità di attuazione dell'intervento e di rispetto delle prescrizioni del presente articolo, oltre che, eventualmente, la concessione di suolo pubblico."
- Eliminazione della dicitura "pertinenziali"

Osservazione n. 3

L'osservazione riguarda l'argomento n. 5 della Variante adottata, relativo ad una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors), finalizzata a far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente anche in ambiti edificati e saturi.

OSSERVAZIONE

L'osservazione prevede l'inserimento della possibilità, a determinate condizioni, e previa puntuali valutazioni in ordine alla sicurezza ed alla gestione del patrimonio pubblico, di realizzare le strutture anche a distanze inferiori dal nastro stradale rispetto a quelle ordinariamente definite (limitatamente a quelle determinate dello strumento comunale, e ferme restando le distanze definite direttamente dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione). La finalità è quella di concedere maggior flessibilità per agevolare la realizzazione dei dehors.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Modifica dell'art. 10.12 comma 6 inserendo la precisazione che "Su specifica e motivata richiesta, allegata alla domanda di permesso di costruire, il comune può assentire, all'interno dei centri abitati, una distanza dal nastro stradale inferiore a quella genericamente assentita dalla normativa d'ambito, fatte salve le distanze inderogabili definite dal codice della strada, previa puntuale valutazione in ordine alla sicurezza stradale, alle esigenze di viabilità e più in generale di gestione del patrimonio pubblico".

Osservazione n.4

L'osservazione riguarda l'argomento n. 5 della Variante adottata, relativo ad una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors), finalizzata a far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente anche in ambiti edificati e saturi.

OSSERVAZIONE

L'osservazione prevede l'eliminazione del divieto di installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi (dehors) negli ambiti di centro storico. Dal testo del parere della Soprintendenza (prot. n.15206 del 04/06/2018) si evince infatti che sarebbe da considerarsi genericamente ammissibile l'installazione dei dehors anche nelle "pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico", vincolate con provvedimento espresso ai sensi del D. Lgs. 42-2004 (codice dei beni culturali), salvo l'assenso preventivo della competente Soprintendenza. Risulterebbe pertanto sproporzionato escludere l'applicabilità dalla disciplina dei dehors il centro storico presente nel territorio comunale di Castel Maggiore (frazione Castello), che non risulta peraltro vincolato ai sensi del Codice stesso.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

Norme

- Modifica dell'art. 10.12 comma 11 eliminando il divieto di applicazione della norma negli ambiti di centro storico.

ARGOMENTO N. 1

Art. 36.1 – Le infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti

1. All'interno di questa definizione sono riportate le seguenti diverse tipologie di infrastrutture:

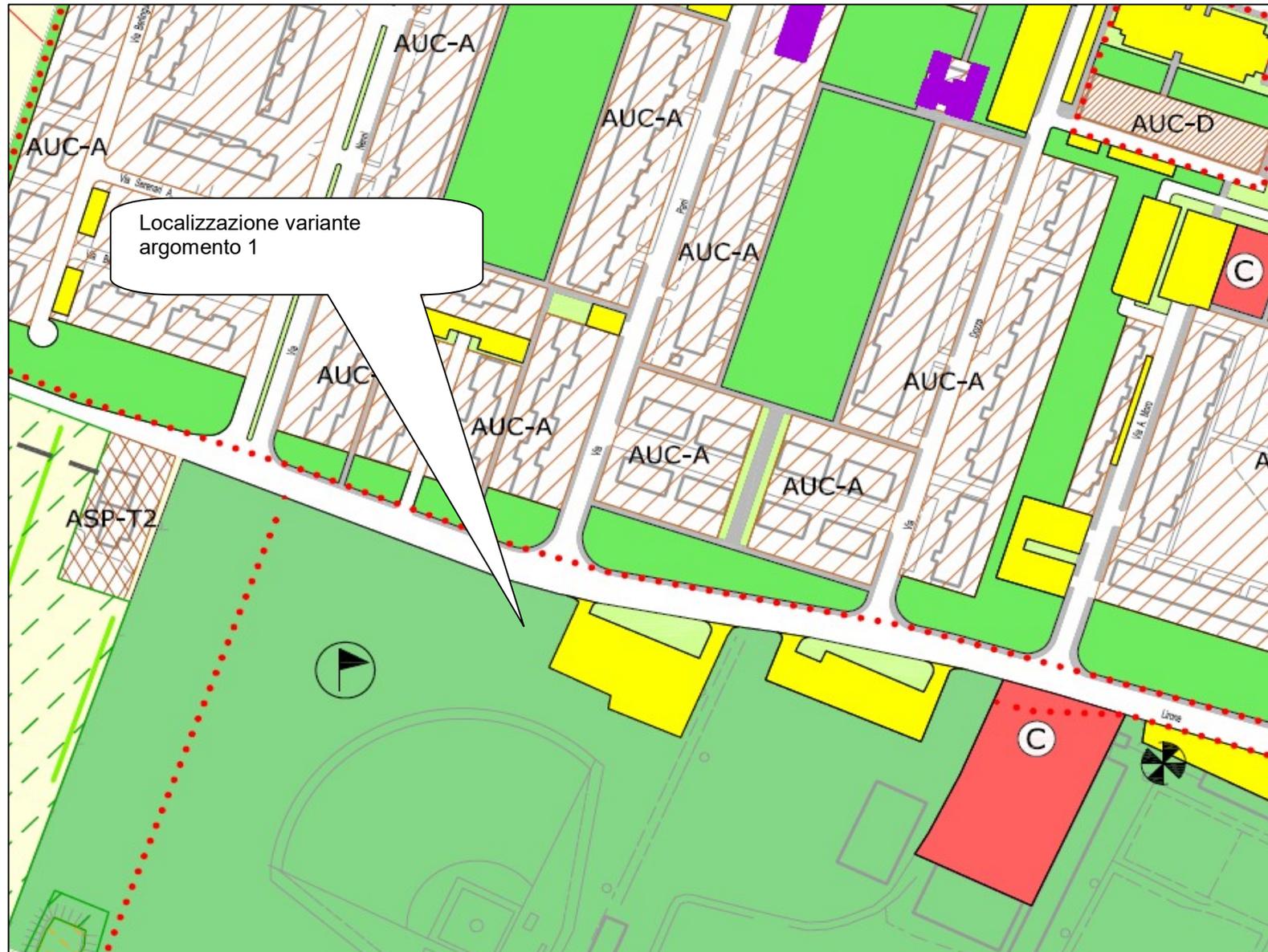
- a) Cimiteri - vedi Art. 19.6 delle NdA del PSC
- b) Torri dell’acqua – impianti di prelievo o trattamento acqua
- c) Impianti di depurazione – vedi Art. 19.3 delle NdA del PSC
- d) Impianti di distribuzione dell’energia – Centrale elettrica di via Saliceto
- e) Laboratorio provinciale prove materiali – Via Saliceto
- f) Impianti per il sistema delle comunicazioni – centrale Telecom di via Montale
- g) Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell’insediamento (piazze, marciapiedi, ecc.)
- h) Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.)
- i) Canile

2. Per ognuna di queste tipologie di infrastrutture individuate e segnalate nelle Tavole del RUE, si interviene secondo le regole e le norme specifiche di ogni singolo impianto, con riferimento al PSC (dove segnalato) o a norme sovraordinate, o nel Regolamento di Igiene e Sanità Vigente. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.

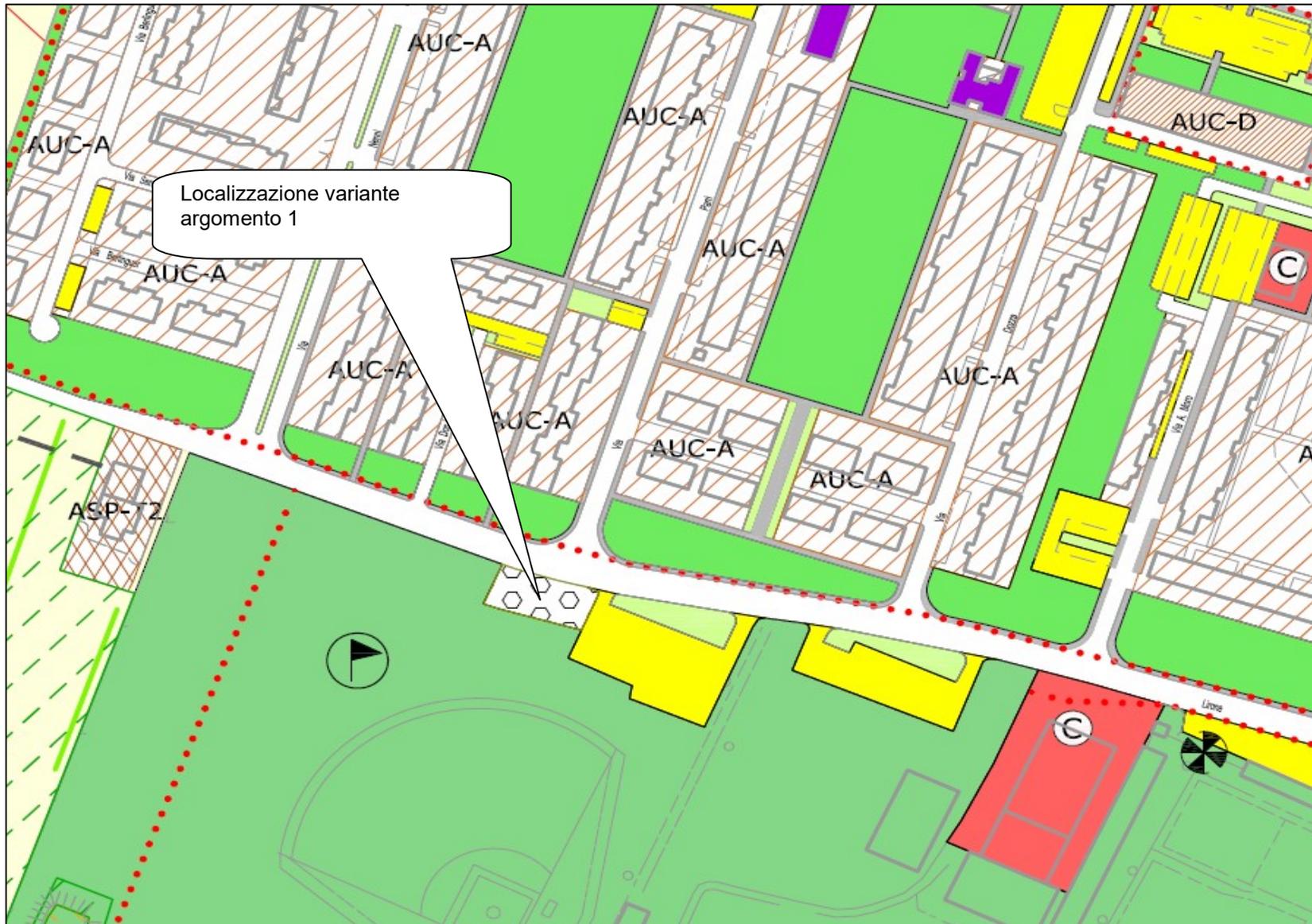
3. Con riferimento al punto h) che precede, un eventuale progetto di ristrutturazione ed ampliamento dovrà prevedere anche l'adeguamento dell'impianto alle norme regionali vigenti in materia di gestione delle acque meteoriche di dilavamento (ora DGR 286/2005 e DGR1860/2006). Le modalità di gestione e gli impianti di trattamento necessari saranno documentati in fase di Autorizzazione Unica Ambientale dell'impianto per le verifiche di competenza del Gestore del Servizio Idrico Integrato ed ARPAE SAC .

- Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento dovrà contenere un'integrazione alla documentazione acustica con le misure di rumore residuo e rumore ambientale ai vicini ricettori e la verifica del rispetto del limite di immissione differenziale . Se necessario dovranno essere previste opere di mitigazione.

Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoletta 4 scala 1:2000- SITUAZIONE VIGENTE



Stralcio RUE – Tav. 2 - Tavoletta 4 scala 1:2000- PROPOSTA DI VARIANTE



ARGOMENTO N. 3

Stralcio normativo

La variazione recepisce mero rimando alla norma sovraordinata a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 257/2016.

Art. 10.13 – ~~Dotazioni di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli in spazi di parcheggi e box per auto~~ Ricarica veicoli elettrici

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con una superficie utile superiore a 500 mq, **nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative** e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia **di primo livello di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico**, deve essere obbligatoriamente prevista **la predisposizione all'allaccio per la possibile** l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli **idonee a permettere la connessione di una autovettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dal presente regolamento e relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20% di quelli totali. Ssecondo quanto previsto al comma 1 ter dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i..**
2. Dovranno essere altresì rispettati gli eventuali standard minimi di dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica stabiliti dalle regioni, ai sensi dell'art. 17 sexies della Parte I dell'Allegato alla L. 134/2012.

ARGOMENTO N. 4

Sezione 4.a

Stralcio normativo

Art. 2.5 – Definizioni per interventi in zona agricola

... omissis...

Art. 2.5.7 Serra aziendale (cassato)

- ~~1. Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili (serra fissa), con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".~~

Art. 2.5.8 Serra di tipo industriale (cassato)

- ~~1. Si intende la costruzione nella quale le coltivazioni specializzate praticate (ortaggi, fiori, ecc.) non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie. Tali edifici vanno realizzati nelle zone produttive o comunque in ambiti appositamente individuati.~~

Art. 2.5.9 Serra fissa (cassato)

1. Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi

... omissis...

Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

... omissis...

UE5 - Coltivazioni in serre fisse

Attività comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture orticole protette o floro/vivaistiche distinguibili in:

~~UE5/A — Attività di coltivazione di tipo aziendale (connessa all'azienda agricola) svolta in serre fisse nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".~~

~~UE5/B — Attività di coltivazione di tipo industriale (non connessa all'azienda agricola), svolta a carattere industriale, nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie.~~

Art. 34 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

... omissis...

d) costruzione di serre fisse (per gli imprenditori agricoli professionali)

Per gli interventi di ampliamento, demolizione o ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni alternative:

- ~~— che l'azienda si sia formata prima del 30 gennaio 1995;~~
- ~~— che l'azienda abbia una SAU minima di 2 Ha.~~

~~1) **MO**~~

~~2) **MS**~~

~~3) **RE, AM, D, RI, NC** con i seguenti indici massimi:~~

~~$U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$~~

~~I tunnel stagionali non costituiscono superficie edificata.~~

d) costruzione di serre fisse

La costruzione di serre fisse in zona agricola è consentita esclusivamente a coltivatori diretti, Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) e aziende agricole e subordinata alla preventiva approvazione dei Programmi di Riconversione e/o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) di cui all'art. 16.1 e seguenti del RUE.

1. Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, sono prescritte le seguenti condizioni:

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, RI, NC** solamente per le aziende agricole provviste di un centro aziendale e di una SAU minima di 5 Ha con i seguenti indici massimi: **dividere fra RE e gli altri tipi di intervento**

SU = 0,25 mq/mq di SAU

Le serre fisse realizzate in territorio rurale non devono comportare impermeabilizzazione del suolo, non maturano diritto edificatorio, si devono configurare come strutture leggere e alla loro dismissione è prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, escludendo il cambio d'uso. Ciascuna realizzazione è subordinata ad una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, mitigazioni, ecc.) prevedendo, in particolare, l'obbligo di dismissione al termine del ciclo produttivo, con fornitura di apposite garanzie finanziarie, e specificando altresì la durata e l'eventuale possibilità di rinnovo. La convenzione disciplina la tutela dell'aspetto paesaggistico, della permeabilità del suolo, regola la corretta gestione degli scarichi e individua idonee misure per evitare la compromissione delle caratteristiche naturali dei terreni destinati all'uso agricolo.

... omissis...

Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- permesso di costruire per :
 - edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a);
 - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici rurali di servizio nel rispetto dell'indice previsto; nuova costruzione di manufatti per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (voce b);
 - ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c), serre (voce d), esercizio e noleggio contoterzisti (voce e)
 - ristrutturazione con o senza ampliamenti e nuova costruzione di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f)
 - ristrutturazione senza ampliamenti di: attività zootecniche industriali (voce g)
 - lagoni di accumulo (voce h)

Sono comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola utilizzando la specifica modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna con Delibera G.P. 572 del 11/11/2008, i seguenti interventi ritenuti "significativi":

1) Edilizia abitativa rurale

- nuove costruzioni residenziali
- cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative
- ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative

2) Edilizia per servizi agricoli

- nuova costruzione di servizi agricoli (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci (voce b); allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c)
- ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq

Paragrafo 4) - parametri ed oneri

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale SA (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio, salvo esigenze particolari (voce b):	mt.	6,50
4.	Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
5.	Altezza massima (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza) delle serre fisse (voce d):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a ricoveri per macchine contoterzisti (voce e):	mt.	8,00
7.	Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce g):	mt.	6,50
8.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
9.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5,00
10.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
11.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5,00
13.	Allevamenti aziendali (voce c): - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda - distanza dai confini di Ambito agricolo	mt. mt. mt.	20 100 300
14.	Allevamenti industriali (voce g): - distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda <u>allevamenti intensivi di bovini, polli e zootecnia minore:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali esistenti - distanza dai confini di Ambito agricolo	mt. mt. mt. mt.	100 20 100 300
15.	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce f): - distanza dai confini di zona agricola - distanza dai confini di proprietà - dalle abitazioni esistenti di altra proprietà Sono fatte salve distanze diverse (maggiori o minori), che l'Ausl potrà fissare caso per caso per tipologie di allevamento diverse o situazioni specifiche.	mt. mt. mt.	300 20 100
16.	Distanza minima dalle strade	mt.	30

Sezione 4.b

Nell'elenco degli usi di cui all'art. 2.7.2 della normativa le funzioni di carattere residenziale assistenziale e sanitario sono riconducibili a due categorie così definite:

Stralcio normativo

UA2 – Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, ~~case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo~~

UC22 – Attività di servizio – Attività **socio-sanitarie e** sanitarie

~~Ospedali e case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse~~

UC22/A – Attività di servizio – Attività socio-sanitarie di tipo residenziale

Strutture socio-sanitarie che erogano prestazioni in regime residenziale, a ciclo continuativo o diurno (case di riposo, case protette, centri diurni, case famiglia, comunità alloggio, case albergo, residenze sanitarie assistenziali (RSA), residenze sociali assistite, ecc.)

UC22/B – Attività di servizio – Attività sanitarie

Strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime di ricovero ospedaliero a ciclo continuativo (ospedali e case di cura), ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse

Sezione 4.c

Stralcio normativo

UP7 – Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica **e commercio elettronico**

Gli edifici e le aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica, **commercio elettronico (e-commerce)**; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporti; autoporti.

Sezione 4.d

Stralcio normativo

Art. 7.6 - Difformità edilizie minori

~~Si ritengono regolarizzate a tutti gli effetti amministrativi, a titolo gratuito, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le~~ **Ai fini dell'individuazione e della regolarizzazione di eventuali** difformità edilizie minori rispetto allo stato legittimato **è fatto riferimento alla disciplina di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.** ~~qualora, successivamente alla relativa ultimazione, si siano perfezionati titoli abilitativi edilizi in riferimento ai quali le amministrazioni pubbliche competenti non abbiano accertato e contestato tali difformità, a seguito dell'effettuazione degli appositi controlli ovvero si siano formati, anche eventualmente per silenzio accoglimento, titoli edilizi o il certificato di conformità edilizia e di agibilità, dai quali possa motivatamente addursi la sussistenza di una posizione di legittimo affidamento in capo al soggetto privato.~~

~~Le difformità edilizie minori rientranti nelle ipotesi di cui al comma precedente non debbono comunque comportare:~~

~~— aumento della superficie utile (non costituisce aumento della Su la demolizione di tramezzi o l'apertura di porte);~~

~~— trasformazione della superficie accessoria in superficie utile;~~

~~— modifiche prospettiche che incidano sostanzialmente sull'assetto architettonico dei fronti edilizi (ad es. allineamenti delle aperture, conformazione e distribuzione complessiva delle forature);~~

~~— alterazione della sagoma planovolumetrica dell'edificio;~~

~~— variazione del numero delle unità immobiliari;~~

~~— interessamento di parti strutturali dell'edificio;~~

~~— un insieme sistematico di opere che comportino comunque una significativa redistribuzione interna degli spazi;~~

~~La suddetta regolarizzazione è applicabile anche agli immobili vincolati ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i., a condizione che sia stato ottenuto il benestare della competente Soprintendenza ai beni culturali e ambientali.~~

~~La suddetta regolarizzazione è applicabile anche agli immobili vincolati ai sensi della parte terza del D.lgs 42/2004 e s.m.i., a condizione che sia stato ottenuto l'accertamento di compatibilità paesaggistica limitatamente agli interventi accertabili ai sensi del medesimo D.lgs 42/2004.~~

~~La sussistenza dei presupposti per la regolarizzazione delle difformità di cui al presente articolo, dovrà essere comprovata mediante idonea documentazione funzionale a dimostrare la sussistenza di una posizione di legittimo affidamento affidamento in capo al soggetto privato.~~

Sezione 4.e

Stralcio normativo

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI UP1, UP2, UP3, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 10 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) In alternativa: parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		

Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)
-----------------------	---

ARGOMENTO N. 5

Stralcio normativo

Art. 10.12 - Manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi ~~ed altre attività~~ (dehors)

~~1. La realizzazione, in aree private, di coperture permanenti di spazi pertinenziali di pubblici esercizi ed altre attività, chiusi lateralmente con strutture fisse o semifisse, è consentita secondo quanto previsto dalle norme di ambito, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo.~~

~~2. Tali strutture dovranno altresì rispettare le distanze previste dal codice civile, nonché tutti i requisiti igienico sanitari e di sicurezza previsti dalle norme vigenti.~~

1. Ovunque la norma consenta l'insediamento di pubblici esercizi è consentito realizzare strutture **pertinenziali** anche chiuse lateralmente con strutture fisse o semifisse e coperte (dehors), strettamente funzionali ad una specifica attività di pubblico esercizio, in aderenza o antistanti i locali del medesimo, comunque fino ad una superficie lorda massima di 50 mq. Tali **aree strutture** sono deputate alla somministrazione e non vi è consentita l'installazione di apparecchiature per il gioco d'azzardo.

2. L'intervento può essere realizzato anche in porzioni di territorio con saturazione dell'indice edilizio, ed è soggetto all'assolvimento degli obblighi di dotazioni territoriali come normati dall'art. 37 successivo, nonché al versamento del contributo di costruzione. Per il calcolo della quota relativa al costo di costruzione è possibile tener conto delle opere effettivamente eseguite, da valutare previa predisposizione di idoneo computo metrico estimativo.

3. L'intervento è soggetto **al titolo abilitativo idoneo alle opere pertinenziali (SCIA differita, previa valutazione preventiva, o PDC) a permesso di costruire convenzionato. La convenzione regola le modalità di attuazione dell'intervento e di rispetto delle prescrizioni del presente articolo.**

4. Gli interventi sono realizzati con tecnologie a secco e **facilmente smontabili rimuovibili, ai fini dell'agevole applicazione del comma 10 che segue.** Il progetto prevede il decoro architettonico e il corretto inserimento nel contesto, anche su indicazioni e prescrizioni (relative, ad esempio, a dimensioni, collocazione, materiali) impartite dal SUE nell'ambito dell'istruttoria della valutazione preventiva o del titolo. Il SUE potrà avvalersi della valutazione della CQAP. Nella progettazione architettonica della struttura **pertinenziale** si applicano soluzioni atte a limitare fenomeni di inquinamento acustico ed a garantire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalle norme tecniche di attuazione della classificazione acustica vigente sul territorio di Castel Maggiore. Questo aspetto è trattato in un'apposita **relazione asseverata valutazione previsionale di impatto acustico redatta da tecnico competente in materia di acustica. È vietato l'utilizzo di impianti elettroacustici per la diffusione di musica presso le strutture, qualora il pubblico esercizio sia ubicato in edifici all'interno di un contesto abitativo (al di sotto o di fianco a residenze), salvo che l'impatto di tali apparecchiature non sia stato preventivamente considerato nella documentazione di impatto acustico e nella conseguente realizzazione della struttura.**

5. Sono fatte salve le norme che incidono sull'edilizia, in particolare quelle relative al decoro urbano, ai beni **e alle aree** vincolati ex D. Lgs 42/2004, ai requisiti igienico sanitari e tecnici degli edifici, dei locali e degli impianti, alla sicurezza dei luoghi di lavoro, all'occupazione di suolo pubblico e privato, ai diritti dei terzi. È possibile, mediante assenso scritto dei confinanti, la costruzione in confine.

6. L'intervento è progettato e realizzato nel rispetto del codice della strada e nella garanzia della visibilità del traffico veicolare. **Su specifica e motivata richiesta, allegata alla domanda di permesso di costruire, il comune può assentire, all'interno dei centri abitati, una distanza dal nastro stradale inferiore a quella genericamente assentita dallo**

strumento comuale, previa puntuale valutazione in ordine alla sicuezza stradale, alle esigenze di viabilità e più in generale di gestione del patrimonio pubblico.

Percorsi pedonali possono essere occupati garantendo il passaggio per un minimo di 1.50 m.

7. Nel caso in cui le strutture siano installate su suolo pubblico, il titolo abilitativo decade al cessare della validità della relativa concessione.

8. Il titolo decade altresì al cessare dell'attività di pubblico esercizio cui l'intervento era collegato.

9. Valgono i disposti di cui al punto 8 dell'art. 10.11.

10. Entro ~~30~~ **sessanta** giorni dalla decadenza del titolo, l'intestato ripristina lo stato dei luoghi nelle condizioni precedenti l'intervento, salva l'esecuzione da parte del Comune a carico del titolare in caso di inerzia dello stesso. **La convenzione di cui al c. 3 può prevedere criteri e modalità alle proroghe concedibili dal comune oltre i sessanta giorni, in ragione del programmato subentro o insediamento di nuovo esercizio pubblico.**

11. Il presente articolo non si applica ~~negli ambiti di centro storico~~, in ambito rurale e quando gli strumenti urbanistici dispongano diversamente.