

Città di  
**CASTEL MAGGIORE**



# **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

## **VARIANTE n. 5/2014**

### **VARIANTE AL PRG**

### **CON EFFETTO DI POC**

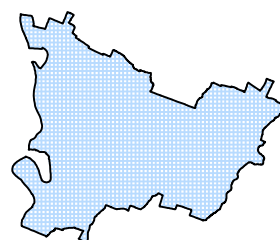
**PROCEDIMENTO UNICO**  
(ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010)  
**RELAZIONE, NORMATIVA, CARTOGRAFIA**

Sindaco  
Marco Monesi

Segretario comunale  
Dott.ssa Monica Tardella

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale  
Arch. Piero Vignali

|              |               |     |
|--------------|---------------|-----|
| adozione     | delib. C.C n. | del |
| approvazione | delib. C.C n. | del |



# **RELAZIONE**

## LA PROCEDURA INDIVIDUATA

La presente Variante viene assunta nell'ambito del procedimento unico mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 (*Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008*) ed in particolare l'articolo 8 (*Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*).

Tale procedimento comporta, contestualmente all'approvazione della Variante agli strumenti urbanistici, il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento riguardante l'insediamento produttivo.

## OGGETTO

Trattasi della richiesta presentata da una azienda già insediata alla data di adozione del PSC/RUE, per ampliare il proprio insediamento destinato a funzioni agroalimentari, più precisamente lavorazione e conservazione di prodotti ortofrutticoli.

Il piano strutturale comunale, all'art. 25.1, identifica l'area su cui insiste l'insediamento come "Ambito per nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia", identificato con la lettera "M" attuabile mediante Piano Operativo Comunale; per esso in sede di POC si dovrà definire quali funzioni assegnare al lotto liberato dall'insediamento e dove trasferire l'eventuale capacità edificatoria perequativa assegnata. Il PSC aveva quindi dato una valutazione di "fabbricato incongruo" all'insediamento; individuazione alla luce delle richieste ed argomentazioni presentate dalla proprietà, non corrispondente alla realtà dei fatti.

Si ritiene quindi che in assenza del POC, vengono comunque mantenute tutte le prerogative di intervento di sostituzione previste dal PSC, e per l'area in oggetto sia ancora operante il PRG, che assume nel caso specifico il valore di POC.

Si propone quindi una integrazione alle norme del PRG previgente, e più precisamente prevedendo uno specifico articolo 33bis (all'interno del gruppo di Articoli dal 22 al 37/bis che riguardano gli interventi in Zona agricola), che disciplina questa tipologia di impianti compatibili con l'ambito rurale, ovvero "*fabbricati destinati alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali*".

Si propone inoltre una integrazione alle norme del RUE vigente, e più precisamente prevedendo all'Art. 42, una specificazione che integra le modalità di intervento dell'Ambito M, in attesa di un suo possibile inserimento in POC nei tempi e con le modalità che la proprietà riterrà opportune. Si ricorda che l'inserimento in POC prevede la sottoscrizione di un Art. 18 tra Proprietà e Comune.

In definitiva la previsione progettuale, per la quale si richiede l'attivazione del "procedimento unico" citato in precedenza, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA, consisterà:

- nella nuova costruzione come ampliamento in aderenza al capannone esistente per mq 333,222 di SU;
- nella realizzazione di un piazzale di manovra e carico/scarico prodotti ortofrutticoli;

La presente Variante, quindi persegue l'obiettivo di riqualificare l'Ambito attraverso la permanenza dell'azienda già insediata attuandone la sua riqualificazione in sito, razionalizzando il ciclo della lavorazione di prodotti ortofrutticoli senza significativi ulteriori carichi urbanistici, per rispondere alle mutate esigenze produttive aziendali.

Si ritiene quindi che, nella fattispecie, possano configurarsi le condizioni di fattibilità cui all'art. 8, 1° comma del DPR 160/2010, e che relativamente alla non presenza di aree idonee e sufficienti alla realizzazione dell'ampliamento richiesto, il requisito medesimo non venga preso in considerazione in quanto l'ampliamento di superficie ricade all'interno dell'Ambito M già pianificato.

Si ritiene inoltre che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int. la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat in quanto non incide in modo significativo sul dimensionamento ed attivi un processo di riqualificazione coerente con la strumentazione urbanistica.

ALLEGATI:

Integrazioni alle Norme ed alla cartografia del PRG pre VIGENTE.

La Variante urbanistica che si propone prevede una integrazione normativa da introdurre nelle Norme del PRG, come nuovo Art. 33bis, come di seguito riportato.

Viene prevista inoltre l'aggiornamento della cartografia del PRG, Tavola 4/5 scala 1:5000, di cui si allegano due stralci, uno che illustra lo stato di fatto e l'altro che illustra la modifica introdotta dalla presente variante, per omogeneizzarlo con la cartografia del RUE del Comune.

Integrazioni alle Norme del Tomo I del RUE VIGENTE.

- Stralcio dell'Art. 42 del Tomo I del RUE con una integrazione (riportata in carattere **grassetto corsivo**) relativa alla possibilità di ampliamento concessa.

**Art. 33bis - fabbricati destinati alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali**

|                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1) SOGGETTI ATTUATORI: OPERATORI AGRICOLI QUALIFICATI, IAP, COLTIVATORI DIRETTI, SINGOLI O ASSOCIATI</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**1.1) CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. Per gli interventi di cui al paragrafo 1.3) successivo, sono prescritte le seguenti condizioni:
- che i fabbricati siano esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale Comunale
  - che gli incrementi edificatori ammessi siano esclusivamente realizzati all'interno del foglio 14, particella 50, via Bonora 17.

**1.2) USO AMMESSO**

1. Lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali

**1.3) INTERVENTI AMMESSI**

1. Manutenzione ordinaria

2. Manutenzione straordinaria

3. Ristrutturazione edilizia

4. Nuova costruzione: è ammesso un incremento edificatorio per un massimo di mq 333,22 di SU, oltre alla SU esistente, nonché realizzare un piazzale di manovra e carico/scarico prodotti ortofrutticoli nella zona sud del lotto

5. Cambio d'uso: all'interno dei volumi edificati sono possibili cambi d'uso verso la funzione produttiva e/o di servizio (sia utilizzando la SU che la Snr)

6. Demolizione

**1.4) MODALITA' DI ATTUAZIONE**

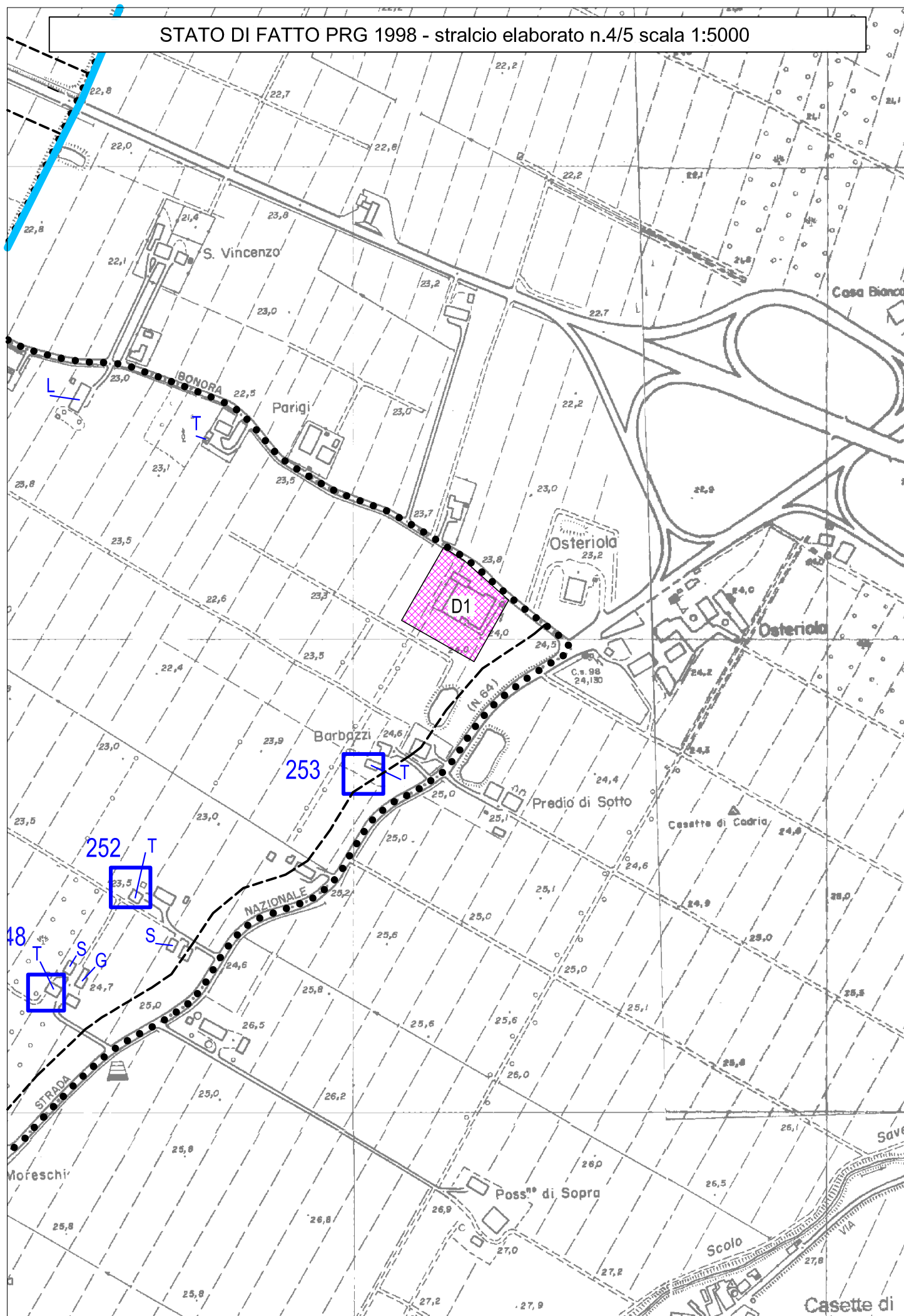
1. INTERVENTO DIRETTO

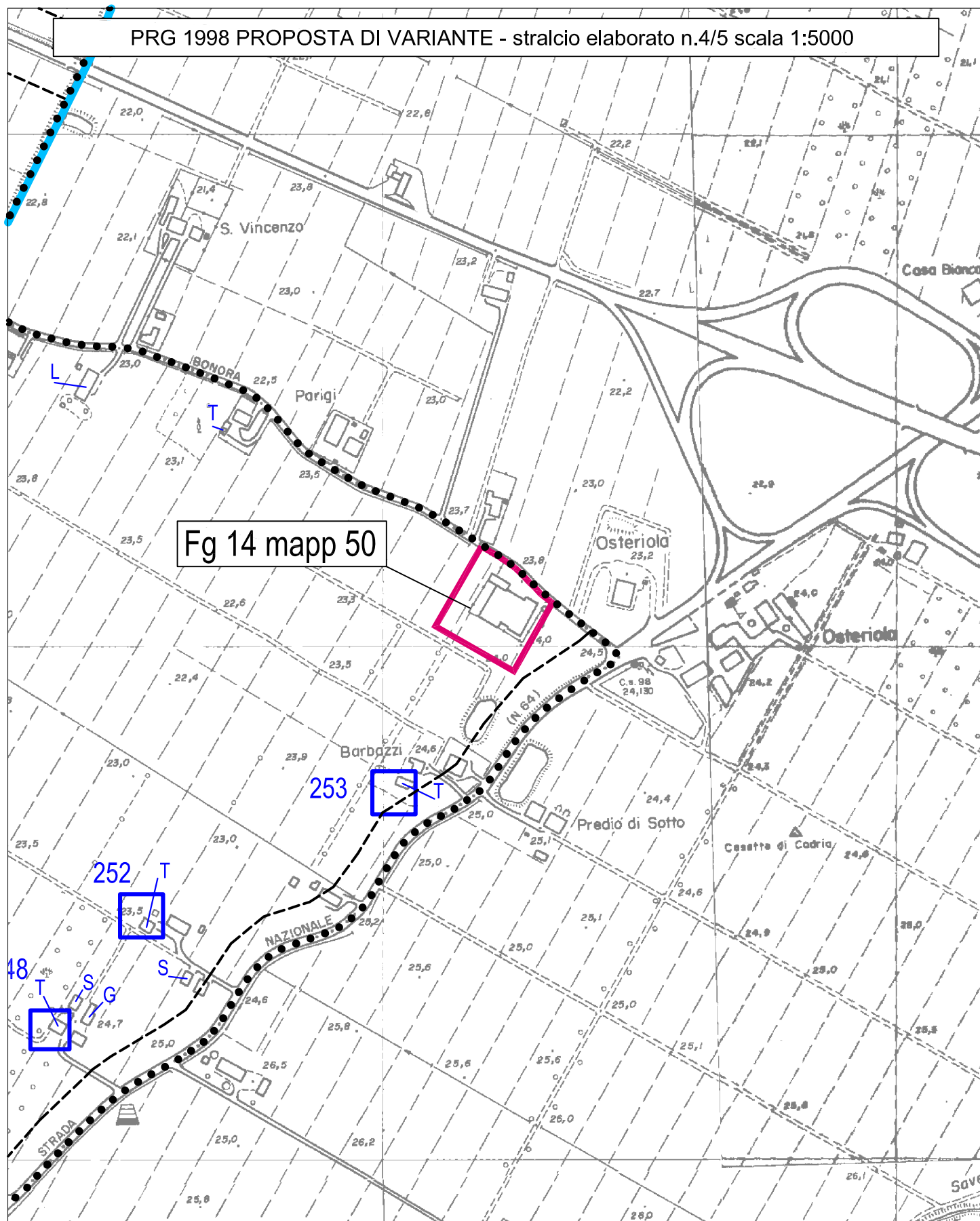
**1.5) PARAMETRI ED ONERI**

|    |                  |                                                                                                             |
|----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Altezza massima: | - non superiore all'esistente;<br>- l'altezza esistente è superabile da volumi tecnici specifici non diver- |
|----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                  |                                                                                                                           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                  | samente realizzabili.                                                                                                     |
| 2. | Distanza minima dai confini:                                                     | mt. 5,00                                                                                                                  |
| 3. | Distanza minima fra edifici nello stesso lotto                                   | mt. 10,00                                                                                                                 |
| 4. | Distanza minima da altri edifici non appartenenti all'azienda (esterni al lotto) | mt. 30,00                                                                                                                 |
| 5. | Distanza minima dalle strade:                                                    | rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o rispettando gli allineamenti del fabbricato esistente      |
| 6. | Parcheggi                                                                        | - pertinenziali: 15 mq/100 mq di SU di nuova costruzione<br>- pubblici: 10% della SU di nuova costruzione, da monetizzare |
| 7. | Oneri:                                                                           | come definiti dai provvedimenti regionali e comunali                                                                      |

STATO DI FATTO PRG 1998 - stralcio elaborato n.4/5 scala 1:5000





Fg 14 mapp 50

AGGIORNAMENTO SIMBOLOGIA PRG



Vedi art. 33 bis NTA PRG 1998



# **VARIANTE RUE**

## **Stralcio normativo**

Art. 42 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare

Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti da riqualificare” sia mediante *Rifunzionalizzazione* che mediante *Sostituzione edilizia*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con una lettera maiuscola identificativa. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli artt. 24 e 25.1 del PSC.

L'attuazione degli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione e per sostituzione edilizia avviene mediante il POC, nel quale vengono precisate e definite le relative capacità edificatorie.

In particolare per quanto riguarda l'Ambito “D” situato al Trebbo di Reno, gli Usi ammessi, in attesa degli interventi di riqualificazione ammessi e con le prescrizioni fissate dal PSC all'Art. 25.1, sono quelli ricompresi nei raggruppamenti rappresentati dalle funzioni A e B di cui all'Art. 2.7.2 precedente.

*Relativamente all'ambito “M”, in attesa del suo inserimento in POC, è consentito all'azienda insediata alla data di adozione del PSC (11/2/2009), realizzare un incremento edificatorio per un massimo di mq 333,22 di SU oltre alla SU esistente, da utilizzare esclusivamente per le attività di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, nonché a realizzare un piazzale di manovra e carico/scarico prodotti ortofrutticoli nella zona sud del lotto.*

*Gli interventi edilizi di cui sopra dovranno essere realizzati all'interno del perimetro di Ambito così come rappresentato in cartografia facendo riferimento alla proprietà dell'Azienda identificata al foglio 14, mappale 50 del catasto fabbricati.*