

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
PROVINCIA DI BOLOGNA

C O P I A

VARIANTE AL R.U.E. N. 1/2009: CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE.

Nr. Progr. **59**

Data **17/11/2009**

Seduta NR. **11**

*Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 17/11/2009 alle ore 20:45.
Previo l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla presente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.*

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
GIOVANNINI MICHELE	S	BOVINA MARCO	S	SCARDOVI ROBERTO	S
TASINI MARIA	S	QUATTRINI MARIA IDA	S	VENTURA FABRIZIO	S
RAISA TIZIANA	S	MAINI ANGELA	S	TASSINARI GIANLUCA	S
DEL BUONO STEFANIA	S	FANTUZZI FABIO	S		
BOVINA MANUEL	S	VERATTI RITA	S		
ORI DAVIDE	S	VACCARI CRISTIANA	S		
PASQUALINI ROBERTO	S	PINARDI MASSIMO	S		
Totale Presenti: 17			Totali Assenti: 0		

Assenti Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Assessori Esterni:

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE del Comune, DOTT.SSA VIENNA MARCELLA ROCCHI.

Constatata la legalità dell'adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, il DR. MICHELE GIOVANNINI dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Sono designati a scrutatori i Sigg. :

, , ,

OGGETTO:

VARIANTE AL R.U.E. N. 1/2009: CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con propria deliberazione n. 5 del 06/02/2009, è stato approvato il RUE del comune di Castello d'Argile;
- con propria deliberazione n. 25 del 22/04/2009, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante n. 1/2009 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del comune di Castello d'Argile ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000;
- la suddetta variante n. 1/2009 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ed i relativi allegati sono stati depositati presso l'ufficio tecnico comunale dal 20/05/2009 a tutto il 18/07/2009, a libera visione del pubblico, ai sensi di legge;
- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 91 del 20/05/2009 nonché sul quotidiano a diffusione locale "La Repubblica" del 20/05/2009 e sulla "Gazzetta aste e appalti pubblici" del 06/05/2009;
- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati sono stati trasmessi con nota prot. 5555 del 12/05/2009 agli enti specificati di seguito per l'espressione del parere di competenza:
 - A.U.S.L. Bologna – Sede di San Giorgio di Piano;
 - A.R.P.A. - Sede di San Giorgio di Piano;

Visti:

- il parere favorevole A.U.S.L. pervenuto in data 05/10/2009 al prot. 11117;
- il parere favorevole A.R.P.A. pervenuto in data 30/09/2009 al prot. 10942;

Vista l'osservazione pervenuta durante il periodo di deposito:

- prot. 7411 del 18/06/2009 di Beneventi Ivo;

Vista le n. 7 osservazioni pervenute oltre il periodo di deposito:

- prot. 10955 del 30/09/2009 di Ferri Bruno, Aliprandi Monia, Ricotti Alessandro, Leoni Elena, Taddia Roberto, Taddia Marco, Bellotti Elena, De Luca Rossano Diego, Gallio Antonella, Sallei Orio, Cavallaio Roberta, Montanini Giuliano, Brunetti Isabella;
- prot. 10956 del 30/09/2009 di Lazzari Natalina, Montanini Giuliano, Brunetti Isabella;
- prot. 10958 del 30/09/2009 di Taddia Remo, Taddia Anna, Taddia Rosa;
- prot. 10959 del 30/09/2009 di Lorenzoni Antonio, Polmonari Erminia;
- prot. 10961 del 30/09/2009 di Patrone Antonio, Biondelli Gabriella;
- prot. 12071 del 30/09/2009 di Costruzioni Duca s.r.l.;
- prot. 12292 del 05/11/2009 di Bovina Manuel;

Visto che per ciascuna delle osservazioni, le motivazioni delle controdeduzioni sono riportate nell'allegata relazione che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

Visti gli elaborati costitutivi la variante n. 1/2009 al Regolamento Urbanistico Edilizio consegnati in data 12/11/2009 prot. 12524 aggiornati con le controdeduzioni di cui sopra di seguito elencati:

- a) Controdeduzioni alle osservazioni;
- b) Testo normativo coordinato con variante al RUE n. 1/2009;
- c) Tavole 1a- 1d- 2a;
- d) Relazione geologica.

Visti:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 *“Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio”*, modificata dalla legge regionale 6 luglio 2009 n° 6 *“Governio e riqualificazione solidale del territorio”* Titolo II;
- la deliberazione del Consiglio Regionale n. 173 del 4 aprile 2001 n. 173 recante *“Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione (L.R. 20 marzo 2000 n. 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio”)*;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30/03/2004;
- gli atti costitutivi del Regolamento Urbanistico Edilizio comunale sopraelencati;
- lo Statuto comunale;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, così come sottoscritto in calce al presente atto.

Udita la relazione illustrativa del Sindaco e gli interventi dei Consiglieri riportati nel verbale della presente seduta;

Con 16 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Tassinari G.) espressi nelle forme di legge dai n. 17 Consiglieri presenti,

D E L I B E R A

1. di approvare le controdeduzioni riportate nell’allegata relazione che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare la variante n. 1/2009 al Regolamento Urbanistico Edilizio costituito dai documenti ed elaborati citati in premessa, i quali si intendono allegati alla presente delibera ma vengono conservati agli atti presso l’ufficio tecnico in quanto ritenuti voluminosi;
3. di dare atto, ai sensi dell’articolo 33 della L.R. 20/2000;
 - che copia integrale della variante n. 1/2009 al R.U.E. approvata è trasmessa alla Provincia ed alla Regione ed è depositata presso il comune per la libera consultazione;
 - che l’avviso di avvenuta approvazione della variante n. 1/2009 al R.U.E. sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione e su un quotidiano a diffusione locale;

- che la variante n. 1/2009 al R.U.E. entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di cui sopra;
4. di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/00, con votazione successiva e con 16 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Tassinari G.).

ESPRESSIONE PARERE AI SENSI ART. 49 - 1° COMMA - D.LGS. 267/2000

Regolarità Tecnica
Parere favorevole
Resp.le Area Tecnica
Fabio Ferioli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 59 DEL 17/11/2009

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to MICHELE GIOVANNINI

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DOTT.SSA VIENNA MARCELLA ROCCHI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **20/11/2009** al **04/12/2009** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Castello d'Argile, li 20/11/2009

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

F.to LORENA BOVINA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

E' copia conforme all'originale, in carta libera e consta di Nr. fogli _____.

Catello d'Argile, li 20/11/2009

RESP.LE SERVIZIO AFFARI GENERALI

VILMA CAROTA

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione N O N soggetta al controllo preventivo di legittimità è stata pubblicata nei termini sopraindicati ed è divenuta esecutiva il 30/11/2009, giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'Art. 134, 3° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Addì,

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to DOTT.SSA VIENNA MARCELLA ROCCHI

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

VARIANTE AL RUE 1/2009

CONTRODEDUZIONI

CONTRODEDUZIONI

Le osservazioni alla Variante n. 1 al RUE giunte nei termini sono la:

- n. 1

Le osservazioni giunte fuori dai termini sono le:

- n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

L'Amministrazione comunale ha deciso comunque di prenderle tutte in considerazione.

Osservazione n. 1 – Avv. Paola Calabritto per conto del Sig. Ivo Beneventi

Gli osservanti rilevano in relazione alla Variante adottata al terzo punto:

1. carenza di elementi validamente giustificativi della riduzione da 100 mt a 50 mt della distanza degli allevamenti aziendali o speciali dai confini e da edifici residenziali non appartenenti all'azienda, ritenendo che tale diminuzioni esponga le proprietà confinanti ad impatti di tipo igienico-sanitari, odorigeni, di rumore.
2. In tal senso si rileva assenza di parere igienico-sanitario
3. Assenza di valutazione sulle immissioni rumorose
4. Assenza di mancato adempimento in materia di VAS
5. Carenza di pubblico interesse nella modifica.

Per tali motivazioni si richiede di revocare/annullare/modificare la delibera di adozione per la parte che riguarda la variante n° 3 concernente la diminuzione delle distanze sopra descritte.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non viene accolta e per il punto 1, parzialmente accolta: si controdeduce per punti:

1. La valutazione fatta è che se i 50 metri sono stati ritenuti adeguati per gli allevamenti aziendali (dagli Enti Sanitari che hanno esaminato il RUE), tale parametro può essere valido anche per la tipologia in oggetto che di fatto riguarda "custodia e allevamento di cavalli" a scopo ludico/sportivo/ricreativo. Inoltre con l'accoglimento dell'osservazione n. 8, oltre una certa densità di animali, ci si dovrà comportare in modo diverso, ovvero le distanze verranno parificate a quelle degli "Allevamenti Industriali" e quindi si va nel senso di accoglimento parziale della osservazione.
Comunque la distanza delle stalle dai fabbricati residenziali esterni a questi insediamenti sono rimaste uguali a quelle Vigenti, ovvero 100 metri e quindi il caso sollevato dal ricorrente è da questo punto di vista un falso problema.
2. La procedura prevede che i pareri degli Enti di sanità (ARPA ed AUSL) vengano interessati successivamente all'adozione della Variante: così è stato fatto e i due pareri (peraltro favorevoli per la variante n. 3) sono contenuti nelle presenti controdeduzioni.
3. Il territorio in oggetto è classificato dal punto di vista acustico in CLASSE III. Ogni attivi-

tà esistente o che andrà insediata, dovrà rispettare tale limite.

4. Al momento le norme regionali in materia di VAS, non prevedono valutazioni sul RUE o sue Varianti.
5. La Variante è stata adottata per omogeneizzare i parametri di distanza fra le varie componenti di un allevamento o attività di custodia di animali: l'interesse pubblico è presente perché nella norma Vigente, all'Art. 28, lettera h) si recita: *"A fronte di proposte progettuali che prevedano l'utilizzo di materiali ecocompatibili e l'impegno a ripristinare il terreno agricolo a seguito di eventuale cessazione dell'attività insediata, l'Amministrazione Comunale per motivi di pubblico interesse, potrà definire e sottoscrivere una convenzione con il privato al fine di realizzare nuovi fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività medesima"*. Quindi nel caso di attuazione di una qualsiasi nuova attività ed in qualsiasi parte del territorio comunale, dovrà essere sottoscritta una convenzione che evidenzii l'interesse pubblico dell'attività medesima.

Osservazione n. 2 – Ferri, Aliprandi, Ricotti, Leoni, Taddia R., Taddia M., Bellotti, DeLuca, Gallio, Sallei, Cavallaio, Montanini, Brunetti.

Gli osservanti richiedono una modifica cartografica nella Tav 2a, consistente nello spostamento della linea di demarcazione fra la zona AUC-9a ed AUC-9b e l'areale n° 4, verso Ovest, di ml 8,00; tale striscia, infatti è già di proprietà degli osservanti acquistata quando l'area era classificata agricola dell'allora PRG. ed oggi di fatto ricompresa nei lotti delle due zone citate.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non può essere accolta in questa sede in quanto non pertinente alle Varianti al RUE oggetto della delibera n. 25 del 22.04.2009. La modifica richiesta inciderebbe sulla cartografia del PSC e quindi non potrebbe essere attuata con la presente procedura di Variante al RUE.

L'osservazione rimarrà agli atti in comune e se l'Amministrazione comunale lo riterrà opportuno, potrà eventualmente essere valutata in occasione di una prossima specifica Variante al PSC o in sede di POC a seguito dell'attuazione di una parte dell'Areale 4.

Osservazione n. 3 – Lazzari Natalina, Montagnini Giuliano, Brunetti isabella

Gli osservanti richiedono un ampliamento del limite nord del comparto di P.P. di via della Famiglia ed in particolare dei lotti 1°, 1b, 2, per complessivi mq 3.000 di Sf dotati di complessivi mq 1.150 di Su e mq 1.840 di Sc; tale edificabilità verrebbe spalmata su una area di maggiore superficie. Il tutto senza incremento della capacità edificatoria.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non può essere accolta in questa sede in quanto non pertinente alle Varianti al RUE oggetto della delibera n. 25 del 22.04.2009. La modifica richiesta inciderebbe sulla cartografia del PSC e quindi non potrebbe essere attuata con la presente procedura di Variante al RUE.

L'osservazione rimarrà agli atti in comune e se l'Amministrazione comunale lo riterrà opportuno, potrà eventualmente essere valutata in occasione di una futura Variante specifica al PSC.

Osservazione n. 4 – Taddia Remo, Taddia Anna, Taddia Rosa

Gli osservanti chiedono la classificazione in ambito AUC-C1.1 di un lotto inserito cartograficamente nell'areale di PSC n° 5, non ricompreso nella parte di futura espansione del medesimo areale, né in ambito agricolo.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non può essere accolta in questa sede in quanto non pertinente alle Varianti al RUE oggetto della delibera n. 25 del 22.04.2009. La modifica richiesta inciderebbe sulla cartografia del PSC e quindi non potrebbe essere attuata con la presente procedura di Variante al RUE.

Comunque, al momento, la sovrapposizione dell'areale 5 sugli insediamenti esistenti è uguale per tutti i casi previsti dal PSC, anche per gli altri areali: sarà un futuro POC che potrà disciplinare e classificare diversamente tali insediamenti in accordo con le rispettive proprietà.

Osservazione n. 5 - Lorenzoni Antonio, Polmonari Erminia

Gli osservanti rilevano che una parte della loro proprietà, una striscia di terreno contraddistinta catastalmente al F. 24 mappali 323, 325, e 425, è stata erroneamente classificata viabilità comunale; richiedono pertanto che i medesimi mappali vengano classificati in ambito AUC-C.1.1, come il restante terreno di proprietà (mapp. 604).

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione può essere accolta in quanto, anche se non pertinente alle Varianti al RUE oggetto della delibera n. 25 del 22.04.2009, è ininfluente rispetto gli indirizzi generali del RUE e nel contempo sana un errore cartografico di redazione e che ha rilevanza solo sulla cartografia del RUE. Si allega stralcio cartografico con la modifica apportata.

Osservazione n. 6 – Patrone Antonio, Biondelli Gabriella

Gli osservanti chiedono la classificazione in ambito AUC-C1.1 di un lotto inserito cartograficamente nell'areale di PSC n° 6, non ricompreso nel comparto di espansione 6.2 inserito in POC, né in ambito agricolo.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione non può essere accolta in questa sede in quanto non pertinente alle Varianti al RUE oggetto della delibera n. 25 del 22.04.2009; essa viceversa potrà essere accolta in sede di controdeduzioni al POC.

Osservazione n. 7 – Duca Costruzioni Srl

L'osservante richiede, in relazione alla Variante adottata al secondo punto, una rilocalizzazione del lotto ad esso assegnato con la Variante al RUE adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22.04.2009; tale modifica aderisce maggiormente ad una più razionale distribuzione delle aree all'interno della previsione dell'Ambito 3 del PSC,

anch'esse di proprietà.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione viene accolta modificando la posizione del lotto edificabile in oggetto così come previsto nello stralcio cartografico allegato, a parità di condizioni di edificabilità. Per essere più precisi nella norma all'Art. 24, si integra il capoverso con maggiori informazioni di tipo identificativo.

Osservazione n. 8 – Marco Bovina

L'osservante, in qualità di Consigliere Comunale facente parte della Commissione Consiliare Ambiente, Lavori pubblici, Urbanistica, Sviluppo Economico, Agricoltura, pone in rilievo come in relazione alla Variante adottata al terzo punto, risultino "definizioni di tipi di allevamento" riportate in varie parti del RUE e collegate all'argomento oggetto della Variante, non coincidenti o in apparente contrasto fra di loro. Si richiede di omogeneizzare tutte le definizioni in argomento per una più facile consultazione delle norme medesime.

CONTRODEDUZIONI

L'osservazione viene accolta: Infatti ad una verifica puntuale sono presenti diverse "imprecisioni" o refusi di battitura, che rendono il testo effettivamente disomogeneo.

Si integra e si rendono omogenee le definizioni di "Allevamenti zootecnici intensivi" e di "Allevamento industriale" agli Artt. 2.5.11, 2.5.12, Art. 2.7.2 USI UP4 e UE3, Art. 28 punti c) ed l).

Al punto h) dell'Art. 28 medesimo il testo viene integrato per rendere omogenee le distanze degli allevamenti dagli altri edifici, dai confini di proprietà e dai confini di Ambito agricolo, anche in relazione al carico di bestiame previsto per le attività di cui al punto h) citato.

Le modifiche sono riportate in calce alle presenti controdeduzioni.

PARERI DEGLI ENTI

Parere Ausl (prot. 126987 del 29.09.2009)

Il parere dell'Azienda Sanitaria Locale è favorevole senza prescrizioni.

Parere Arpa (prot. PG/BO/2009/12868 del 24.09.2009)

Primo punto della Variante adottata: non si esprimono prescrizioni

Secondo punto della Variante adottata: si esprimono le seguenti prescrizioni da applicare in sede di progettazione esecutiva:

- dovranno essere realizzate reti fognarie separate per le acque reflue domestiche e le acque reflue meteoriche, nonché sistemi di recupero delle acque meteoriche dei coperti a scopo irriguo.
- dovrà essere verificata l'obbligatorietà dell'allacciamento in pubblica fognatura;

- nel caso in cui l'edilizia sociale consista nella realizzazione di unità abitative, dovrà essere presentata la documentazione di Valutazione Previsionale di Clima acustico ai sensi di legge.

Terzo punto della Variante adottata: non si esprimono prescrizioni

CONTRODEDUZIONI

Si accolgono i pareri degli Enti riportandole alla fase esecutiva. Quanto richiesto da ARPA è infatti di consuetudine già previsto nelle norme di PSC e RUE Vigenti.

Con riguardo al parere di ARPA, alla seconda variante, punto 3, viene riportata una affermazione che probabilmente è un refuso: infatti è sicuramente necessaria una Valutazione Previsionale di Clima acustico, però non si tratta di edilizia ERS, ma edilizia normale.

Stralcio testo norme RUE adottato, modificato a seguito controdeduzioni (le modifiche sono riportate in **grassetto corsivo**)

Prima Variante.

Art. 13 - Verde privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è disciplinata in particolare dall'apposito "Regolamento del Verde pubblico e privato" approvato dal Comune.
2. In particolare la progettazione e la manutenzione del verde privato deve considerare la valenza di integrazione fra "vuoti e pieni" del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile e salvaguardare la necessità di ombreggiamento e raffrescamento degli edifici.
3. Le aree destinate a verde privato dovranno essere oggetto di specifica progettazione contestualmente agli interventi edilizi, con particolare riguardo alla sistemazione degli spazi aperti e delle zone alberate, con definizione dei materiali da impiegare nelle pavimentazioni e con specifica individuazione delle essenze arboree esistenti e da piantumare.
4. Nelle zone artigianali ed industriali le scelte progettuali debbono tenere conto dell'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico mediante idonee piantumazioni di quinte arboree ed arbustive sia al limite dell'ambito che fra i singoli lotti.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno riservare particolare attenzione alla progettazione del sistema del verde nelle aree di espansione o da riqualificare, perseguendo l'unitarietà del sistema vegetazionale e delle aree permeabili.
6. Le aree classificate a verde privato sono prive di capacità edificatoria.

Seconda variante.

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

paragrafo 1): Definizione

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare –, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

2. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:

- a) **AUC-C1.1** (ex zona B1.1)
- b) **AUC-C1.2** (ex zona B1.2)
- c) **AUC-C2** (ex zona B2)
- d) **AUC-C3** (ex zona B5)
- e) **AUC-C4** (ex zona B6)

paragrafo 2): Modalità attuative

Ambiti AUC-C1.1: Zone edificate caratterizzate in generale dalla presenza di edilizia ad impianto compiuto da non incrementare e comprendenti edifici mediamente con numero di piani non superiore a due fuori terra; densità edilizia medio-bassa

AUC-C1.1 (ex B1.1)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	- <u>In tutti gli Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme. - Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente. - In tutti gli Ambiti AUC-C1.1 sono ammessi ampliamenti una tantum per le attività commerciali (negozi, ristoranti, pizzerie, ecc.) già insediate alla data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992), fino ad un massimo pari al 30% della SU esistente nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti al paragrafo 2) successivo. - L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n.

		47/85. - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene all'interno di un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme. - All'interno degli Ambiti AUC-C1.1 sono individuati con apposita simbologia (triangolo nero) degli edifici che, per la salvaguardia delle loro caratteristiche architettoniche - storiche - ambientali non possono essere demoliti; tali edifici sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia con il mantenimento e la valorizzazione dei fronti esterni; l'adeguamento igienico sanitario se necessario; in caso di cambio d'uso l'adeguamento igienico sanitario dovrà avvenire sempre all'interno del volume esistente. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purchè ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-C1.1</u> sono ammessi interventi di ristrutturazione interna, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico. Inoltre in tali Ambiti sono ammessi i seguenti interventi: - <u>interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento</u> mediante sopraelevazione e cambio d'uso (intendendo con questo intervento anche la demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime), con indice massimo pari a 0,45 mq/mq, finalizzati al raggiungimento di due piani fuori terra e con altezza massima pari a m. 7,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda, per i fabbricati esistenti più bassi. - Se l'intervento di ristrutturazione edilizia non comporta aumento di SC, ma prevede l'incremento di unità immobiliari abitative, devono essere previsti, realizzati e ceduti al comune 1 posto auto ogni unità immobiliare abitativa in più rispetto lo stato di fatto. - <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento di un indice massimo pari a 0,30 mq/mq e con altezza massima pari a m. 7,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune di tutti i parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme.
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	- UA1, UA2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio - US1 Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri: UC3 - P1: da monetizzare

		- P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri		Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri: – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 7,50 – <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: a) rapporto di copertura (Q) = 30% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile. – <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e da eventuali fabbricati per servizi contigui; – <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 3,00 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente. – <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00. – <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione in-

	dicata negli elaborati del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate, non solo nei casi previsti all'Art. 2.4.13.4 precedente, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.
Condizioni specifiche	Ambito AUC-C1.1 sito all'angolo tra la via Croce e la via Circonvallazione Ovest – CAPOLUOGO 1. L'area, parzialmente edificata, comprende al suo interno delle funzioni residenziali e una attività artigianale di servizio compatibile con il contesto edificato, il cui titolare è ivi residente. E' concesso un incremento di capacità edificatoria (oltre all'indice di Ambito) non superiore a 700 mq di SU da destinare esclusivamente all'ampliamento dell'attività insediata. Ambito AUC-C1.1 sito in via Branchini a ovest dell'area ex Grazia – Venezzano 1. L'area, parzialmente edificata, comprende al suo interno un'area destinata a verde pubblico con inserito un percorso ciclopeditonale che mette in continuità l'area verde di Via Longhi-Via Melega, con le aree verdi a ovest di via Bianchini. L'area destinata a verde pubblico ha una profondità di m. 5,00; deve essere ceduta al comune nei tempi e con le modalità dichiarate nell'osservazione al RUE ed approvate dal Consiglio Comunale. Il percorso ciclopeditonale deve essere realizzato e l'area verde sistemata prima della cessione al comune. Va previsto un muretto divisorio con recinzione tra la proprietà pubblica e privata. Ambito AUC-C1.1 individuato a margine della Via Provinciale nord <i>nella Tav. 2° del RUE perimetrato con segno nero</i> ed identificato al catasto nel foglio 11, <i>mappali 1205 parte e 74 parte.</i> 1. L'area comprende al suo interno spazi per la viabilità di accesso e spazi per parcheggio da individuare in sede di rilascio del titolo abilitativo diretto. La capacità edificatoria massima prevista per tale area, è pari a mq. 607,50 di SU + mq. 364,50 di SA; parcheggi privati e parcheggi pubblici da prevedere e realizzare nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo. Altezza massima: tre piani fuori terra con un massimo di m. 10,50 <u>Il rilascio del titolo abilitativo esaurisce l'Accordo</u> di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2008.

Terza Variante

Paragrafo 4) - PARAMETRI ED ONERI

Tabella adottata

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio (voce b):	mt.	8,00
4.	Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
5.	Altezza massima delle serre (voce e):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a strutture tecniche e tecnologiche, salvo particolari volumi tecnici (voce g):	mt.	7,50
7.	Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce l):	mt.	6,50
8.	Altezza massima delle costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, ...ecc. (voce i)	mt.	8,50
9.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
10.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5
11.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
12.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5
13.	Allevamenti aziendali (voce c): - distanza dai confini di proprietà del fabbricato stalla - distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda e/o proprietà	mt. mt.	50 100
14.	Allevamenti industriali (voce l): <u>1. allevamenti intensivi di suini:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali esistenti - abitazione del custode <u>2. allevamenti intensivi di bovini, polli e zootecnia minore:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali esistenti	mt. mt. mt. mt. mt. mt.	300 200 20 100 100
15.	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali e cimiteri per animali (voce h): - distanza dai confini di zona agricola - distanza dai confini di proprietà - distanza dai confini di proprietà del fabbricato stalla - dalle abitazioni esistenti distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda e/o proprietà	mt. mt. mt. mt.	300 100 50 100
16.	Distanza minima dalle strade	rispetto del D.L.vo 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate nelle tavole del RUE	

Nuova tabella controdedotta

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio (voce b):	mt.	8,00
4.	Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
5.	Altezza massima delle serre (voce e):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a strutture tecniche e tecnologiche, salvo particolari volumi tecnici (voce g):	mt.	7,50
7.	Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce l):	mt.	6,50
8.	Altezza massima delle costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, ...ecc. (voce i)	mt.	8,50
9.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
10.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5
11.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
12.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5
13.	<u>Allevamenti zootecnici intensivi (voce c):</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda o da altra proprietà - abitazione del custode e/o titolare	mt. mt. mt.	50 100 20
14.	<u>Allevamenti industriali (voce l):</u> <u>1. allevamenti di suini:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali esistenti di altra azienda e/o da altra proprietà - abitazione del custode e/o titolare <u>2. allevamenti di bovini, polli e zootecnia minore:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali esistenti di altra azienda e/o da altra proprietà - abitazione del custode e/o titolare	mt. mt. mt. mt. mt. mt. mt.	300 200 20 100 100 20
15.	<u>Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h):</u> <u>- fabbricato stalla:</u> - distanza dai confini di zona agricola - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali non appartenenti alla medesima proprietà <u>- altri fabbricati:</u> - distanza dai confini di proprietà - distanza fra fronti finestrate e non finestrate di fabbricati - distanza fra abitazione custode e/o titolare dal fabbricato stalla <u>Cimiteri di animali (voce h)</u> - distanza dai confini di zona agricola - distanza dai confini di proprietà - distanza da edifici residenziali non appartenenti alla medesima proprietà	mt. mt. mt. mt. mt. mt. mt. mt. mt. mt.	300 50 100 5 10 20 300 100 100
16.	Distanza minima dalle strade	rispetto del D.L.vo 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate nelle tavole del RUE	

Nel testo normativo agli Artt. 2.5.11, 2.5.12, Art. 2.7.2 USI UP4 e UE3, Art. 28 punti c) ed l), sono stati definiti in modo univoco le dizioni di “Allevamenti zootecnici intensivi” e di “Allevamento industriale”.

Al punto h) dell'Art. 28 medesimo il testo integrato è il seguente:

h) allevamenti speciali e attività di custodia di animali (per qualsiasi soggetto)

- Allevamenti speciali:

1. Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti.

- Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali

1. Sono previsti i seguenti usi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare solamente in edifici esistenti;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri o manodopera di servizio) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare solamente in edifici esistenti.

2. A fronte di proposte progettuali che prevedano l'utilizzo di materiali ecocompatibili e l'impegno a ripristinare il terreno agricolo a seguito di eventuale cessazione dell'attività insediata, l'Amministrazione Comunale per motivi di pubblico interesse, potrà definire e sottoscrivere una convenzione con il privato al fine di realizzare nuovi fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività medesima.

3. Per gli allevamenti di cui sopra, è previsto un carico di bestiame medio annuo inferiore o uguale a 40 q.li per ettaro; nel caso in cui tale carico di bestiame medio annuo risulti superiore a 40 q.li per ettaro si dovranno applicare le distanze di cui alla voce l) della tabella successiva indicate nel punto 14 (vedi paragrafo 4).

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE**

4) **RE, AM, D, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- | | |
|---|---|
| - per le stalle, fienili, servizi, ecc. | = 0,10 mq/mq calcolato sull'area di proprietà (SF) asservita all'attività |
| - per la residenza, foresteria e uffici | = SU esistente; SU da definire in convenzione nel caso di cui al punto 2 precedente, comunque non superiore a 120 mq per ogni unità abitativa |
| - parcheggi privati (P3) | = 1 mq ogni 10 mq di SF |

- Cimiteri per animali d'affezione:

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione, previo parere igienico-sanitario dell'Ente competente e nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia.

- | | |
|-------------|----------------------------|
| - parcheggi | = 0,50 mq ogni 10 mq di SF |
|-------------|----------------------------|







