

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
PROVINCIA DI BOLOGNA

COPIA

VARIANTE AL R.U.E. N. 9/2014 – CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.

Nr. Progr. 78

Data 22/12/2014

Seduta NR. 15

Adunanza STRAORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 22/12/2014 alle ore 21:00.
Previa 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		
DEL BUONO STEFANIA	S	TASINI MARIA	S		
RAISA TIZIANA	S	MACCAFERRI GIUSEPPE	S		
SERUTI DARIO	S	PAONE RITA	N		
BRANCHINI LAURA	S	PAGGI PIERO	S		
ORI DAVIDE	N	MARCHESINI SERENA	S		
SALVAGGIO ANDREA	S				
Totale Presenti: 11			Totali Assenti: 2		

Assenti Giustificati i signori:

ORI DAVIDE; PAONE RITA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Assessori Esterni:

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, DOTT.SSA MARILIA MOSCHETTA.

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. 9/2014 – CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con delibera consiliare n. 5 del 06/02/2009 del comune di Castello d'Argile è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio che è entrato in vigore l'11/03/2009, data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso di avvenuta approvazione;
- con delibera consiliare n. 59 del 17/11/2009 del comune di Castello d'Argile è stata approvata la variante n. 1/2009 al Regolamento Urbanistico Edilizio con oggetto una modifica cartografica per correggere refuso riguardante un'area destinata a percorsi ciclopedonali; la previsione di un lotto edificabile (AUC-C1.1) per dare risposta a un Diritto Edificatorio residuo "ex PRG"; una modifica normativa all'Art. 28 ;
- con delibera consiliare n. 48 del 14/07/2011 del comune di Castello d'Argile è stata approvata la variante n. 2/2011 al Regolamento Urbanistico Edilizio con oggetto alcune modifiche cartografiche e precisazioni ed integrazioni al testo normativo TOMO I, come indicato nella relazione illustrativa della variante medesima. Con questa variante è stato sostituito il TOMO II con i nuovi requisiti tecnici delle opere edilizie elaborati dalla Regione Emilia-Romagna;
- con delibera consiliare n. 60 del 28/11/2011 del comune di Castello d'Argile è stata approvata la variante n. 3/2011 al Regolamento Urbanistico Edilizio con oggetto il cambio di destinazione d'uso e di funzione di un lotto libero collocato all'interno del tessuto consolidato, e di proprietà del Comune;
- con delibera consiliare n. 9 del 07/02/2013 è stata approvata la variante al R.U.E. n. 4/2012 in adeguamento alla variante al P.S.C. n. 1/2011;
- con delibera consiliare n. 67 del 19/12/2011 è stata adottata la variante al R.U.E. n. 5/2012 relativa alle aree di insediabilità impianti per la produzione di energia da biomasse, ancora in itinere;
- con delibera consiliare n. 24 del 31/05/2013 del comune di Castello d'Argile è stata approvata la variante n. 6/2012 al Regolamento Urbanistico Edilizio con oggetto una variante normativa all'art. 24, paragrafo 2, Ambiti AUC-C1.1, Condizioni specifiche, per quanto riguarda l'ambito "*situato all'angolo tra la via Croce e la via Circonvallazione Ovest*", a fronte di difficoltà interpretative sul significato di incremento di superficie ammesso per l'attività artigianale esistente nell'ambito, e con oggetto la traslazione di un edificio esistente per allontanarlo dalla sede stradale di Via Alpa;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 28/11/2013 è stata approvata la Variante al R.U.E. n. 7/2013 per modifica normativa agli artt. 25 e 30 delle Norme di Attuazione;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 02/07/2014 è stata approvata la Variante al R.U.E. n. 8/2014 per integrazione normativa all'art. 28 delle Norme di Attuazione;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 08/04/2014 è stata adottata la Variante al R.U.E. n. 9/2014 per prevedere la possibilità di ampliamento di una struttura alberghiera nell'ambito ASP-B2.1 e l'ammissibilità, in ambito agricolo, di realizzare tunnel per lo stoccaggio di prodotti foraggeri, con modifica agli artt. 25 e 28 del RUE e modifica cartografica, ;
- la suddetta variante n. 9/2014 al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) "Relazione illustrativa, elaborati grafici e normativi - Elaborato 1", è stata depositata presso l'ufficio tecnico comunale per giorni 60 a decorrere dal 21/05/2014 a libera visione del pubblico, ai sensi di legge;
- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul sito web del Comune di Castello d'Argile;
- contemporaneamente al deposito, la deliberazione ed i relativi allegati sono stati trasmessi con nota prot. 4422 del 12/05/2014 agli enti specificati di seguito per l'espressione del parere di competenza, ai sensi dell'art. 19, primo comma, lettera h) della LR 4/5/1982 n. 19, come sostituito dall'art. 41 della LR 31/2002 nel testo vigente:
 - 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 senza condizioni da parte di A.R.P.A., pervenuto al prot. del Comune in data 28/05/2014 al n. 5118;
- il parere favorevole senza condizioni da parte dell'A.U.S.L. pervenuto al prot. del Comune in data 16/08/2014 al n. 7826;

Considerato che sono pervenute una osservazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune ed una osservazione di un privato;

Considerato che ai pareri favorevoli degli Enti citati ed alle osservazioni pervenute si propongono le risposte secondo quanto riportato nell'atto di "Controdeduzioni" allegato al presente provvedimento, in base alle quali viene adeguata sia la parte normativa che cartografica della presente variante al RUE;

Visto l'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto con il soggetto attuatore riguardante l'argomento di variante n. 1, ed approvato con delibera della Giunta Comunale n. 140 del 18/12/2014;

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 "*Governo 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;
- lo Statuto comunale;

- l'art. 56 della L.R. 15/2013 che prevede che gli obblighi di pubblicazione di avvisi relativi a procedimenti in materia di governo del territorio sulla stampa quotidiana si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati;

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 del Responsabile del Servizio Urbanistica dell'Unione Reno Galliera, ing. Antonio Peritore, nonché gli interventi dei consiglieri per i quali si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al prot. 11726/2014;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge dai n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. di approvare le controdeduzioni ai pareri degli Enti ed alle osservazioni pervenute, come citate in premessa, secondo quanto riportato nell'allegato "Controdeduzioni" al presente provvedimento;
2. di approvare conseguentemente la variante n. 9/2014 al Regolamento Urbanistico Edilizio costituito dall'elaborato "Relazione illustrativa, elaborati grafici e normativi - Elaborato I" adeguato in base alle controdeduzioni citate, elaborato si intende parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di approvare l'accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto con il soggetto attuatore riguardante l'argomento di variante n. 1 allegato al presente provvedimento e di trasferire al patrimonio comunale disponibile l'area di mq 200 parte del Foglio 13 Mappali 436 e 438 identificata con colore rosso nell'elaborato allegato al suddetto accordo che verrà successivamente adibita a parcheggio privato;
4. di dare atto che a seguito dell'approvazione della presente variante sarà redatto il testo normativo coordinato del RUE Tomo I e degli elaborati cartografici tav. 2b scala 1:2500 e Tavv. 1a e 1d, scala 1:5000;
5. di dare atto, ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 20/2000:
 - che copia integrale della variante n. 9/2014 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. 9/2014 al R.U.E. sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web del Comune di Castello d'Argile;
 - che la variante n. 9/2014 al R.U.E. entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di cui sopra.

6. di dare mandato al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio a provvedere al coordinamento delle disposizioni regolamentari vigenti con la nuova normativa, nelle more della revisione integrale di tali regolamenti, ove risulti necessaria.

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

Regolarità Contabile
Parere favorevole
Resp.le Area Gestione del Territorio
Cristina Baccilieri

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

VARIANTE AL RUE N. 9/2014 per modifiche normative e grafiche (ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

CONTRODEDUZIONI

Alla Variante n. 9/2014 al RUE del Comune di Castello d'Argile, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 08.04.2014, sono pervenuti i pareri di ARPA ed AUSL, oltre ad una osservazione Responsabile dell'Area Tecnica del Comune ed una osservazione di un privato.

A tali pareri ed osservazioni si contro deduce secondo quanto di seguito riportato.

Parere di ARPA (prot. 5118 del 28.05.2014)

L'ARPA comunica che esaminati gli argomenti trattati dalla Variante n. 9/2014, **si esprime la considerazione che non esistono problemi ostativi al recepimento delle modifiche.**

Parere Azienda USL (prot 7826 del 16.08.2014)

L'Azienda USL comunica che esaminati gli elaborati relativi alle tre varianti al RUE sia normative che cartografiche, **si esprime parere favorevole alla variante proposta e si concorda con la non assoggettabilità a valutazione ambientale.**

Osservazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castello d'Argile, (prot. 10335 del 07/11/2014), con i seguenti contenuti:

In relazione alla volontà espressa dal Consiglio Comunale n. 65 del 20.10.2014, si chiede di integrare l'art. 25, punto 2) lettera a) ASP-C1 con i due nuovi usi "UC14 e UC18".

Si ritiene accoglibile la richiesta di modifica in quanto compatibile con l'impostazione generale del RUE in considerazione al fatto che l'integrazione normativa relativa all'aggiunta di due nuovi Usi è comunque coerente, in generale, con le altre funzioni ammesse negli Ambiti produttivi del Comune; si integra quindi l'Art. 25 del RUE con i contenuti sopraesposti.

Osservazione Campagnoli Alberto (prot 10364 del 10.11.2014)

Riguarda la variante n. 1, per la quale si richiede di incrementare la possibilità di ampliamento relativa all'ambito ricettivo-alberghiero da 600 mq a 850 mq di Su, oltre alla Sa in misura pari al 60% della Su corrispondente ad un indice Uf pari a 0,70 mq/mq; si richiede altresì di aumentare l'altezza massima consentita da mt 14,50 a mt 15,00

Si ritiene di accogliere l'osservazione con la conseguente modifica della scheda normativa di variante ed adeguamento della parte cartografica per l'individuazione dei parcheggi pubblici e privati

Successivamente all'approvazione della presente variante, sarà redatto il testo coordinato del TOMO I del RUE e modificata la cartografia della tavola n. 2b in scala 1:2500 e delle tavole n. 1a e 1d in scala 1:5000.

**FIRMATO
IL RESPONSABILE
ING. ANTONIO PERITORE**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005.

Comune di
CASTELLO D'ARGILE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 9/2014

*Relazione illustrativa,
elaborati grafici e normativi
a seguito di accoglimento osservazioni*

ELAB. 1

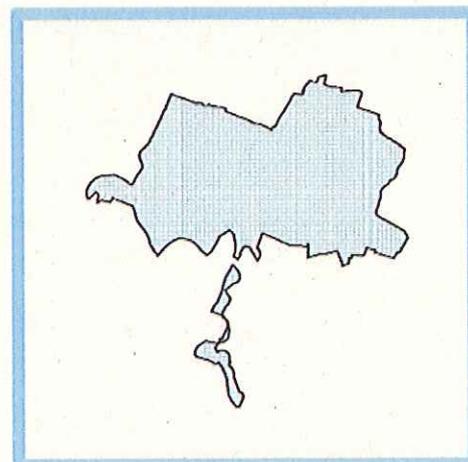
Sindaco
Michele Giovannini

Segretario comunale
Dott.ssa Marilia Moschetta

Servizio Urbanistica
Il Responsabile Ing. Antonio Peritore

Per il Comune di Castello d'Argile
Ing. Cristina Bacchieri

Adozione delib. C.C. n. 30 del 08/04/2014
Approvazione delib. C.C. n.del



Unione Reno Galliera

Provincia di Bologna

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

VARIANTE AL RUE N. 9/2014 per modifiche normative e grafiche (ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante n. 9/2014 al RUE del Comune di Castello d'Argile (approvato il 6 febbraio 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5), riguarda alcune modifiche normative ed una modifica cartografica. Gli argomenti di modifica sono:

- 1) VARIANTE 1 – Viene concessa la possibilità ad un albergo insediato nell'area industriale ASP-B2.1 di ampliarsi e contestualmente si sottoscrive un accordo per l'utilizzo esclusivo di parcheggi pubblici. Trattasi di variante cartografica e normativa.
- 2) VARIANTE 2 - Viene specificata la possibilità di realizzare, nell'ambito dello stesso indice per magazzini e servizi agricoli, i tunnel di stoccaggio fieno, paglia e foraggio, in acciaio e coperture in teli plastici. Trattasi di modifica normativa.
- 3) VARIANTE 3 - Viene proposta una variante normativa all'Art. 20.3, punto 8, relativamente al parametro della superficie utile minima residenziale per gli interventi sugli "Edifici non classificati" presenti in ambito rurale.
- 4) *VARIANTE 4 – A seguito dell'osservazione da parte dell'ufficio tecnico comunale viene inserito un nuovo argomento di variante, consistente in una integrazione all'articolo 25 punto 2) lettera a) ASP-C1 con l'inserimento di due nuovi usi "UC14 e UC18".*

La Variante nel suo complesso è composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa, modifica cartografica e normativa

Le procedure sono quelle individuate all'Art. 33 della L.R. 20/2000 e successive circolari applicative.

Nello specifico si dichiara che le presenti Varianti, non costituiscono variante sostanziale al RUE, non modificano il dimensionamento residenziale e produttivo e che non sono soggette, per la loro natura minimale, a Valutazione Ambientale Strategica.

La procedura quindi prevede i seguenti passaggi:

- Il Comune adotta la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale
- Si procede successivamente al deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso di deposito sul sito web del comune, all'albo pretorio e sul BUR, nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla Ausl
- Il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali osservazioni ricevute e approva la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale
- Copia integrale (testo coordinato delle norme, tavole modificate e delibere di adozione e approvazione) devono essere trasmesse in copia cartacea alla Provincia, in formato digitale alla Regione
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; il comune deve pubblicare sul sito web del comune, all'albo pretorio
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

Le modifiche oggetto di variante sono rappresentate in **grassetto corsivo le parti aggiunte**, e con ~~barratura orizzontale le parti cancellate~~ mentre le integrazioni a seguito dell'accoglimento delle osservazioni sono rappresentate con **colore rosso grassetto corsivo**.

VARIANTE N. 1

La Variante n. 1 riguarda la concessione di un ampliamento ad una struttura ricettiva esistente (Albergo Sig. Campagnoli) localizzata nella zona industriale a margine della SP Centese, all'interno della lottizzazione ex PRG "IL PRATO", verso Pieve di Cento. Oltre alla modifica cartografica, sarà apportata una integrazione all'Art. 25 del Tomo I del RUE.

Modifica cartografica

Viene riconosciuto il lotto di proprietà dell'Albergo (foglio, 13, mappale 389) della superficie di 1.902 mq.

Il lotto deriva dalla lottizzazione produttiva convenzionata "Il Prato", che aveva individuato l'albergo all'interno del Piano Particolareggiato. Oggi essendo già realizzata la struttura ricettiva ed essendo già state realizzate le opere di urbanizzazione, si intende dare una specifica destinazione al lotto in questione, assegnandogli una classificazione più puntuale e specifica.

L'area quindi viene riclassificata come ASP-CA "ambito ricettivo/alberghiero esistente", di cui all'Art. 25 del RUE come integrato (vedi stralcio normativo allegato).

Viene prevista la possibilità di un ampliamento di circa ~~600~~ 940 mq di SC, a fronte di una SC esistente di 561,30 mq. **di cui mq 850 di Su, a fronte di una Su esistente di mq 481,59.**

La struttura ricettiva dovrà reperire i parcheggi pubblici ed i parcheggi pertinenziali di competenza. Dovendo utilizzare per l'ampliamento tutto il lotto di proprietà, i parcheggi andranno reperiti esternamente alla proprietà medesima con queste modalità:

- Sottoscrizione di un **accordo** ~~Art. 18~~ con il Comune dove stabilire le modalità per:
 - o utilizzare in modo esclusivo acquisendoli, quota parte di parcheggi pubblici esistenti adiacenti al lotto, da destinare poi a parcheggi pertinenziali;
 - o realizzare i parcheggi pubblici necessari sul fronte strada, occupando una striscia di area verde comunale.
 - o nell'**accordo** ~~Art. 18~~ si dovrà stabilire una compensazione perequativa ~~sia~~ per la concessione dell'ampliamento, ~~sia~~ **nonché l'eventuale monetizzazione** ~~per la individuazione~~ degli standard di parcheggio

(pubblici e pertinenziali).

La ~~modifica~~ **monetizzazione di parte** degli standard è ammissibile in quanto le lottizzazioni prese in esame, sono sufficienti a "dotare" gli insediamenti esistenti dello standard minimo pari al 15% delle aree produttive edificate e in corso di edificazione. Quindi la rinuncia ad alcuni parcheggi pubblici e la diminuzione di una quota minima del verde pubblico adiacente al macero, è fattibile in quanto lo standard complessivo di questa porzione di insediamento industriale è comunque pari al 16,44%, rispetto al 15% minimo richiesto per legge. Si allega una tabella riassuntiva per evidenziare quanto affermato.

Modifica normativa

L'Art. 25 viene integrato da un nuovo punto "d)", dedicato esclusivamente all'insediamento ricettivo.

La norma riassume le possibilità edificatorie complessive ed indica gli altri parametri edilizi e rapporti di edificabilità.

Si mette in evidenza che l'altezza massima dell'ampliamento, su richiesta della proprietà, viene fissata in m. ~~11,50~~ **15,00**, contro gli 11,50 previsti per l'ambito produttivo.

Di seguito si riporta l'Art. 25 integrato.

TABELLA DOTAZIONI

AMBITO	AREA	verde pubblico	parcheggi	attrezzature collettive	TOTALE DOTAZIONI	ST
ASP-B1	0,00	0,00			0,00	16.925,17
ASP-B2.1	3.963,93	5.078,22			5.078,22	71.500,46
	1.114,29					
	1.045,75					
	376,26					
	40,81					
	159,08					
	161,65					
	72,99					
	71,01					
	92,69					
	270,82					
	102,86					
	122,28					
	189,24					
	236,09					
	121,66					
	95,24					
162,60						
297,03						
294,96						
208,38						
174,41						
			4.295,82		4.295,82	
ASP-B2.3	1.422,60	9.033,98		1.422,60	1.422,60	56.533,88
	3.429,47					
	3.882,34					
	1.722,17					
	191,40					
	59,95					
	205,83					
	265,01					
	300,00					
	507,79					
	243,50					
	1.334,78					
	475,00					
	80,00					
	164,74					
	100,00					
75,00						
			4.002,99		4.002,99	
totale		14.112	8.299	1.423	23.834	144.960
144.959,51	diviso	23.833,61	=	16,44%		

Art. 25 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP_C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castello d'Argile dalla "zona artigianale di via Centese nel capoluogo", nella zona artigianale di via Padullese e da altri insediamenti non accentrati presenti in altre parti del territorio comunale.

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

- a) ASP-C1: ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1)
- b) ASP-C2: ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D2 capoluogo)
- c) ASP-C3: ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D3 Venezzano)
- d) ASP-CA: ambito ricettivo/alberghiero esistente (ex P.P.I.P. Il Prato)

3. All'interno degli Ambiti ASP_C è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.), secondo gli indirizzi del PSC, Art. 20.e.

paragrafo 2: Modalità di intervento

a) ASP-C1: (ex zone D1)	
Superficie minima di intervento	= mq 2.000
Interventi ammessi	= - MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	= <ul style="list-style-type: none">- Uf = 0,50 mq/mq- Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.- Gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE all'interno delle zone produttive di completamento con destinazione d'uso diversa da quella industriale o artigianale possono conservare la propria destinazione d'uso compatibilmente con le norme sanitarie. Per tali edifici, quando non presentano le caratteristiche di beni culturali, è consentito un incremento "una tantum" pari al 20% della SU esistente.- Per lotti derivanti da frazionamenti antecedenti la data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992) ed aventi superficie inferiore a mq. 2000, è consentita l'edificazione secondo i parametri urbanistici previsti per gli Ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1). Tale possibilità è esclusa per lotti aventi superficie inferiore a mq. 1200
Usi	= Sono consentiti i seguenti usi: <ul style="list-style-type: none">- UC1, UC2, UC3, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP8, UE5/B

	<p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'uso <u>UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, sempreché per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq. - gli usi <u>UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u>, nonché <u>UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.
Parametri	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.
Prescrizioni particolari	<p>=</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per i comparti individuati con la sigla ASP-C1.4 ed ASP-C1.5 formati da una porzione di lotto già edificato e da una porzione di lotto destinata ad ampliamento, l'intervento di ampliamento è esclusivamente riservato alla azienda insediata. Tale azienda dovrà presentare un Progetto Unitario che dimostri l'utilizzazione complessiva dell'area, nonché sottoscrivere una convenzione dove l'azienda stessa si impegna a realizzare l'ampliamento al proprio uso e servizio. 2. Per il comparto ASP-C1.4 (Ditta Orsi) sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,368$ mq/mq è da calcolare sull'area individuata negli elaborati di RUE come Ambito ASP-C1.4, catastalmente individuata al foglio 17, mappale 184 di superficie pari a mq. 33.176; - è a carico del soggetto attuatore la realizzazione, contestualmente all'intervento di ampliamento, di una fascia di verde alberato a margine dell'insediamento lungo la via Primaria, come indicato negli

	<p>elaborati del RUE e che rimarrà di proprietà privata;</p> <ul style="list-style-type: none"> - impegno della proprietà a mantenere l'accorpamento dell'unità produttiva, nonché ad utilizzare la capacità edificatoria aggiuntiva (rispetto quella concessa dal PRG Vigente) per almeno il 50% per depositi e magazzini. - gli incrementi di capacità edificatoria rispetto a quella Vigente, calcolata alla data di adozione del RUE, saranno oggetto di perequazione territoriale attraverso monetizzazione di oneri aggiuntivi; il valore di tale onere sarà stabilito nella convenzione che il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale in fase di acquisizione del titolo abilitativo. <p>3. Per il comparto ASP.C1.5 (capoluogo via del Lavoro) sono prescritte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq; - la realizzazione di un aumento di superficie è vincolato alla sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori di una convenzione con il comune di Castello d'Argile per la definizione degli standard attuativi e quanto altro si renderà necessario normare; - l'elaborazione di una valutazione previsionale d'impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica, ai sensi dell'Art. 8 della L. 447/95 <p>4. Per una porzione dell'Ambito ASP.C1 individuato a Venezzano e contrassegnato con una perimetrazione viola tratteggiata, vengono poste le seguenti limitazioni funzionali all'uso produttivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree produttive contrassegnate come sopraindicato, che risultano essere in stretta connessione con aree residenziali esistenti o future, andranno prevalentemente destinate all'insediamento di depositi e magazzini; sarà comunque possibile insediare attività che non presentino impatti sul territorio circostante, in merito alle matrici del rumore e delle emissioni in atmosfera.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

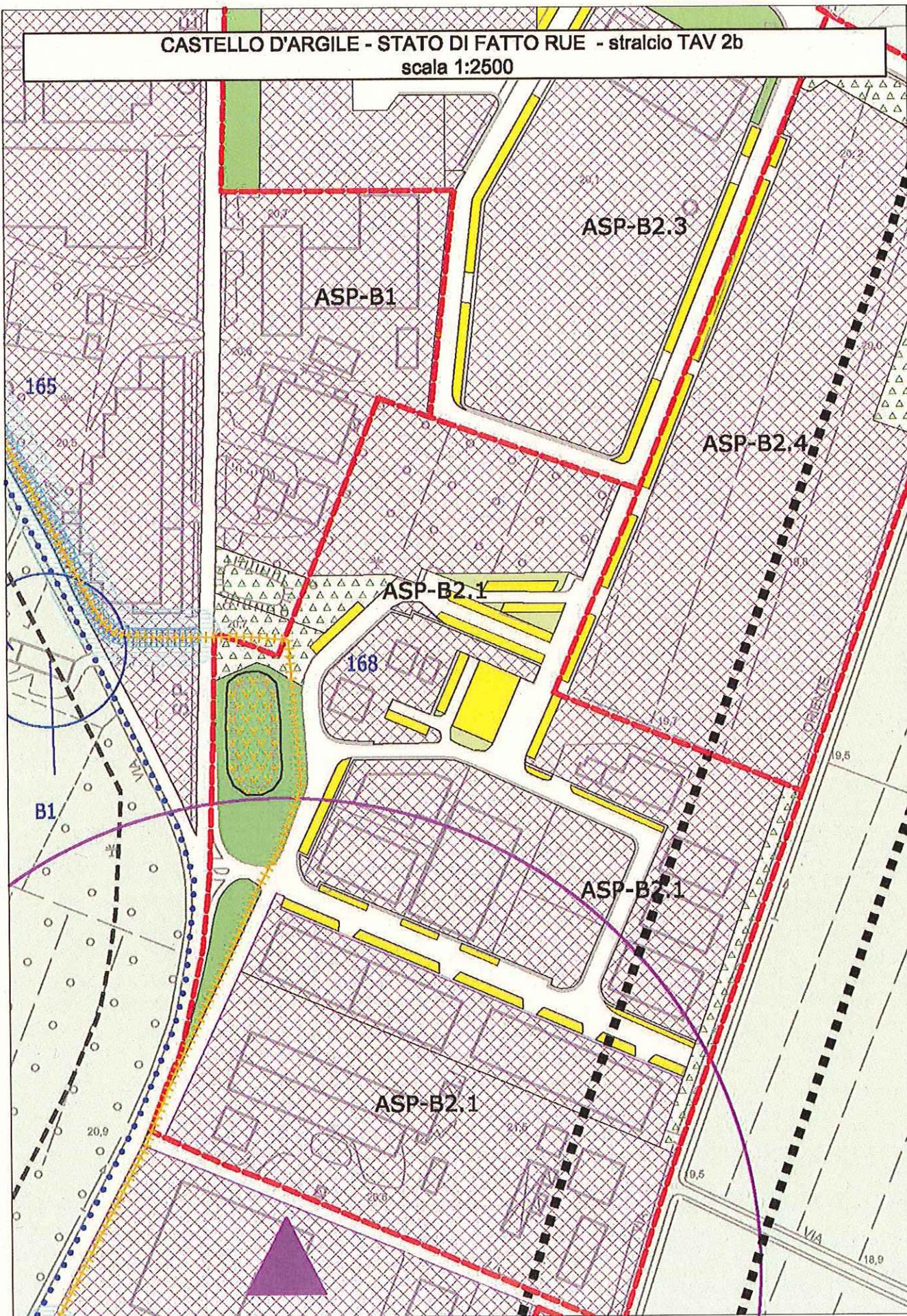
..... OMISSIS

d) ASP-CA: ambito ricettivo/alberghiero esistente	
Superficie minima di intervento	= Area individuata da apposita simbologia che comprende il mappale 389 del foglio 13
Interventi ammessi	= - MO, MS, RE, D, RI, NC, CD
Capacità edificatoria max	= - $U_f = \del{0,64} 0.70$ mq/mq (in tale indice è compresa sia la superficie del fabbricato esistente sia la SU di nuova costruzione)
Usi	= Sono consentiti i seguenti usi: - UL1, UC12
Parametri	= - <u>altezza</u>: altezza massima dei fronti: m. 14,50 15,00 con esclusione dei volumi tecnici - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o

	<p>finestate: m. 10;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade esistenti</u>: m. 5; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> - P1 = 240 376 mq (calcolati sulla quota in ampliamento) - P3 = 330 399 mq (calcolati sull'intera SC)
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>=</p> <p>L'ampliamento della struttura ricettiva è subordinato alla sottoscrizione di un Art. 18 in cui riportare gli impegni di "carattere perequativo" del soggetto attuatore nei confronti del Comune. All'interno di tale atto può essere prevista l'acquisizione di area destinata a parcheggio pubblico, da trasformare in parcheggio privato con la contestuale realizzazione ex novo di nuovi parcheggi pubblici su area indicata dal Comune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vedi prescrizione di cui all'accordo con il soggetto attuatore approvato con deliberazione di Giunta comunale n. __ del _____

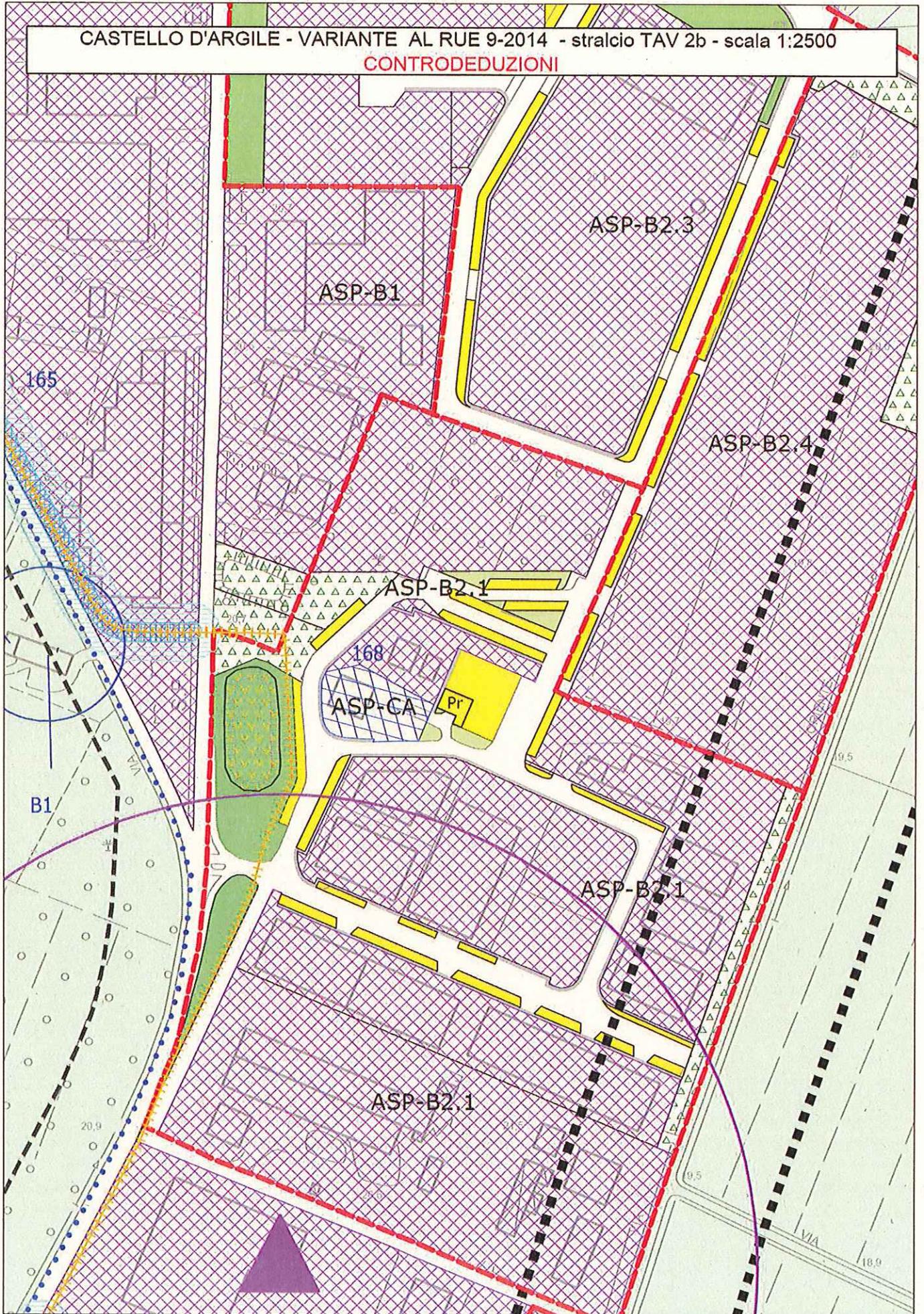
ELABORATI GRAFICI

CASTELLO D'ARGILE - STATO DI FATTO RUE - stralcio TAV 2b
scala 1:2500



CASTELLO D'ARGILE - VARIANTE AL RUE 9-2014 - stralcio TAV 2b - scala 1:2500

CONTRODEDUZIONI



VARIANTE N. 2

La presente variante n. 2 muove dalla ricorrente richiesta da parte di imprenditori agricoli di realizzare tunnel in strutture leggere per lo stoccaggio di foraggio (fieno, paglia ecc.) e che assumono una specifica funzione all'interno dell'azienda, in quanto rispondenti alle esigenze degli operatori agricoli, rispetto l'edificare capannoni in c.a. prefabbricati o altre tipologie di magazzino.

I tunnel sono generalmente identificabili in costruzioni con struttura in acciaio e copertura in teli plastici ed hanno lo scopo di proteggere dalle intemperie i prodotti sopracitati.

Viene quindi introdotta questa nuova tipologia di manufatto agricolo, da realizzare nell'ambito dell'indice edificatorio già ammesso ($U_f = 0,80 \text{ mq/Ha}$) per le altre tipologie di edifici (fienili, magazzini ecc.), e secondo quanto indicato nella normativa, all'art. 28, Ambiti agricoli ad alta vocazione agricola, lettera b, punto b1.

Viene altresì specificato che, per realizzare tali manufatti, non è richiesto il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), né l'atto d'obbligo di cui all'art. 27, 3° comma.

Trattasi di esclusiva modifica dell'art. 28, con l'inserimento della norma nel senso soprarichiamato.

STRALCIO NORMATIVO

Si riporta lo stralcio dell'art. 28 con le integrazioni di variante; le integrazioni sono riportate in **carattere nero corsivo grassetto**, e le parti cassate con ~~doppia barratura orizzontale~~.

Art. 28 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di Castello d'Argile, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. L'individuazione dell'ambito è riportata nel PSC, tav. 1.

2. In tale ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.

3. In questo ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche culturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

4. In relazione alle funzioni ed alle tipologie di intervento previste al paragrafo 1) Destinazioni d'Uso successivo, si specifica che gli indici edificatori previsti vanno calcolati sui terreni dell'azienda agricola ricadenti sul territorio del comune di Castello d'Argile. Eventuali porzioni di terreno aziendale presente sul territorio di altri comuni, potrà essere utilizzato per la sola costruzione del P.R.A.

....**OMISSIS**....

b) costruzioni rurali di servizio (per gli imprenditori agricoli professionali)

1) **MO** per tutte gli edifici esistenti ;

2) **MS** per tutte gli edifici esistenti ;

3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SC massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) **NC** a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:

b1) - per fienili, magazzini, depositi, tunnel per stoccaggio di foraggio, paglia, ecc.:

a - per gli imprenditori agricoli professionali e coltivatori diretti:

- Uf = 80 mq/Ha (con terreni sia in proprietà che in affitto con contratto di almeno 5 anni) .

Per le aziende di oltre 20 Ha di SAU potrà essere realizzata una superficie massima di mq. 2.000.

b2) - per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo e magazzini/ripostiglio

b - per qualsiasi soggetto residente nell'ambito agricolo del presente Art. 28:

- 10 mq di SU per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo

- 20 mq di SU per magazzino/ripostiglio

I fabbricati sopraccitati possono essere realizzati una volta sola e al servizio di un fabbricato residenziale esistente (anche se formato da più unità immobiliari); la loro realizzazione deve avvenire con materiali e forme coerenti con il contesto edificato nel quale vengono inseriti.

....OMISSIS....

Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

– **interventi non soggetti a PRA** ~~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 e nuova costruzione di: edifici rurali di servizio, nel rispetto dell'indice previsto (voci b1 e b2)
- **costruzione di tunnel per stoccaggio di foraggio, paglia, ecc. nel rispetto dell'indice previsto (voce b1); per tali strutture non è richiesto l'atto d'obbligo di cui all'art. 27, 3° comma, precedente;**
- ristrutturazione, demolizione con ricostruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c), serre (voce e), esercizio e noleggio contoterzisti (voce g)
- ristrutturazione con o senza ampliamenti di: edifici per attività industriali del settore agroalimentare (voce i), attività zootecniche industriali (voce l)
- ristrutturazione con o senza ampliamenti e nuova costruzione di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h)

Sono ~~comunque~~ comunque assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola (**PRA**) 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

- nuovi servizi agricoli mediante nuove costruzioni (magazzini per prodotti frutticoli ed orticoli, depositi per attrezzi agricoli, magazzini per prodotti fitofarmaci, allevamento aziendale e zootecnico) – voce b1 e voce c;
- ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq

3) Modificazione degli assetti morfologici e idraulici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – per l'art. A-19 della LR 20/2000 – e nelle aree assoggettate a tutele paesaggistiche

....OMISSIS....

VARIANTE N. 3

La variante n. 3 riguarda una modifica normativa riguardante il patrimonio edilizio esistente in ambito rurale che non presenta le caratteristiche di "edifici di valore storico testimoniale".

La fase di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio sparso, ha in questi anni subito una fase di rallentamento dovuta in primo luogo alla crisi economica, in secondo luogo agli eventi sismici ed in terzo luogo alla normativa di recupero che, essendo stata pensata in tempi diversi, tendeva a non allargare troppo le possibilità di creare nuove unità abitative. Avendo riscontrato questa difficoltà, l'Amministrazione confrontandosi anche con realtà comunali limitrofe, cerca di dare una risposta propositiva, senza per altro eliminare ogni tipo di controllo sulla trasformazione degli edifici in ambito rurale.

Si propone quindi, per gli edifici "non classificati" di cui al punto 8, dell'art. 20.3, la possibilità di creare nuove unità abitative, all'interno dei volumi esistenti, aggiungendo al parametro esistente (la SU minima per le unità abitative in 120 mq di SU) una possibile alternativa che tenda ad avere una minor superficie per unità abitativa, cioè 90 mq di SU, ma con un limite di 3 (tre) unità abitative come massimo sempre nello stesso edificio. Con questa soluzione viene lasciata al soggetto attuatore una maggiore elasticità, sempre mantenendo la necessità di avere almeno 30 mq di SA (superficie accessoria) per ogni unità abitativa che si ricava.

Quindi, all'Art. 20.3, punto 8, del Tomo I del RUE, di seguito allegato, vengono introdotte le modifiche sopra illustrate.

STRALCIO NORMATIVO

Si riporta lo stralcio dell'art Art. 20.3, punto 8, con le integrazioni di variante; le integrazioni sono riportate in **carattere nero corsivo grassetto**, e le parti cassate con ~~doppia barratura orizzontale~~.

20.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

All'interno delle corti di cui ai punti 1 e 2 precedenti, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Opere idrauliche storiche

R - Edifici in stato di rudere(1)

H - Insediamenti di valore storico testimoniale con prescrizioni particolari

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

(1) Per edifici in stato di rudere si intendono quelle parti di edificio che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto almeno una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccatto murario di almeno un piano tale da riconoscerne il sedime, e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade

.... Omissis

8. Edifici non classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico)

1. Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali, anche non più funzionali all'attività agricola, che vengono così individuati:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici completamente utilizzati per altri usi (magazzini, depositi, usi terziari di servizio o di recupero materiali edilizi, artigianali anche se dismessi, ecc.)
- c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi precedenti anche porzioni ad uso residenziale purchè regolarmente legittimato.

In tali edifici si interviene con le seguenti modalità:

- **Gli edifici di cui al punto a)** del precedente comma 1, possono mantenere l'uso in essere; è possibile utilizzare la SA presente all'interno dell'edificio per:

- ampliare la Superficie abitativa esistente ~~fino a 120 mq di SU~~, **senza limiti di SU**, a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

- è consentito suddividere una unità abitativa **esistente**, in più unità abitative, a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq, **oppure in alternativa che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 90 mq con un massimo di tre unità abitative**, ed una dotazione minima di SA pari a 30 mq, sempre da ricavare in edifici esistenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi alle attività insediate
- UC12
- UC18
- UL1
- UL2

- **Gli edifici di cui al punto b)** del precedente comma 1, sono destinati al mantenimento dell'uso in essere; sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi all'uso UA1
- servizi alle attività insediate
- UC12
- UC18
- UL1
- UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

- **Gli edifici di cui al punto c)** del precedente comma 1, mantengono l'uso residenziale esistente; è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza alle seguenti condizioni:

- ampliare la Superficie abitativa esistente ~~fino a 120 mq di SU~~, **senza limiti di SU** a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso

- è consentito, **per ogni edificio in oggetto, suddividere e/o** ricavare più unità abitative, **rispetto quelle esistenti**, a condizione che ogni unità **abitativa ricavata** ~~di esse~~ sia dotata di una SU minima di 120 mq, **oppure in alternativa che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 90 mq con un massimo di tre unità abitative**, ed una dotazione minima di SA pari a 30 mq, sempre da ricavare all'interno di edifici esistenti.

Questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi alle attività insediate
- UC12
- UC18
- UL1
- UL2

Interventi Ammessi per gli edifici di cui ai punti a), b) e c) precedenti:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RE), con o senza cambio d'uso; è ammesso con questo tipo di intervento, riqualificare dal punto di vista architettonico e morfologico l'edificio, fermo restando che in caso di demolizione con fedele ricostruzione, può essere previsto uno spostamento, rispetto l'area di sedime originaria, non superiore al 50%.
- CD

.... Omissis

VARIANTE N. 4

A seguito dell'osservazione da parte dell'ufficio tecnico comunale viene inserita una integrazione all'articolo 25 punto 2) lettera a) ASP-C1 con i due nuovi usi "UC14 e UC18", così identificati:

*UC14 - Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli
Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa*

*UC18 - Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico, atelier, spazi mostra delle singole attività.
Attività terziarie non ricadenti nelle categorie U3 e U4, e ambulatori non ricadenti in U22*

L'integrazione normativa relativa all'aggiunta di due nuovi usi è comunque coerente, in generale, con le altre funzioni ammesse negli Ambiti produttivi del Comune; si integra quindi l'Art. 25 del RUE con i contenuti sopraesposti.

STRALCIO NORMATIVO

Si riporta lo stralcio dell'art 25 punto 2) lettera a) ASP-C1 con l'integrazione dei due nuovi usi "UC14 e UC18",,

Art. 25 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP_C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castello d'Argile dalla "zona artigianale di via Centese nel capoluogo", nella zona artigianale di via Padullese e da altri insediamenti non accentrati presenti in altre parti del territorio comunale.
2. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:
 - e) **ASP-C1:** ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1)
 - f) **ASP-C2:** ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D2 capoluogo)
 - g) **ASP-C3:** ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D3 Venezzano)
 - h) **ASP-CA:** ambito ricettivo/alberghiero esistente (ex P.P.I.P. Il Prato)
3. All'interno degli Ambiti ASP_C è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.), secondo gli indirizzi del PSC, Art. 20.e.

paragrafo 2: Modalità di intervento

a) ASP-C1: (ex zone D1)		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none">- Uf = 0,50 mq/mq- Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.- Gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE all'interno delle zone produttive di completamento con destinazione d'uso diversa da quella industriale o artigianale possono conservare la propria destinazione d'uso compatibilmente con le norme sanitarie. Per tali edifici, quando non presentano le caratteristiche di beni culturali, è consentito un incremento "una tantum" pari al 20% della SU esistente.- Per lotti derivanti da frazionamenti antecedenti la data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992) ed aventi superficie inferiore a mq. 2000, è consentita l'edificazione secondo i parametri urbanistici previsti per gli Ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1). Tale possibilità è esclusa per lotti aventi superficie inferiore a mq. 1200

Usi	<p>= Sono consentiti i seguenti usi: - UC1, UC2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP8, UE5/B</p> <p>In particolare: - l'uso UA1 è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, sempreché per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.</p> <p>- gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19 - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita</p> <p>- in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.</p>
Parametri	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u>: m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.
Prescrizioni particolari	<p>=</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Per i comparti individuati con la sigla ASP-C1.4 ed ASP-C1.5 formati da una porzione di lotto già edificato e da una porzione di lotto destinata ad ampliamento, l'intervento di ampliamento è esclusivamente riservato alla azienda insediata. Tale azienda dovrà presentare un Progetto Unitario che dimostri l'utilizzazione complessiva dell'area, nonché sottoscrivere una convenzione dove l'azienda stessa si impegna a realizzare l'ampliamento al proprio uso e servizio. 2. Per il comparto ASP-C1.4 (Ditta Orsi) sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,368$ mq/mq è da calcolare sull'area individuata negli elaborati di RUE come Ambito ASP-C1.4, catastalmente individuata al foglio 17, mappale 184 di superficie pari

	<p>a mq. 33.176;</p> <ul style="list-style-type: none"> - è a carico del soggetto attuatore la realizzazione, contestualmente all'intervento di ampliamento, di una fascia di verde alberato a margine dell'insediamento lungo la via Primaria, come indicato negli elaborati del RUE e che rimarrà di proprietà privata; - impegno della proprietà a mantenere l'accorpamento dell'unità produttiva, nonché ad utilizzare la capacità edificatoria aggiuntiva (rispetto quella concessa dal PRG Vigente) per almeno il 50% per depositi e magazzini. - gli incrementi di capacità edificatoria rispetto a quella Vigente, calcolata alla data di adozione del RUE, saranno oggetto di perequazione territoriale attraverso monetizzazione di oneri aggiuntivi; il valore di tale onere sarà stabilito nella convenzione che il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale in fase di acquisizione del titolo abilitativo. <p>3. Per il comparto ASP.C1.5 (capoluogo via del Lavoro) sono prescritte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60$ mq/mq; - la realizzazione di un aumento di superficie è vincolato alla sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori di una convenzione con il comune di Castello d'Argile per la definizione degli standard attuativi e quanto altro si renderà necessario normare; - l'elaborazione di una valutazione previsionale d'impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica, ai sensi dell'Art. 8 della L. 447/95 <p>4. Per una porzione dell'Ambito ASP.C1 individuato a Venezzano e contrassegnato con una perimetrazione viola tratteggiata, vengono poste le seguenti limitazioni funzionali all'uso produttivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree produttive contrassegnate come sopraindicato, che risultano essere in stretta connessione con aree residenziali esistenti o future, andranno prevalentemente destinate all'insediamento di depositi e magazzini; sarà comunque possibile insediare attività che non presentino impatti sul territorio circostante, in merito alle matrici del rumore e delle emissioni in atmosfera.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

...OMISSIS...



REP. N. 1070

ACCORDO

AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 20,

L'anno DUEMILAQUATTORDICI, il giorno VENTI del mese di DICEMBRE, tra:

- il COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE, con sede in Castello d'Argile (BO), Piazza A. Gadani n. 2, PEC comune.castello-d-argile@cert.provincia.bo.it, Codice Fiscale n. 80008210371, in persona del Sindaco in carica, signor Michele Giovannini (cod. fisc. n. GVMNHL74B27C469S), nato a Cento (FE) il 27/2/1974, come sopra domiciliato per la carica, (nel seguito, COMUNE), e
- EMAR S.R.L., con sede legale in Cento (FE), Corso Guercino n 29/b, c.f. e p.iva, PEC , nella persona del legale rappresentante, Sig. Campagnoli Alberto, nato a Cento (FE) il 25/07/1970 e residente in Castello d'Argile, via Primaria n. 84, come sopra domiciliato per la carica (nel seguito, EMAR),

PREMESSO CHE

- in data 06/02/2008 il Comune di Castello d'Argile ha approvato rispettivamente con D.C.C. n. 4 e n. 5 il Piano Strutturale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune stesso;
- che la ditta EMAR risulta essere proprietaria della struttura ricettiva sita al margine della SP Centese, all'interno della lottizzazione EX PRG "il Prato" in corrispondenza dell'intersezione tra Via del Fabbro e Via dei Falegnami, individuata al NCEU al Foglio 13 Mappale 389 della superficie di 1902 mq;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 08/04/2014 è stata adottata la Variante n. 9/2014 al R.U.E.;
- che con suddetta variante, al punto 1, viene prevista la possibilità di un ampliamento di circa 600 mq di SC a fronte di una SC esistente di 561,30 mq e dell'innalzamento massimo

EMAR IMMOBILIARE SRI
il Legale Rappresentante
ALBERTO CAMPAGNOLI

ML

del fabbricato da 11,50 m a 14,50 m;

- che con richiesta acquisita al protocollo con n. 10364 del 10/11/2014 la ditta EMAR ha avanzato al Comune un'osservazione con cui richiede che la SU in ampliamento sia innalzata a 850 mq con relativa SA in ampliamento pari al 60% di SU e che l'altezza massima del fabbricato sia di 15 m;
- che tale richiesta è motivata da studi sulla funzionalità e la gestione della struttura ricettiva che prevedono per i prossimi anni un cospicuo innalzamento del volume di affari;
- che l'Amministrazione ha ritenuto che la stessa sia di rilevante interesse per la comunità locale in ragione del probabile aumento dell'occupazione e accrescimento della disponibilità ricettiva sul territorio;

Considerato che

- la legge regionale (L.R.) 24/03/2000, n. 20 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), P.O.C. (Piano Operativo Comunale), R.U.E. (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi);

- l'art. 18 - Accordi con i privati - della citata L.R. 20/2000 prevede che:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con

EMAR IMMOBILIARE SRI
Il Legale Rappresentante
ALBERTO CAMPANOLO

la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990".

Ritenuto opportuno procedere alla stipula di un accordo ex art. 18 della citata L.R. n. 20/2000 fra il Comune e ed EMAR che sia volto a concedere la possibilità di realizzare un ampliamento della struttura ricettiva con SU di 850 mq e SA in ampliamento pari a 60 % di SU e innalzare l'altezza massima dell'edificio a 15 metri volto al soddisfacimento di un rilevante interesse urbanistico per la collettività come meglio specificato in seguito..

Valutata positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica dell'intervento di cui al presente accordo.

Preso atto che il suddetto accordo è di rilevante interesse per la collettività comunale in quanto riqualifica un'area produttiva.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "rilevante interesse per la comunità locale", richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto

Tra EMAR S.R.L. ed il COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 L.R. 20/2000, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e si intendono integralmente richiamate.

ART. 2 - ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI

EMAR assume gli obblighi di cui al presente accordo per sé e per successivi aventi causa, a qualsiasi titolo.

ART. 3 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

EMAR S.R.L. IMMOBILIARE S.p.A.
Il Legale Rappresentante
ALESSIO CAMPASOLI

Con il presente accordo il COMUNE si impegna a:

1. prevedere con la variante in premessa un ampliamento di SU pari a 850 mq oltre a SA pari al 60 % di SU;
2. destinare l'area di mq 376, parte del foglio 13 mappali 436, 272 e 274 ed identificata nella planimetria allegata con colore azzurro, da verde pubblico a parcheggio pubblico;
3. cedere, a fronte di un corrispettivo pari a 100 €/mq come da valore di monetizzazione del P1 per detta zona, l'area di mq 200 (che sarà perfezionata con successivo frazionamento) parte del foglio 13 mappali 436 e 438 ed individuata nella planimetria allegata con il colore rosso, da destinare alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali;
4. a disporre con la variante in premessa la destinazione a parcheggi privati della suddetta area attualmente destinata a parcheggio pubblico nonché a procedere ad iscrivere tale area a patrimonio disponibile con separato provvedimento;

Il Segretario
ALESSANDRO CAMPAGNOLI

Con il presente accordo la EMAR si obbliga a:

Presentare la richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione dell'ampliamento della struttura alberghiera entro tre anni dalla data di approvazione della Variante n. 9 al R.U.E. secondo quanto previsto nelle norme di attuazione. Il rilascio del titolo edilizio è condizionato all'adempimento delle seguenti obbligazioni:

1. Riconoscere al Comune un contributo pari a € 25.000.
2. Riconoscere al Comune l'importo per la monetizzazione dell'area verde (valutata in 35 €/mq) su cui dovranno essere realizzati i parcheggi pubblici.
3. Riconoscere al Comune una cifra pari a € 20.000 quale corrispettivo per l'acquisto dell'area su cui realizzare quota parte dei parcheggi pertinenziali.
4. I contributi di cui ai punti 1, 2 e 3 potranno essere sostituiti con l'esecuzione di

5. opere che il comune si riserva di indicare entro 90 giorni dall'approvazione della variante al RUE n. 9.

ART. 4 - RECESSO PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITÀ

1. Il COMUNE potrà revocare o recedere unilateralmente dal presente accordo, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, in ogni momento.
2. Nell'ipotesi di cui al precedente comma, nulla è dovuto a EMAR.

ART. 5 - CONDIZIONI DI EFFICACIA

1. L'efficacia del presente atto è subordinato e condizionato al recepimento da parte del R.U.E. del presente accordo.

ART. 6 - SPESE DERIVANTI DAL PRESENTE ACCORDO

1. Saranno a carico di EMAR, tutte le spese tecniche derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo siano esse di amministrative, notarili, fiscali, di registrazione e relativi al frazionamento delle aree, alla progettazione ed alla direzione lavori.

ART. 7 - NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di Posta Elettronica Certificata, inviata agli indirizzi indicati in premessa.
 2. Resta facoltà di EMAR, la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia, quale rappresentante per ogni questione nascente dal presente accordo.
- L'incarico, da conferirsi con mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del COMUNE dal momento della comunicazione a questi.

ART. 8 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente accordo, sarà competente, in via esclusiva, l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Castello d'Argile.

EMAR IMMOBILIARE S.
il Legale-Rappresentante
ALBERTO CAMPAGNOLI



	AREA	COSTO UNITARIO	TOTALE
Monetizzazione area attualmente destinata a verde pubblico per la realizzazione dei parcheggi pubblici	376 mq	35 €/mq	13.160 €
Acquisto area attualmente destinata a parcheggio pubblico per la realizzazione dei parcheggi privati	200 mq	100 €/mq	20.000 €
Contributo perequativo			25.000 €

COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

EMAR S.R.L.

Sindaco

Legale Rappresentante

Michele Giovannini

Campagnoli Alberto

E.M.A.I. IMMOBILIARE srl
Il Legale Rappresentante
ALBERTO CAMPAGNOLI

Attesto l'autenticità della firma apposta in mia presenza dal Sindaco e dal Sig. Campagnoli Alberto, riconosciuto con documento d'identità n. AU8695293 rilasciata il 08/01/2014 dal Comune di Castello d'Argile.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Mariella Moschetti

STRALCIO PLANIMETRICO RUE - SCALA 1:1000

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ARCA DA BOLLO €1,00
UNO/00

Entrate
00024676 00007E13 W0E60001
00935170 20/12/2014 11:59:02
4528-00010 92AC9BE88AC86171
IDENTIFICATIVO : 01121651986962

0 1 12 165199 696 2

ASP-B2.1

168

ASP-CA

-20,7

E.M.A.B. - IMMOBILIARE s.r.l.
Il Legato Rappresentante
ALBERTO CAMPAGNOLI

Michel Formanni

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 78 DEL 22/12/2014

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to MICHELE GIOVANNINI

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT.SSA MARILIA MOSCHETTA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **24/12/2014** al **07/01/2015** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Castello d'Argile, li 24/12/2014

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 24/12/2014

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

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 03/01/2015, giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'Art. 134, 3° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Addi,

RESP.AREA ISTITUZ. E DEMOANAGR.

F.to SANDRA GALLI
