

Comune di
CASTELLO D'ARGILE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 7/2013

*Pareri degli enti
e osservazioni private*

CONTRODEDUZIONI

Sindaco
Michele Giovannini

Segretario comunale
Dott.ssa Marilia Moschetta

Ufficio Pianificazione Territoriale
Il Responsabile dell'Urbanistica
Il Responsabile: Arch. Piero Vignali
Dott. Arch. Piero Vignali
Ordine degli Architetti di Bologna

Per il Comune di Castello d'Argile

Ing. Fabio Ferioli
Arch. Elena Chiarelli

adozione delib. C.C n. 41 del 28.06.2013
approvazione delib. C.C n. del

UNIONE RENO GALLIERA
Il Responsabile dell'Urbanistica
UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Dott. Arch. Piero Vignali
Ordine degli Architetti di Bologna
N° 650



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

VARIANTE AL RUE N. 7/2013 per modifica normativa agli Artt. 25 e 30 (ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

CONTRODEDUZIONI

Alla Variante n. 7/2013 al RUE del Comune di Castello d'Argile, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 28.06.2013 sono pervenuti i seguenti pareri e osservazioni:

- Osservazione n. 1 – Bonfiglioli Gianluigi (prot. 9279 del 10.09.2013)
- Parere di ARPA (prot. 10047 del 02.10.2013)
- Parere Azienda USL (prot 11009 del 26.10.2013)

Si controdeduce puntualmente per ogni osservazione o parere:

Osservazione n. 1 – Bonfiglioli Gianluigi (prot. 9279 del 10.09.2013)

Il ricorrente richiede alcune modifiche alla normativa della Variante adottata, nonché modifiche cartografiche, ovvero:

1) Tenuto conto della necessità di realizzare un fabbricato in armonia con le costruzioni presenti nella corte si chiede di ampliare la SU realizzabile fino ad un massimo di 190 mq e di realizzare parte o tutta la SA all'interno del nuovo fabbricato, questo consentirebbe l'eventuale realizzazione di scale interne, porticati, ecc.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la richiesta di prevedere 190 mq di SU totale, in considerazione del fatto che la particolarità di una delle due unità abitative ammesse (prevista al servizio di persone diversamente abili) può richiedere una superficie maggiore finalizzata ad una migliore e più funzionale distribuzione dei vani e dei disimpegni.

Per quanto riguarda la possibilità di prevedere tutta o in parte la SA nella nuova costruzione, si accoglie parzialmente la richiesta: si ritiene che nei fabbricati esistenti debbano essere previste le due autorimesse a servizio delle due unità abitative. La SA rimanente, per raggiungere i 30 mq

prescritti, potrà essere prevista all'interno del fabbricato di nuova costruzione per porticati, cantine, ecc. (vedi modifica alla normativa in allegato)

2) Si intende per lotto di terreno identificato al foglio 4, mappali 15 e 48, questo per non avere problemi di distanza con i confini considerando la conformazione dei due mappali.

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto della precisazione, anche se già indicato nella norma adottata, dove si definisce "la superficie minima di intervento" l'area individuata catastalmente al foglio 4, mappali 15 e 48.

3) Si richiede di portare l'area di rispetto stradale gravante sulla proprietà Bonfiglioli interessata dalla variante, al limite dei 20 m. come previsto dalla normativa. Il nuovo fabbricato non peggiorerà la visibilità stradale e consentirà comunque eventuali interventi di miglioramento alla viabilità rimanendo in ogni caso fuori dalla fascia di rispetto della viabilità.

CONTRODEDUZIONI

Non si accoglie la richiesta in quanto contrasta con le previsioni del PSC, che in questa situazione particolare ha privilegiato la sicurezza della circolazione in merito alle visuali (previsto nella normativa statale vigente) applicate ad una strada con andamento di curva e controcurva ad angolo retto. L'accoglimento della richiesta comporterebbe necessariamente una anticipata modifica del PSC con apposita Variante.

4) Non si vede la necessità di avere parcheggi pubblici in zona agricola che sarebbero inutilizzati e fonte di oneri da parte dell'Amministrazione. Pare invece giustamente necessaria la presenza di parcheggi privati.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la richiesta precisando in normativa che i P1 (parcheggi pubblici) vanno monetizzati nella quantità prevista nelle tabelle per Usi, all'art. 32 e i P3 (parcheggi privati) da realizzare.

Parere di ARPA (prot. 10047 del 02.10.2013)

L'ARPA comunica che esaminati gli argomenti trattati dalla Variante n. 7/2013, non **esistono problemi ostativi al recepimento della modifica.**

Parere Azienda USL (prot 11009 del 26.10.2013)

L'Azienda USL comunica che esaminati gli elaborati di progetto descritti nella Variante n. 7/2013 al RUE, **si esprime parere favorevole alla variante proposta.**

Viene inoltre integrato il comma delle Prescrizioni specifiche in funzione degli approfondimenti e del dibattito avvenuto in Consiglio Comunale durante l'Adozione della Variante n. 7.

Stralcio dell' Art. 30 del Tomo I del RUE, relativo alla Variante n. 1

Le modifiche introdotte con le Controdeduzioni, sono riportate in carattere nero “*grassetto corsivo*”

e) Insediamenti extragricoli in ambito rurale per funzioni residenziali specifiche (quote residenziali concesse a famiglie con componenti “diversamente abili”)		
Superficie minima di intervento	=	Le due aree sono individuate nelle Tav. 1b ed 1d scala 1:5000 del RUE con perimetrazione viola e lettera “ e ”
Interventi ammessi	=	Nuova costruzione con il seguente Uf: - Uf = 0,085 mq/mq sull'area individuata
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	- UA1 limitatamente alle residenze e relativi spazi accessori per soggetti diversamente abili.
Parametri		- Hmax = 6,50 mt - Distanza degli edifici dal confine del lotto = 5,00 mt - Distanza degli edifici dai canali consorziali = 10,00 mt - Parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 32 delle presenti norme; i parcheggi pubblici possono essere monetizzati.
Prescrizioni particolari		- il titolo edilizio dovrà essere corredato da un atto pubblico trascritto ex art. 2645-ter Codice Civile per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone diversamente abili. - l'edificio ed i relativi spazi esterni di pertinenza devono essere progettati secondo criteri generali di ACCESSIBILITA' come definiti dall'art. 4 del D.P.R. 236 del 14/06/1989.
e.1) Insediamenti extragricoli in ambito rurale per funzioni residenziali specifiche di previsione (quote residenziali concesse a famiglie con componenti “diversamente abili”)		
Superficie minima di intervento	=	Area posta in via Sant'Andrea n. 8, individuata catastalmente al foglio 4, mappali 15 e 48, Corte di valore storico testimoniale n. 242, localizzata

		nella Tav. 1b scala 1:5000 del RUE
Interventi ammessi	=	Nuova costruzione con le seguenti capacità edificatorie: - mq 180 190 di SU per un massimo di due unità abitative, da sottrarre alla SU ricavabile nell'edificio classificato stalla-fienile con la sigla C1; la rimanente quota di SU eventualmente presente nell'edificio C1, può essere destinata a funzioni residenziali ed accessorie, con i limiti dimensionali fissati all'Art. 20 - la SA prescritta (30 mq ogni unità immobiliare) deve essere ricavata almeno per due autorimesse nei fabbricati esistenti B1, C1 e C4, mentre la rimanente SA (fino alla concorrenza totale di 30 mq) può essere localizzata nel fabbricato di nuova costruzione - gli edifici classificati B1 e C4 possono essere recuperati e rifunzionalizzati con le modalità fissate al precedente Art. 20
Modalità di attuazione	=	Diretta, previa presentazione di una planimetria complessiva per illustrare la quantificazione e distribuzione delle superfici esistenti e di progetto (di cui sopra) fra i vari edifici; tale elaborato va allegato alla richiesta di permesso di costruzione del nuovo edificio bifamiliare e servirà anche ad illustrare dal punto di vista morfologico e volumetrico, un corretto inserimento del nuovo fabbricato nei confronti degli edifici di valore storico testimoniale esistenti e del contesto circostante. Il titolo edilizio relativo al nuovo edificio dovrà contenere le prescrizioni relative ai singoli edifici presenti nell'area (B1, C1 e C4) in quanto costituisce riferimento per i successivi interventi che potranno essere realizzati per ognuno di essi; detti successivi interventi dovranno essere tutti specificatamente approvati nelle forme e con gli atti tecnico-amministrativi coerenti al tipo di intervento proposto.
Usi	=	- UA1 limitatamente alla residenza
Parametri	=	- <u>Hmax</u> = 6,50 mt - <u>Distanza</u> degli edifici dal confine del lotto = 5,00 mt - <u>Distanza</u> fra edifici = 10,00 mt - <u>Distanza</u> del nuovo edificio dalla strada = come indicato nella Tav. 1b, scala 1:5000 del RUE - <u>Parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'art. 32 delle presenti norme e le seguenti precisazioni: i parcheggi pubblici possono essere monetizzati. - P1: da monetizzare - P3: da realizzare
Prescrizioni particolari	=	- il titolo edilizio dovrà essere corredato da un atto pubblico trascritto ex art. 2645-ter Codice Civile per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela

		riferibili a persone diversamente abili. - l'edificio ed i relativi spazi esterni di pertinenza devono essere progettati secondo criteri generali di ACCESSIBILITA' come definiti dall'art. 4 del D.P.R. 236 del 14/06/1989.
--	--	--

Stralcio dell'Art. 25 del Tomo I del RUE (non modificato dalle presenti CONTRODEDUZIONI)

a) ASP-C1: (ex zone D1)		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- $U_f = 0,50$ 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: - UC1, UC2, UC3, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP8, UE5/B In particolare: - <u>l'uso 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.

		- <u>gli usi 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	=	- <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	=	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: – l'indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0,40 Uf = 0,368 mq/mq è da calcolare sull'area individuata negli elaborati di P.R.G. RUE come Ambito ASP-C1.4, catastralmente 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 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. 3. Per il comparto ASP.C1.5 (capoluogo via del Lavoro) sono prescritte le seguenti condizioni: – indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$; – 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 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: - 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.
--	---