



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 10/2018 (ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione - Normativa Stralci cartografici

Elaborato n. 1

Sindaco
Belinda Gottardi

Segretario Comunale
Dott.ssa Monica Tardella

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione: delib. C.C. n. del

Approvazione delib. C.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Arch. Elena Gentilini

Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di Castel Maggiore

Arch. Giovanni Panzieri

Arch. Claudia Lodi

PREMESSA

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

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

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

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

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

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

- Nuova definizione di serre

- Funzioni sanitarie e sociosanitarie, elenco degli usi
- E-commerce
- Diffornità edilizie minori
- Rettifica art. 37 *“Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico”*

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

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci cartografici del RUE (situazione vigente e proposta di variante), e gli stralci normativi con l'individuazione della parti aggiunte **in colore rosso** e le parti cassate con ~~barra~~ ~~orizzontale~~.

ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

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

La Variante in oggetto rientra nella fattispecie di cui all’art. 33 comma 4 bis, della L.R. 20/2000 e s.m.e i., per cui le procedure di approvazione sono quelle previste dell’art. 34 della medesima L.R. 20/2000 così riassunte:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- deposito dei documenti di variante presso il Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione dell’avvenuto deposito sul BUR, per la libera visione;
- invio contestuale dei documenti di variante, all’ARPA ed all’AUSL per l’acquisizione del parere ai sensi dell’art. 19,1° comma, lettera h), della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e succ. mod. ed integrazioni, nonché alla Città Metropolitana per la formulazione di eventuali riserve ai sensi dell’art. 34, comma 6 della citata L.R. 20/2000;
- entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;
- approvazione della variante con delibera consiliare, previa controdeduzione alle eventuali osservazioni, ai pareri degli enti, ed alle riserve della Città Metropolitana, dandone avviso sul sito web del comune;
- redazione del testo normativo e delle tavole cartografiche del Rue aggiornati e coordinati con la presente variante;
- Trasmissione degli atti di variante e dei documenti coordinati alla Città Metropolitana ed alla Regione che provvederà alla pubblicazione sul B.U.R.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

Rispetto alle caratteristiche degli argomenti di variante trattati, ed ai criteri stabiliti dall’art. 5, comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., si ritiene che la Valsat riguardante la presente Variante possa riguardare solo uno degli argomenti in oggetto, nello specifico l’argomento n. 1.

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione –Normativa – Stralci cartografici;
- Elab. 2 – Valsat – Rapporto ambientale;
- Elab. 3 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli;

ARGOMENTO N. 1

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Si rende necessario introdurre cartograficamente un'area specificamente destinata a centro di raccolta rifiuti in quanto:

- l'area oggetto della variante risulta destinata a tale uso da tempo, pur senza puntuale identificazione cartografica, e risulta idonea a garantire alla cittadinanza modalità agevolate per concorrere agli obiettivi di raccolta differenziata;
- il gestore Geovest Srl, che è stato identificato quale affidatario del servizio di raccolta rifiuti e igiene urbana per comune di Castel Maggiore dalla competente Agenzia regionale (Atersir), intende procedere alla ristrutturazione, ammodernamento e ampliamento del centro, interventi per il quale risulta assegnatario di un contributo da parte di un consorzio di produttori di rifiuti;

Proposta variante

Inserimento del Centro Raccolta Rifiuti (C.R.R.) di via Lirone a Castel Maggiore, già previsto dall'art. 36.1 del RUE e dalla Valsat del PSC, ed erroneamente omissso nella cartografia vigente di RUE, che invece reca la classificazione dell'area quale verde pubblico.

STANDARD URBANISTICI CON RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI COMPLESSIVE DI PSC

SITUAZIONE ATTUALE

CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE

23.528 (abitanti resid. al 31.12.2008 più ab. teorici PRG, Più Ab. teorici PSC)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	70.583	122.919	5,22
Attrezzature civili	2,80	65.878	57.560	2,45
Attrezzature religiose	1,20	26.233	42.336	1,69
Verde pubblico	18,00	423.500	753.388	32,02
Parcheggi pubblici	5,00	117.639	146.601	6,23
TOTALE	30,00	705.834	1.123.424	47,75

CAPOLUOGO

20.563 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	61.690	102.649	4,99
Attrezzature civili	2,80	57.577	49.621	2,41
Attrezzature religiose	1,20	24.676	29.262	1,42
Verde pubblico	18,00	370.137	639.890	31,12
Parcheggi pubblici	5,00	102.816	122.222	5,94
TOTALE	30,00	616.896	943.645	45,89

TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI

2.965 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.894	20.271	6,84
Attrezzature civili	2,80	8.301	7.938	2,68
Attrezzature religiose	1,20	3.558	13.694	4,62
Verde pubblico	18,00	53.363	113.498	38,28
Parcheggi pubblici	5,00	14.823	24.378	8,22
TOTALE	30,00	88.938	179.779	60,64

Situazione aggiornata con la Variante proposta all'Argomento 1

CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE

21.653 (abitanti resid. al 31.12.2017 più ab. teorici PRG, più ab. teorici PSC)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	64.959	113.523	5,24
Attrezzature civili	2,80	60.628	45.148	2,09
Attrezzature religiose	1,20	25.984	42.956	1,98
Verde pubblico	18,00	324.756	524.497	29,07
Parcheggi pubblici	5,00	108.265	123.558	5,71
TOTALE	30,00	649.590	959.852	44,33

CAPOLUOGO

18.042 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	54.126	93.253	5,17
Attrezzature civili	2,80	50.518	37.210	2,06
Attrezzature religiose	1,20	21.650	29.262	1,62
Verde pubblico	18,00	324.756	524.497	29,07
Parcheggi pubblici	5,00	90.210	102.706	5,69
TOTALE	30,00	541.260	786.928	43,62

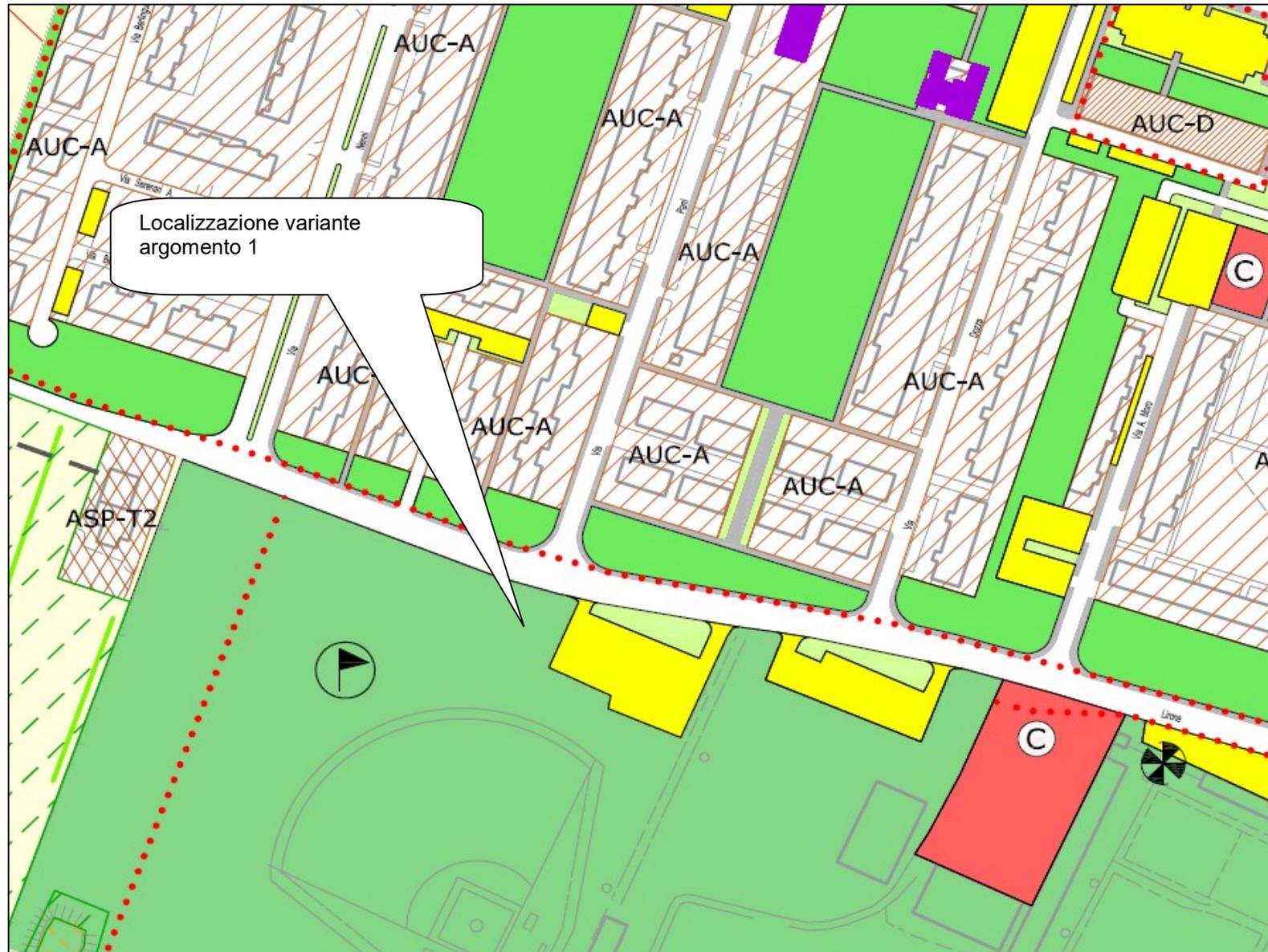
TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI

3.611 abitanti

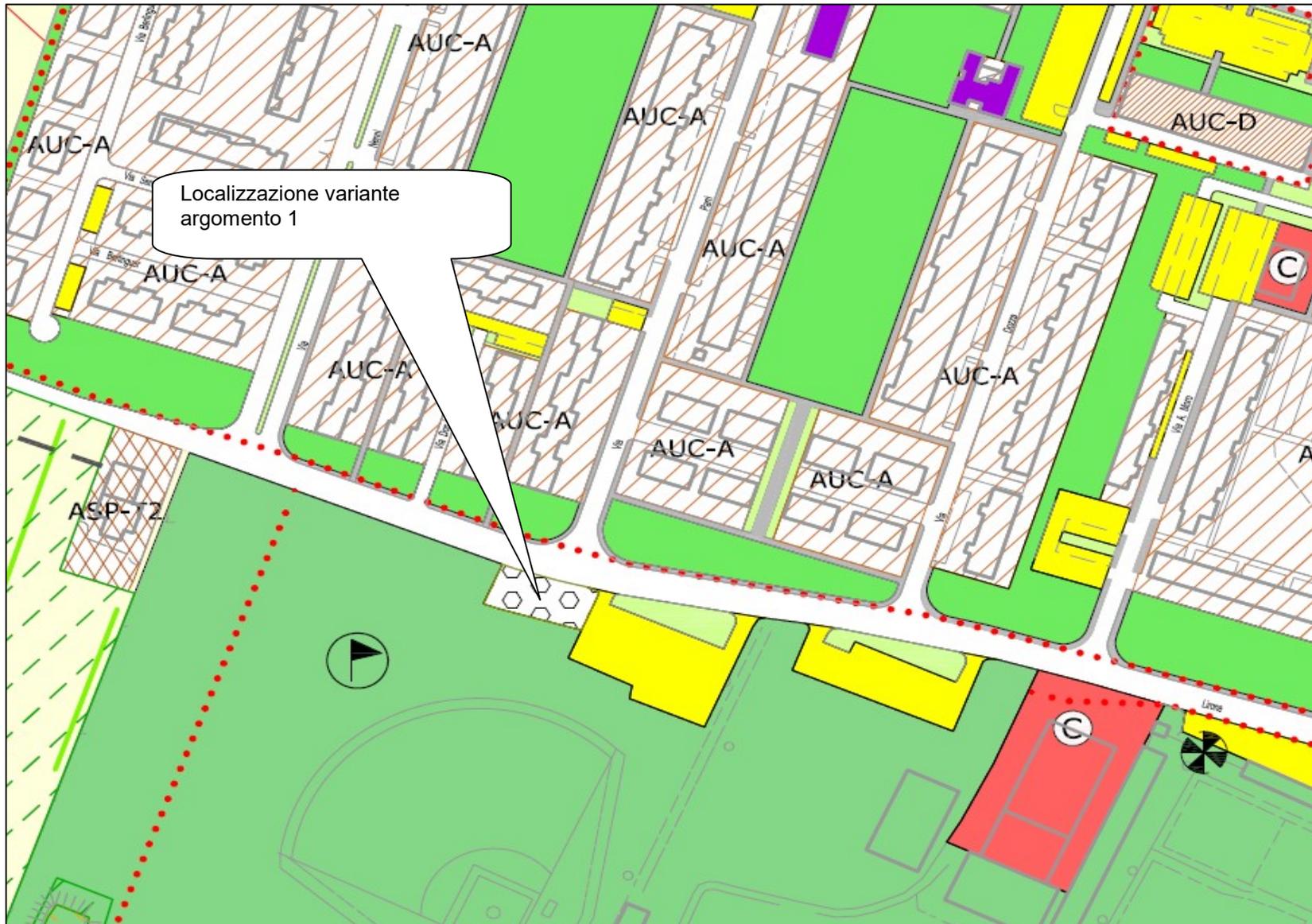
ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	10.833	20.271	5,61
Attrezzature civili	2,80	10.111	7.938	2,20
Attrezzature religiose	1,20	4.333	13.694	3,79
Verde pubblico	18,00	64.998	110.169	30,51
Parcheggi pubblici	5,00	18.055	20.852	5,77
TOTALE	30,00	108.330	172.924	47,89

Dal raffronto delle tabelle soprariportate si evidenzia come le dotazioni territoriali, pur in leggera diminuzione con la presente variante, confermano il rispetto degli standard minimi prescritti dalla legge.

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



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



ARGOMENTO N. 2

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Correzione cartografica di un mero errore grafico.

Il comparto AUC_B è stato inserito in cartografia come area a verde pubblico già in sede di prima redazione del RUE.

Come tale, è stata anche considerato all'interno del conteggio delle quantità di dotazioni territoriali a verde pubblico.

Il riallineamento dell'errore non comporta comunque un disallineamento con i minimi territoriali richiesti dalla L.R.20/2000 che restano ampiamente rispettati.

Proposta variante

Si inserisce l'Ambito AUC_B in sostituzione dell'area a verde pubblico

Stralcio normativo

Elaborato di Valsat:

3. VERIFICHE DI SOSTENIBILITA' TERRITORIALI

3.1. Analisi del territorio consolidato

...omissis

STANDARD URBANISTICI CON RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI COMPLESSIVE DI PSC

SITUAZIONE ATTUALE

CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE

23.528 (abitanti resid. al 31.12.2008 più ab. teorici PRG, Più Ab. teorici PSC)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	70.583	122.919	5,22
Attrezzature civili	2,80	65.878	57.560	2,45
Attrezzature religiose	1,20	28.233	42.956	1,83
Verde pubblico	18,00	423.500	753.388	32,02
Parcheggi pubblici	5,00	117.039	140.001	6,23
TOTALE	30,00	705.834	1.123.424	47,75

CAPOLUOGO

20.563 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	61.690	102.649	4,99
Attrezzature civili	2,80	57.577	49.621	2,41
Attrezzature religiose	1,20	24.676	29.262	1,42
Verde pubblico	18,00	370.137	639.890	31,12
Parcheggi pubblici	5,00	102.816	122.223	5,94
TOTALE	30,00	616.896	943.645	45,89

TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI

2.965 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.894	20.271	6,84
Attrezzature civili	2,80	8.301	7.938	2,68
Attrezzature religiose	1,20	3.558	13.694	4,62
Verde pubblico	18,00	53.363	113.498	38,28
Parcheggi pubblici	5,00	14.823	24.378	8,22
TOTALE	30,00	88.938	179.779	60,64

Situazione aggiornata con la Variante proposta all'Argomento 2

CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE

21.653 (abitanti resid. al 31.12.2017 più ab. teorici PRG, più ab. teorici PSC)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	64.959	113.523	5,24
Attrezzature civili	2,80	60.628	45.148	2,09
Attrezzature religiose	1,20	25.094	43.056	1,89
Verde pubblico	18,00	389.754	634.588	29,31
Parcheggi pubblici	5,00	108.265	123.558	5,71
TOTALE	30,00	649.590	959.774	44,33

CAPOLUOGO

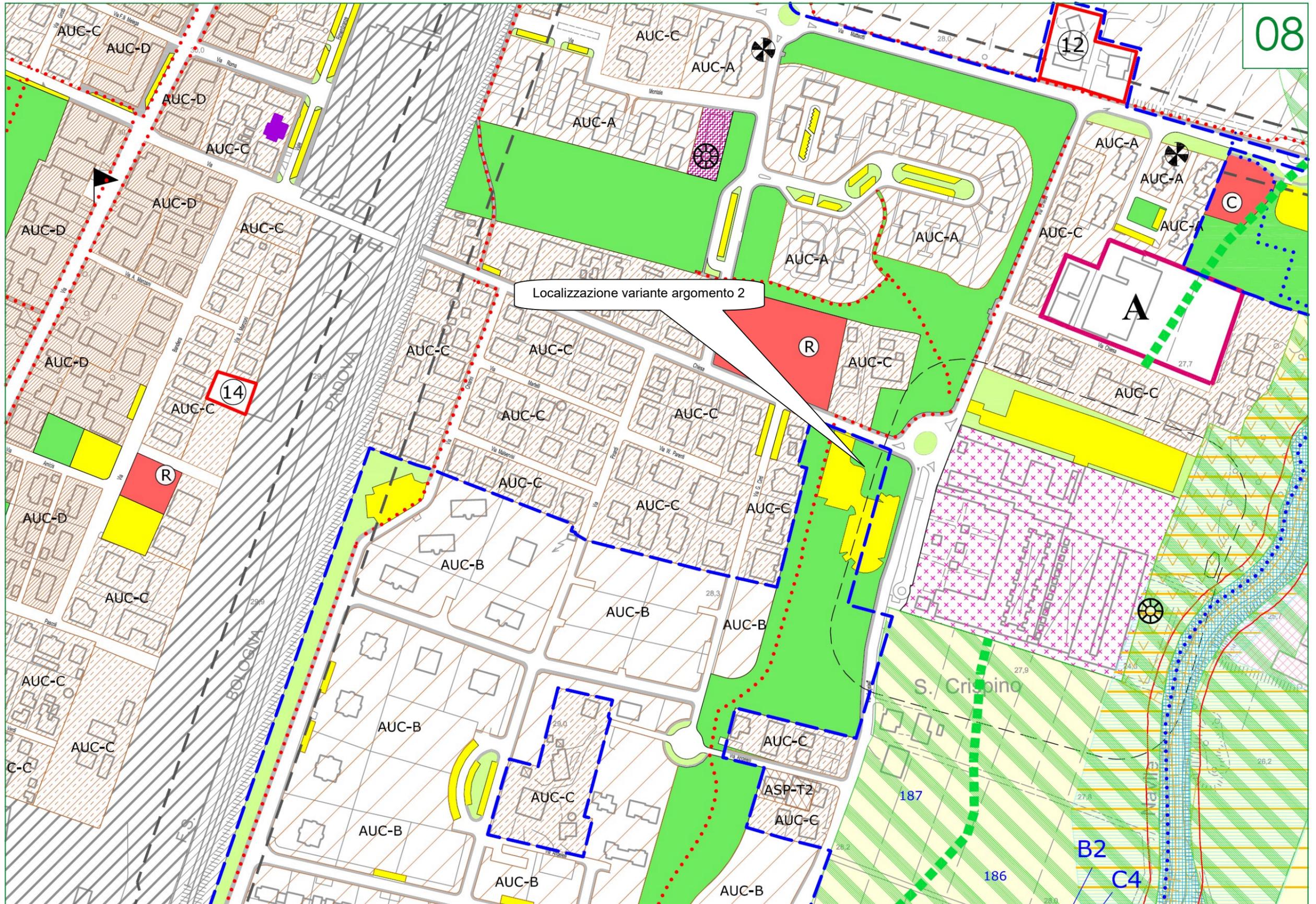
18.042 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	54.126	93.253	5,17
Attrezzature civili	2,80	50.518	37.210	2,06
Attrezzature religiose	1,20	21.050	29.300	1,62
Verde pubblico	18,00	324.756	524.419	29,07
Parcheggi pubblici	5,00	90.210	102.706	5,69
TOTALE	30,00	541.260	786.850	43,61

TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI

3.611 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	10.833	20.271	5,61
Attrezzature civili	2,80	10.111	7.938	2,20
Attrezzature religiose	1,20	4.333	13.694	3,79
Verde pubblico	18,00	64.998	110.169	30,51
Parcheggi pubblici	5,00	18.055	20.852	5,77
TOTALE	30,00	108.330	172.924	47,89



STANDARD URBANISTICI CON RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI COMPLESSIVE DI PSC

SITUAZIONE ATTUALE

CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE

23.528 (abitanti resid. al 31.12.2008 più ab. teorici PRG, Più Ab. teorici PSC)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	70.583	122.919	5,22
Attrezzature civili	2,80	65.878	57.560	2,45
Attrezzature religiose	1,20	28.233	42.956	1,83
Verde pubblico	18,00	423.500	753.388	32,02
Parcheggi pubblici	5,00	147.639	146.694	6,29
TOTALE	30,00	705.834	1.123.424	47,75

CAPOLUOGO

20.563 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	61.690	102.649	4,99
Attrezzature civili	2,80	57.577	49.621	2,41
Attrezzature religiose	1,20	24.070	29.202	1,42
Verde pubblico	18,00	370.137	639.890	31,12
Parcheggi pubblici	5,00	102.816	122.223	5,94
TOTALE	30,00	616.896	943.645	45,89

TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI

2.965 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.894	20.271	6,84
Attrezzature civili	2,80	8.301	7.938	2,68
Attrezzature religiose	1,20	3.558	13.694	4,62
Verde pubblico	18,00	53.363	113.498	38,28
Parcheggi pubblici	5,00	14.823	24.378	8,22
TOTALE	30,00	88.938	179.779	60,64

SITUAZIONE AGGIORNATA CON VARIANTE AL RUE N. 10/2018 (argomenti 1 e 2)

CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE

21.653 (abitanti resid. al 31.12.2017 più ab. teorici PRG, più ab. teorici PSC)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	64.959	113.523	5,24
Attrezzature civili	2,80	60.628	45.148	2,09
Attrezzature religiose	1,20	25.084	42.056	1,98
Verde pubblico	18,00	389.754	633.848	29,27
Parcheggi pubblici	5,00	108.265	123.558	5,71
TOTALE	30,00	649.590	959.034	44,29

CAPOLUOGO

18.042 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	54.126	93.253	5,17
Attrezzature civili	2,80	50.518	37.210	2,06
Attrezzature religiose	1,20	24.050	26.200	1,43
Verde pubblico	18,00	324.756	523.679	29,03
Parcheggi pubblici	5,00	90.210	102.706	5,69
TOTALE	30,00	541.260	786.110	43,57

TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI

3.611 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	10.833	20.271	5,61
Attrezzature civili	2,80	10.111	7.938	2,20
Attrezzature religiose	1,20	4.333	13.694	3,79
Verde pubblico	18,00	64.998	110.169	30,51
Parcheggi pubblici	5,00	18.055	20.852	5,77
TOTALE	30,00	108.330	172.924	47,89

Dal raffronto delle tabelle soprariportate si evidenzia come le dotazioni territoriali, pur in leggera diminuzione con la presente variante, confermano il rispetto degli standard minimi prescritti dalla legge.

ARGOMENTO N. 3

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Si recepisce la modifica dell'art. 17 quinquies della L. 134/2012 operata dal D.Lgs. n. 257/2016 con cui l'obbligo della dotazione di impianti di ricarica dei veicoli alimentati da energia elettrica viene esteso anche agli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno dieci unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia.

Proposta variante

Viene integrato il Titolo II, Capo III delle norme di RUE, articolo 10.13, con un richiamo al contenuto della disposizione relativa a tale obbligo, ed il mero rimando alla norma sovraordinata

Stralcio normativo

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

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

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

ARGOMENTO N. 4

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Riguarda vari sottoargomenti che incidono nella parte di carattere meramente urbanistica del RUE, per le quali si prevedono allineamenti e coordinamenti delle norme, secondo i punti di seguito indicati:

4.a) Il recepimento delle nuove pratiche di coltivazione, che utilizzano anche substrati diversi dal terreno (i substrati colturali sono materiali diversi dal suolo, costituiti da uno o più componenti, che possono essere di origine organica, inorganica, destinati allo sviluppo di un ciclo biologico), rende superata la distinzione fra i due tipi di serre attualmente definite nel RUE.

Infatti la differenza sostanziale fra le due definizioni vigenti, art. 2.5.7 – "Serra aziendale" e 2.5.8 – "Serra di tipo di industriale", riguarda principalmente l'utilizzo del terreno agricolo quale substrato per la coltivazione.

Pertanto, nella normativa, si cassano gli artt. 2.5.7 e 2.5.8 e si integra l'art. 2.5.9 "Serra fissa" con la definizione nel senso sopra richiamato, ovvero:

art. 2.5.9 "Serra fissa"

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

Tale variazione recepisce anche le linee programmatiche del D.Lgs. n. 228/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della Legge 5 marzo 2001, n. 57", in cui all'art. 1 viene ridefinito l'art. 2135 del Codice Civile con il seguente testo "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di

beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge”.

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

Stralcio normativo

Art. 2.5 – Definizioni per interventi in zona agricola

... omissis...

Art. 2.5.7 ~~Serra aziendale~~ (cassato)

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

Art. 2.5.8 ~~Serra di tipo industriale~~ (cassato)

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

Art. 2.5.9 Serra fissa (cassato)

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

Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi

... omissis...

Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

... omissis...

UE5 - Coltivazioni in serre fisse

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

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

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

Art. 34 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

... omissis...

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

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

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

1) MQ

2) MS

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

~~Uf = 0,25 mq/mq~~

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

d) costruzione di serre fisse

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

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

1) **MO**

2) **MS**

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

SU = 0,25 mq/mq di SAU

Ciascuna realizzazione è subordinata ad una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, mitigazioni, ecc.) prevedendo, in particolare, l'obbligo di dismissione al termine del ciclo produttivo, con fornitura di apposite garanzie finanziarie, e specificando altresì la durata e l'eventuale possibilità di rinnovo.

... omissis...

Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

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

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

1) Edilizia abitativa rurale

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

- ampliamento di abitazioni/edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative

2) Edilizia per servizi agricoli

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

Paragrafo 4) - parametri ed oneri

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

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

UA2 – Residenza collettiva

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

UC22 – Attività di servizio – Attività sanitarie

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

Valutate le normative e discipline regionali e nazionali in materia di funzioni sanitarie e sociosanitarie, si modifica l'elenco degli usi, eliminando tali funzioni dalla categoria UA2 e suddividendo la categoria UC22 in due sottocategorie, come di seguito indicato:

UA2 – Residenza collettiva

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

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

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

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

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

UC22/B – Attività di servizio – Attività sanitarie

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

Conseguentemente, tenendo conto della diversificazione degli usi rientranti nelle funzioni sopraindicate, vengono assegnati agli ambiti ritenuti compatibili con le caratteristiche insediative degli ambiti stessi.

Pertanto, nella normativa di cui all'elaborato 1 vengono individuati, per ciascun ambito, le funzioni ritenute compatibili.

4.c) Viene integrato l'elenco degli usi di cui all'art. 2.7.2 della normativa con una specifica funzione relativa al commercio elettronico, come di seguito indicato:

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

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

4.d) Viene modificato l'art. 7.6 – Difformità edilizie minori in recepimento della variazione della L.R. 23/2004 come modificata dalla L.R. 12/2017 e dalla L.R. 24/2017.

Pertanto si cassa il contenuto dell'art. 7.6 e si inserisce il riferimento alla norma sovraordinata.

Art. 7.6 - Difformità edilizie minori

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.e)** Viene modificato l'art. 37 – “*Parcheggi pubblici, privati e verde pubblico per nuovi insediamenti*” relativamente alle “*Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili*” poiché per i parcheggi pubblici (P1) è richiesta la realizzazione di 40 mq ogni 10 mq di SU. Tale quantità costituisce un mero errore materiale e pertanto se ne propone la correzione con la quantità di 10 mq ogni 100 mq di SU, in coerenza con la normativa regionale.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI UP1, UP2, UP3, UP7, UP8, UP9			
Tipo di intervento	Interventi sull'esistente	Interventi di demolizione e ricostruzione	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	15 mq. ogni 100 mq. di SU in incremento	15 mq. ogni 100 mq. di SU	
Parcheggi Pubblici (P1)	40 10 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico. (da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE) In alternativa: parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE, secondo la specifica normativa di RUE)		
Verde pubblico	60 mq ogni 100 mq di SU che determina aumento di carico urbanistico (da monetizzare)		

ARGOMENTO N. 5

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

Il presente argomento riguarda una disciplina specifica per l'installazione di manufatti permanenti, con strutture fisse, collegati a pubblici esercizi od altre attività (de hors).

La scelta è volta a far fronte alle esigenze manifestate da diversi esercizi pubblici del territorio di implementare la loro offerta di spazi e servizi in via permanente (ossia, non in relazione ad esigenze provvisorie) anche in ambiti edificati e saturi.

Per questo motivo si ritiene opportuno connettere all'esistenza di un'attività di esercizio pubblico una quota straordinaria di diritto edificatorio, da esprimere sotto forma di struttura leggera e da rimuovere al cessare dell'attività.

Sono fatti salvi i principi di controllo progettuale e di assolvimento degli obblighi di dotazioni territoriali e di versamento contributo di costruzione.

Stralcio normativo

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

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

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

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

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

3. L'intervento è soggetto al titolo abilitativo idoneo alle opere pertinenziali (SCIA differita, previa valutazione preventiva, o PDC).

4. Gli interventi sono realizzati con tecnologie a secco e facilmente smontabili. Il progetto prevede il decoro architettonico e il corretto inserimento nel contesto, anche su indicazioni e prescrizioni (relative, ad esempio, a dimensioni, collocazione, materiali) impartite dal SUE nell'ambito dell'istruttoria della valutazione preventiva o del titolo. Il SUE potrà avvalersi della valutazione della CQAP. Nella progettazione architettonica della struttura pertinenziale si applicano soluzioni atte a limitare fenomeni di inquinamento acustico ed a garantire il rispetto dei limiti di emissione previsti dalle norme tecniche di attuazione della classificazione acustica vigente sul territorio di Castel Maggiore. Questo aspetto è trattato in un'apposita relazione asseverata da tecnico competente in materia di acustica.

5. Sono fatte salve le norme che incidono sull'edilizia, in particolare quelle relative al decoro urbano, ai beni vincolati ex D. Lgs 42/2004, ai requisiti igienico sanitari e tecnici degli edifici, dei locali e degli impianti, alla sicurezza dei luoghi di lavoro, all'occupazione di suolo pubblico e privato, ai diritti dei terzi. È possibile, mediante assenso scritto dei confinanti, la costruzione in confine.
6. L'intervento è progettato e realizzato nel rispetto del codice della strada e nella garanzia della visibilità del traffico veicolare. Percorsi pedonali possono essere occupati garantendo il passaggio per un minimo di 1.50 m.
7. Nel caso in cui le strutture siano installate su suolo pubblico, il titolo abilitativo decade al cessare della validità della relativa concessione.
8. Il titolo decade altresì al cessare dell'attività di pubblico esercizio cui l'intervento era collegato.
9. Valgono i disposti di cui al punto 8 dell'art. 10.11.
10. Entro 30 giorni dalla decadenza del titolo, l'intestato ripristina lo stato dei luoghi nelle condizioni precedenti l'intervento, salva l'esecuzione da parte del Comune a carico del titolare in caso di inerzia dello stesso.
11. Il presente articolo non si applica negli ambiti di centro storico, in ambito rurale e quando gli strumenti urbanistici dispongano diversamente.