

Comune di
CASTELLO D'ARGILE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 7/2013

Relazione illustrativa
modifica normativa art. 25 e 30

ELAB. 1

Sindaco
Michele Giovannini

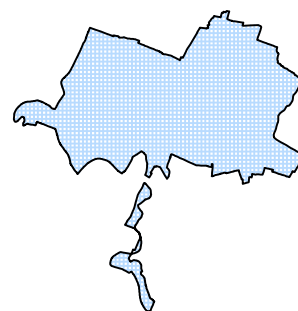
Segretario comunale
Dott.ssa Marilia Moschetta

Ufficio Pianificazione Territoriale
Il Responsabile: Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Castello d'Argile
Arch. Elena Chiarelli

adozione
approvazione

delib. C.C n.41 del 28.06.2013
delib. C.C n.69 del 28.11.2013



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)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante n. 7/2013 al RUE del Comune di Castello d'Argile (approvato il 6 febbraio 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5), riguarda due modifiche normative. Le modifiche sono:

- 1) VARIANTE 1 – Viene proposta una variante alla normativa dell'ambito rurale (Art. 30) finalizzata a prevedere un intervento per **quote residenziali concesse a famiglia con componenti "diversamente abili"**;
- 2) VARIANTE 2 – Viene proposta una variante normativa all'Art. 25, Ambito ASP-C1.4, per ridurre l'edificabilità di previsione di un lotto su cui è insediata un'azienda produttiva in attività, nella frazione Venezzano.

La Variante nel suo complesso è composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa e modifica normativa agli Artt. 25 e 30 RUE Vigente

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:

- 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 su un quotidiano locale 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 Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; il comune deve pubblicare su un quotidiano locale.
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

VARIANTE N. 1

La Variante n. 1 riguarda una porzione della proprietà Bonfiglioli Gianluigi, in particolare l'area sita in via Sant'Andrea n. 8, individuata catastalmente al foglio 4, mappali 15 e 48, corrispondente ad una corte di Valore storico testimoniale, il cui numero di riferimento è la scheda 242. In tale area viene prevista la realizzazione di un edificio bifamiliare di nuova costruzione come quota residenziale concessa a famiglia con componenti "diversamente abili", pur mantenendo le previsioni del RUE riguardanti gli edifici di pregio classificati come B1 (casa isolata), C1 (stalla fienile) e C4 (servizi accessori).

La necessità della proprietà (imprenditore agricolo), è quella di realizzare un edificio bifamiliare con tipologia particolare per favorire l'accessibilità alla tipologia di persona di cui sopra, dove una unità abitativa è da destinare alla famiglia stessa dell'imprenditore agricolo e la seconda unità alla famiglia di sostegno che da anni segue la persona diversamente abile.

La non contestuale possibilità di recuperare gli edifici esistenti (mettendoli a norma sia per la normativa sismica che per l'accessibilità) rispetto il dover comunque risiedere in loco, ed i costi sicuramente maggiori rispetto alla costruzione di un semplice edificio bifamiliare, hanno convinto l'Amministrazione Comunale a procedere con una specifica previsione che accomuni il presente caso con altri casi già affrontati negli anni passati. Infatti nel RUE all'Art. 30 del Tomo I, è presente un capitolo denominato "e)", dove sono stati raccolti i casi esistenti di concessioni edilizie con *"quote residenziali concesse a famiglie con componenti diversamente abili"*.

Per tenere conto dell'evoluzione della normativa regionale non viene assegnato un nuovo lotto edificabile in ambito rurale, bensì viene data la possibilità di realizzare il nuovo edificio bifamiliare da parte dell'imprenditore agricolo *"scontando"* la nuova SU ammessa, da quella che esiste come futura possibilità nell'edificio classificato C1.

Viene quindi richiesta, in fase di rilascio del permesso di costruire, una planimetria complessiva di tutto l'insediamento, per individuare come vengono e verranno gestite le

superfici utili abitative fra tutti gli edifici esistenti e di previsione, comprendendo nel calcolo anche quelle concesse come nuova costruzione.

Viene quindi aggiornato l'Art. 30 del Tomo I del RUE, aggiungendo un capitolo **e.1)** con la relativa normativa di applicazione.

Stralcio dell' Art. 30 del Tomo I del RUE

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 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 nei fabbricati esistenti B1, C1 e C4

		- 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
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; 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.

VARIANTE N. 2

La Variante n. 2 una modifica normativa volta a diminuire l'indice di utilizzazione fondiaria Uf di un lotto già parzialmente edificato e situato nella frazione di Venezzano: si tratta della Ditta ORSI Srl.

La motivazione principale prende avvio dalla richiesta del proprietario di non utilizzare più l'indice 0,40 mq/mq già concesso in sede di formazione del PSC e del RUE. Infatti in sede di convenzionamento successivo all'approvazione del RUE, venivano stabiliti il versamento scadenzo di "*oneri compensativi*" al comune, in relazione all'incremento di capacità edificatoria concessa.

L'Amministrazione comunale intende sostenere l'imprenditore in questo periodo di difficoltà dovuta al calo degli ordini ed alla crisi in generale del settore trattato dalla Ditta Orsi Srl, e quindi accetta la richiesta formulando la presente Variante al RUE, valutando la modifica di propria competenza e coerente comunque con l'impianto generale del RUE stesso.

Quindi, all'Art. 25 del Tomo I del RUE, Ambiti produttivi comunali esistenti ASP-C1.4, vengono introdotte le modifiche sopra illustrate.

Lo stralcio dell'Art. 25 è di seguito riportato.

Stralcio dell'Art. 25 del Tomo I del RUE

a) ASP-C1: (ex zone D1)		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$ - 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, nonché 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.
--	--