

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**

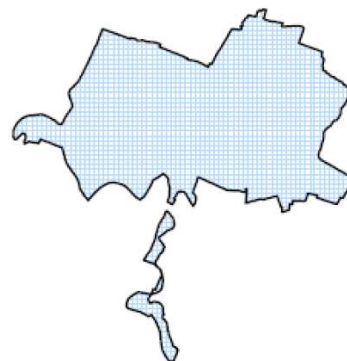
Sindaco  
Michele Giovannini

Segretario comunale  
Dott.ssa Marilia Moschetta

Servizio Urbanistica  
Il Responsabile Ing. Antonio Peritore

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

Adozione delib. C.C. n. 30 del 08/04/2014  
Approvazione delib. C.C. n. 78 del 22/12/2014



# 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 ~~barra 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. ~~14,50~~ **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					
	1.114,29	5.078,22			5.078,22	
	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			1.422,60	1.422,60	
	3.429,47					
	3.882,34					
	1.722,17	9.033,98			9.033,98	
	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	
<b>totale</b>		<b>14.112</b>	<b>8.299</b>	<b>1.423</b>	<b>23.834</b>	<b>144.960</b>
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"><li>- <math>U_f = 0,50</math> mq/mq</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>
Usi	=	Sono consentiti i seguenti usi: - 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"> <li>- 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.</li> <li>- <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</li> <li>- 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.</li> </ul>
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos;</li> <li>- <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;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <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;</li> <li>- 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;</li> <li>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>
Prescrizioni particolari	=	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Per il comparto <b>ASP-C1.4</b> (Ditta Orsi) sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di utilizzazione fondiaria <math>U_f = 0,368</math> 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;</li> <li>- 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</li> </ul> </li> </ol>



		<p>elaborati del RUE e che rimarrà di proprietà privata;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3. Per il comparto <b>ASP.C1.5</b> (capoluogo via del Lavoro) sono prescritte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di utilizzazione fondiaria <math>U_f = 0,60</math> mq/mq;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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</li> </ul> <p>4. Per una porzione dell'Ambito <b>ASP.C1 individuato a Venezzano</b> e contrassegnato con una perimetrazione viola tratteggiata, vengono poste le seguenti limitazioni funzionali all'uso produttivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree produttive contrassegnate come sopra indicato, 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.</li> </ul>
--	--	--

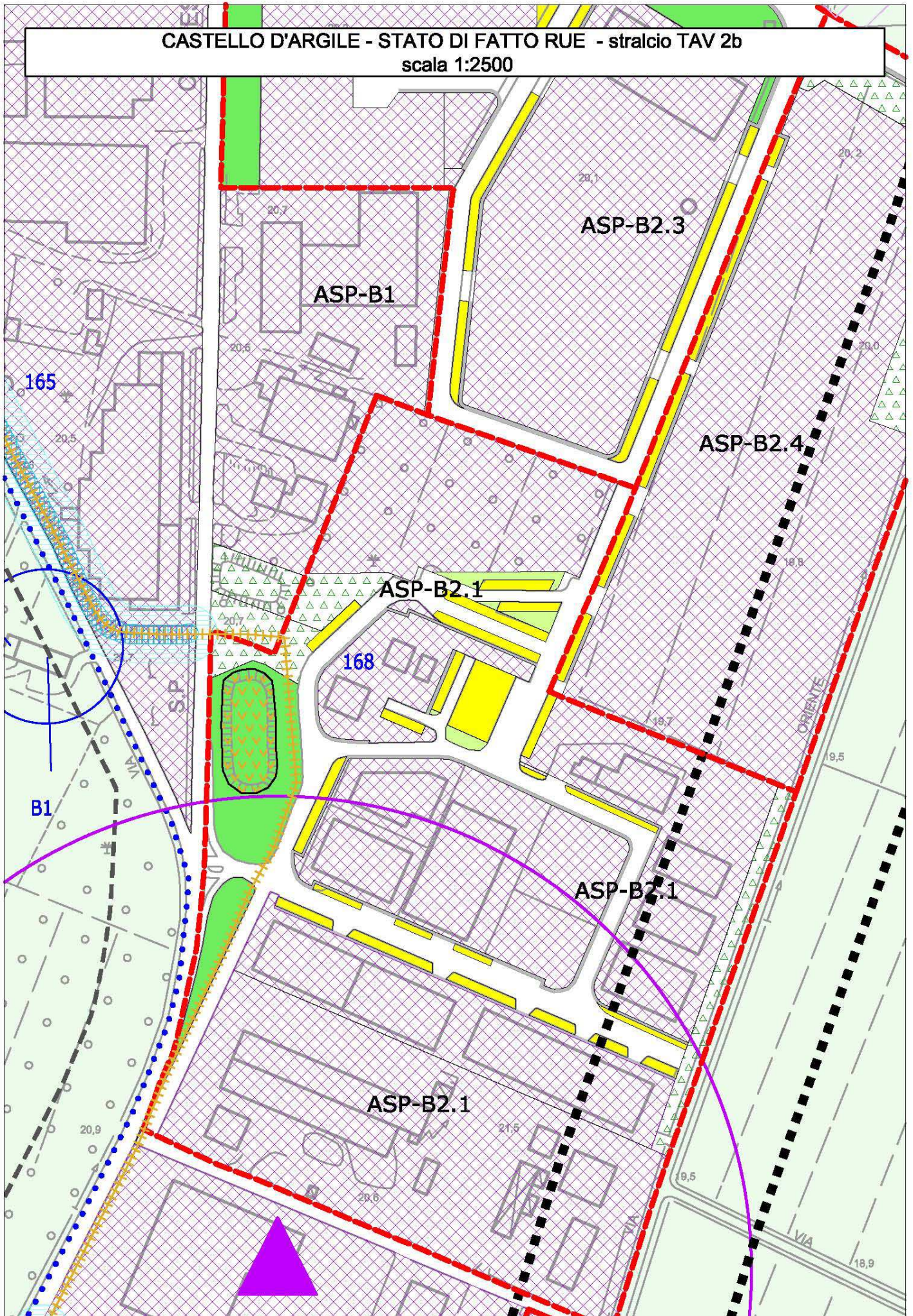
.....OMISSIS .....

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

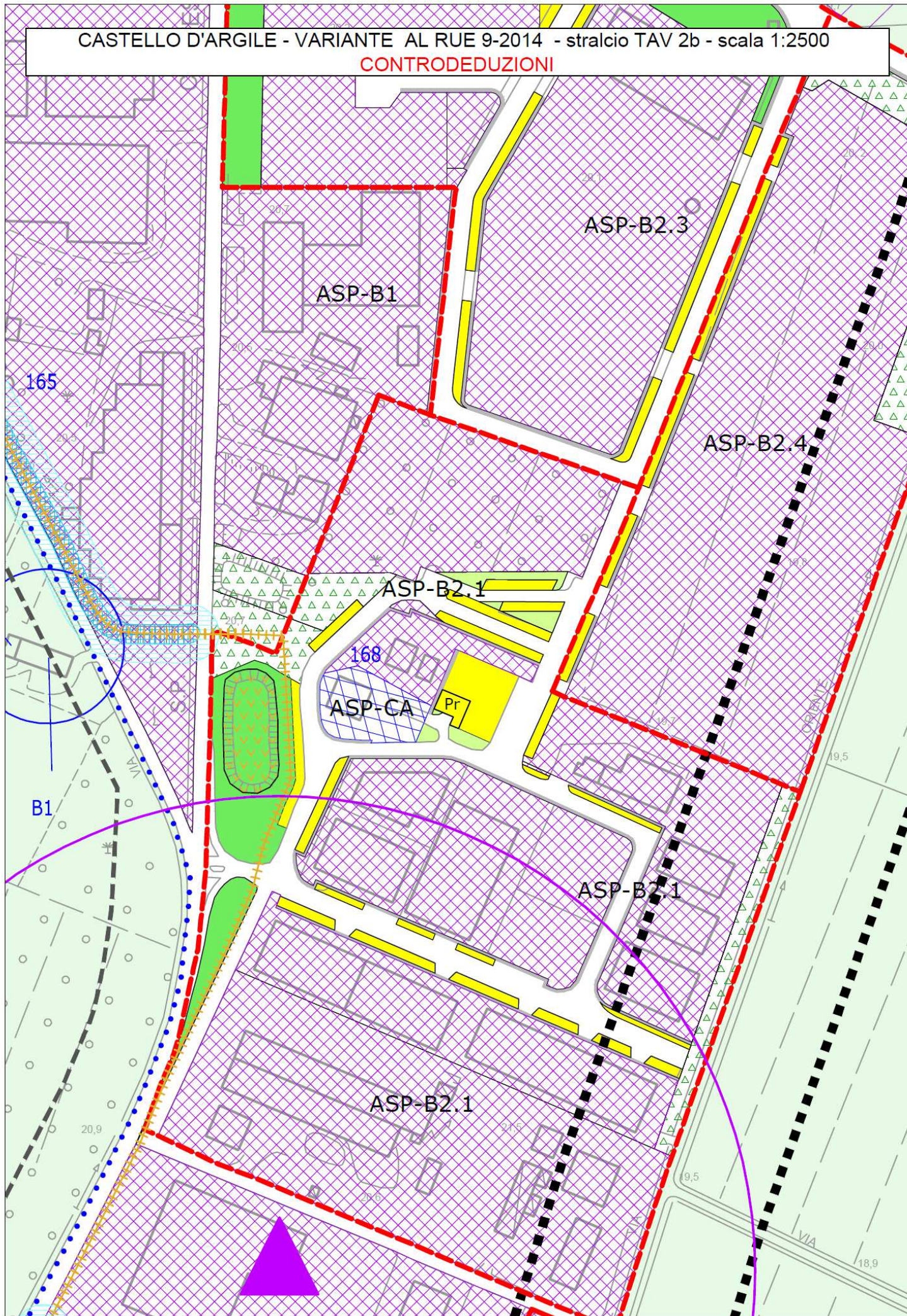
		<p><i>finestate: m. 10;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i><u>distanze dai confini: m. 5;</u></i></li> <li>- <i><u>distanza dai confini di zona: m. 5;</u></i></li> <li>- <i><u>distanza dalle strade esistenti: m. 5;</u></i></li> <li>- <i><u>parcheeggi privati e parcheeggi pubblici nella seguente misura:</u></i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>P1 = 240 <b>376</b> mq (calcolati sulla quota in ampliamento)</i></li> <li>- <i>P3 = 330 <b>399</b> mq (calcolati sull'intera SC)</i></li> </ul> </li> </ul>
<p><i>Prescrizioni particolari</i></p>	<p>=</p>	<p><del><i>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 parcheeggi pubblici su area indicata dal Comune.</i></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Vedi prescrizione di cui all'accordo con il soggetto attuatore approvato con deliberazione di Giunta comunale n. __ del _____</i></li> </ul>

## ELABORATI GRAFICI

CASTELLO D'ARGILE - STATO DI FATTO RUE - 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 ( $U_f = 0,80$  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 colturali 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>b) costruzioni rurali di servizio (per gli imprenditori agricoli professionali)</b>
--

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:

-  $U_f = 80$  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~~ 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 sacrali 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 spiccato 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**

<b>a) ASP-C1: (ex zone D1)</b>		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f = 0,50</math> mq/mq</li><li>- 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.</li><li>- 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 compatibile 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.</li><li>- 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</li></ul>

Usi	<p>= Sono consentiti i seguenti usi:  - UC1, UC2, UC3, UC12, <b>UC14</b>, UC15, UC16, <b>UC18</b>, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP8, UE5/B</p> <p>In particolare:  - 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.</p> <p>- <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</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"> <li>- <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos;</li> <li>- <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;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <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;</li> <li>- 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;</li> <li>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>
Prescrizioni particolari	<p>=</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Per il comparto <b>ASP-C1.4</b> (Ditta Orsi) sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di utilizzazione fondiaria <math>U_f = 0,368</math> 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</li> </ul> </li> </ol>

	<p>a mq. 33.176;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>3. Per il comparto <b>ASP.C1.5</b> (capoluogo via del Lavoro) sono prescritte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indice di utilizzazione fondiaria <math>U_f = 0,60</math> mq/mq;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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</li> </ul> <p>4. Per una porzione dell'Ambito <b>ASP.C1 individuato a Venezzano</b> e contrassegnato con una perimetrazione viola tratteggiata, vengono poste le seguenti limitazioni funzionali all'uso produttivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
--	--

...OMISSIS...