



Comune di Sant'Ilario d'Enza
Provincia di Reggio Emilia

PSC
RUE
POC

L.1150/1942 - L.R. 20/2000 e s.m.i

VARIANTE n. 3 / 2020

Sindaco

Carlo Perucchetti

Assessore all'Urbanistica

Daniele Menozzi

Segretario Comunale

Dott.ssa Anna Maria Pelosi

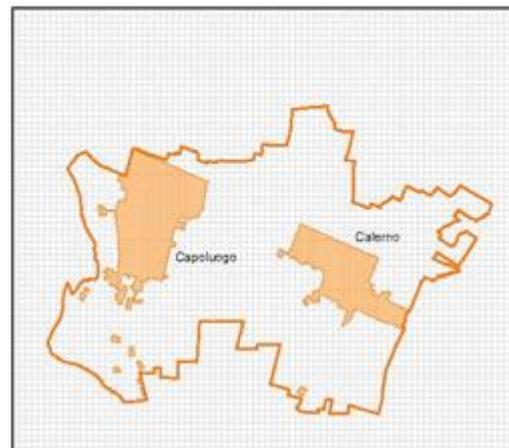
Settore VII - Servizio Urbanistica

Ing. Claudia Strozzi

Geom. Giulio Guido Corradini



PIANO URBANISTICO COMUNALE



RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio

RELAZIONE DI VARIANTE

Gennaio 2020

Adozione: delibera C.C. n. 5 del 07/02/2020

Riserve Provincia: ...

Approvazione: ...

DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

Le varianti proposte si dividono in varianti di adeguamento a norme sopravvenute e varianti specifiche che modificano, seppur con un impatto minimo o trascurabile, usi, applicazione degli indici e nel caso della variante cartografica della zona PI/PIC “Bellarosa” le destinazioni urbanistiche.

Varianti di adeguamento

- a) Modifiche di adeguamento alla DGR 1300/2016 (attuazione del PGRA);
- b) Integrazioni di richiamo alla LR 24/2017;
- c) Modifiche di adeguamento a leggi sopravvenute.

Varianti specifiche

- a) Precisazioni art. 19 comma 4 “zone edificate o in corso di edificazione in base a PUA già approvati -Rc”;
- b) Modifiche e precisazioni dei parametri edilizi della zona Rv art. 19 comma 6;
- c) Variante cartografica e conseguente precisazione normativa, consistente nella modifica della zonizzazione delle strade comunali in zona prevalentemente industriale artigianale (Pi) art. 23 comma 4;
- d) Integrazione degli usi nelle zone prevalentemente industriali artigianali pic/ pc, nella zone dell’insediamento commerciale di Calerno (pc) art. 23 comma 4 e art.24 comma 3;
- e) Precisazione all’art. 28 comma 9 “Attrezzature e servizi di uso generale – servizi di interesse generale G”;
- f) Nuovo articolo 33 bis – “zone destinate agli impianti di distribuzione carburanti”, in modifica all’art. 33 comma 8;
- g) Possibilità di demolizione dei fabbricati non classificati “bene culturale”.

Di seguito meglio dettagliate.

VARIANTI DI ADEGUAMENTO

MODIFICHE DI ADEGUAMENTO ALLA DGR 1300/2016 (ATTUAZIONE DEL PGRA)

In merito al recepimento della DGR 1300/2016 è stato introdotto nelle norme di RUE il Titolo III - ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI REGIONALI CONCERNENTI L'ATTUAZIONE DEL PGRA, che con l'art. 37 prevede nel caso di interventi edilizi, nuovi e di riqualificazione, l'applicazione delle prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico.

INTEGRAZIONI DI RICHIAMO ALLA LR 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”

Con l'entrata in vigore della LR 24/2017 è stata abrogata la LR 20/2000. Gli effetti immediati sugli strumenti di pianificazione urbanistica sono che non è possibile per il Comune di Sant'Ilario d'Enza adottare nuovi POC, pertanto, durante il processo di adeguamento della pianificazione esistente al nuovo PUG, per tutti quegli interventi che le attuali norme delegano al POC si procederà selezionando le modalità più idonee fra quelle indicate dall'art. 4 (attuazione degli strumenti urbanistici vigenti) della LR 24/2017.

Tale integrazione è stata ripresa con l'integrazione all'art. 10 del comma 5.

MODIFICHE DI ADEGUAMENTO A LEGGI SOPRAVVENUTE

Le modifiche minime nel testo riguardano principalmente adeguamenti alla LR 15/2013 “semplificazione della disciplina edilizia”, la DAL 186/2018 “disciplina del contributo di costruzione”, DGR 1300/2016 e LR 24/2017.

VARIANTI SPECIFICHE

PRECISAZIONI IN MERITO ALLE “ZONE EDIFICATE O IN CORSO DI EDIFICAZIONE IN BASE A PUA GIÀ APPROVATI -RC” art. 19 comma 4

Sono stati inseriti due nuovi paragrafi che meglio disciplinano la situazione nel caso di piani formalmente “chiusi” e consolidati.

Inoltre nel caso di recupero e ristrutturazione di edifici dismessi ricompresi in piani attuativi con convenzioni scadute o non attuate, gli interventi sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato per la definizione delle eventuali urbanizzazioni mancanti.

Tali dispositivi sono stati introdotti al fine di valorizzare ed incentivare il recupero di alcuni fabbricati inutilizzati e che ancora insistono all'interno di piani di recupero non completamente attuati.

PRECISAZIONI IN MERITO ALL'AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI - ZONE CON SIGNIFICATIVE AREE DI VERDE PRIVATO (RV) art. 19 comma 6

Si attribuisce una possibilità di ampliamento dell'edificio esistente pari al 5% della superficie fondiaria in sostituzione dell'esistente ampliamento del 5% della superficie utile esistente. Tale variazioni normativa consente di tenere conto delle reali dimensioni dell'area di pertinenza rispetto all'edificato esistente. L'introduzione di un indice di edificabilità inferiore a 0,20 mq/mq diventa esclusivamente uno strumento di verifica in caso di ampliamento ma non attribuisce di per se una capacità edificatoria. Rimane esclusa la possibilità di ampliamento per edifici classificati "bene culturale" nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e nella valorizzazione dell'area verde di pertinenza generalmente caratterizzata da giardini storici e alberature di pregio.

VARIANTE CARTOGRAFICA E CONSEGUENTE PRECISAZIONE NORMATIVA, DELLA "ZONA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE "PI- BELLAROSA" art. 23 comma 4

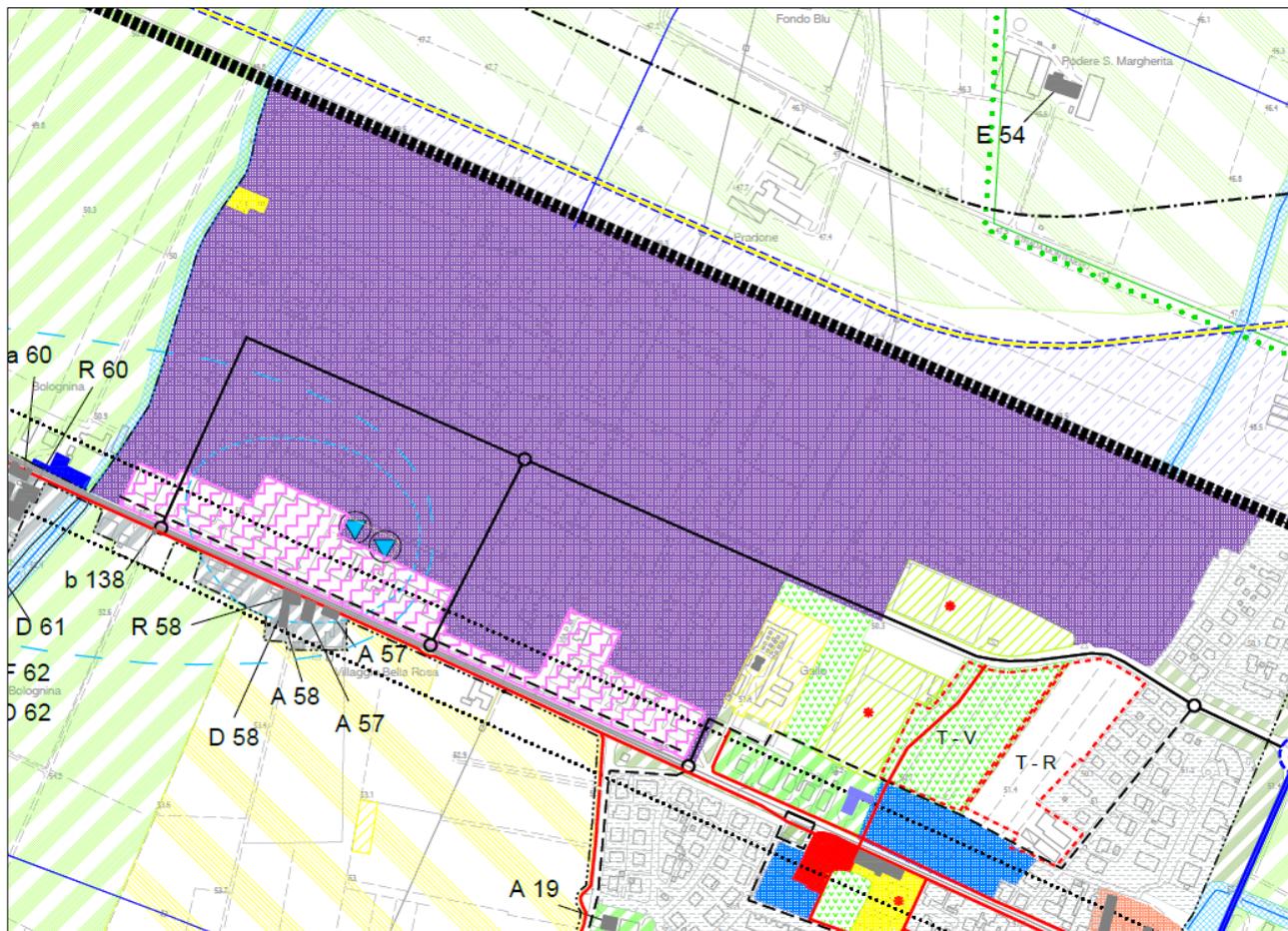
Perseguendo l'obiettivo di una progressiva riqualificazione dell'ambito produttivo di Calerno "Bellarosa" con la trasformazione in area ecologicamente attrezzata (APEA), finalizzato a processi di consolidamento e crescita qualitativa delle attività insediate, si propone di modificare la zonizzazione delle strade comunali, ad esclusione di quelle costituenti la viabilità principale dell'insediamento, le quali nell'ambito di un progetto di ristrutturazione urbanistica od edilizia potrebbero anche essere soppresse e/o ridefinite per un nuovo assetto viabilistico.

Inteso che ai sensi della LR 15/2013 per interventi di ristrutturazione urbanistica si ricomprendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, si ritiene che la variazione proposta possa garantire una maggior flessibilità nelle future trasformazioni dell'ambito.

L'attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistica comportante la modifica degli assetti viabilistici e degli standard urbanistici è soggetta all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato.

La modifica cartografica proposta nella presente variante di RUE è conforme alla zonizzazione prevista nel PSC vigente che vede per la zona in oggetto una unica zonizzazione omnicomprensiva anche della viabilità.

STRALCIO CARTOGRAFIA PSC VIGENTE



INTEGRAZIONE DEGLI USI NELLE ZONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI ARTIGIANALI (Pi/ Pic), NELLA ZONE DELL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE DI CALERNO (Pc) art. 23 comma 4 e art 24 comma 3

Nelle zone Pi/Pic oltre agli usi esistenti sono stati introdotti i seguenti usi:

- attività finanziarie e assicurative, studi professionali ed uffici in genere;
- artigianato di servizio alla persona, attività di formazione e ricerca;
- movimentazione merci

Nelle zone Pc oltre agli usi esistenti sono stati introdotti i seguenti usi:

- attività finanziarie e assicurative, studi professionali ed uffici in genere;
- attività di formazione e ricerca, mostre.

L'integrazione dei predetti usi, tutti compatibili con il contesto industriale e commerciale non comporteranno incrementi significativi dal punto di vista viabilistico e ambientale.

Per l'insediamento commerciale di Calerno si propone una ridefinizione delle superfici di vendita degli esercizi commerciali sempre nel rispetto della soglia massima già prevista delle

medio-grandi strutture di vendita e nel limite massimo di superficie di vendita complessiva dell'insediamento non superiore a 5.000 mq.

PRECISAZIONE PER LE ZONE DESTINATE AD "ATTREZZATURE E SERVIZI DI USO GENERALE-SERVIZI DI INTERESSE GENERALE G" art. 28 comma 9

E' stato integrato il paragrafo con l'inserimento per i lotti già edificati dell'indice di utilizzazione fondiaria in analogia a quello dei lotti liberi.

Tale integrazione costituisce una precisazione necessaria nel caso d'interventi di riassetto e riqualificazione esistente.

NUOVO ARTICOLO 33 BIS – "ZONE DESTINATE AGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI", IN MODIFICA ALL'ART. 33 COMMA 8

Il RUE vigente prevede che l'ubicazione degli impianti di distribuzione carburante sia definita tramite i POC.

Il Comune di Sant'Ilario d'Enza non potendo più approvare i POC per effetto della nuova norma urbanistica Regionale, intende modificare la norma del RUE come indicato anche nella delibera di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 approvata con delibera di Consiglio comunale n.47 del 28/09/2018.

Nello specifico la variante introduce un nuovo articolo normativo, il 33 bis che meglio dettaglia le condizioni di attuazione dei nuovi impianti di distribuzione carburante.

Gli indici di edificabilità rimangono inalterati rispetto a quelli fissati dal RUE vigente.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante non è consentita in ambito urbano, nelle aree di ricarica di infiltrazione potenziale comparativa alta, all'interno degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Spalletti-Varane e la Commenda – art. 15, ne ai lati delle strade classificate panoramiche di cui al precedente art.33 comma 3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti all'interno delle aree di valore naturale e ambientale ovvero le aree individuate dall'art. 13 – "Ambito di pertinenza dell'Enza" e dall'art. 14- "Ambito di pertinenza del reticolo idraulico minore".

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" di tutto il piazzale (indicativamente i primi 5 mm di pioggia). Le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate in pubblica fognatura o ad idoneo impianto privato (la gestione delle acque reflue dovrà essere gestita e concordata nell'ambito della convenzione).

POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI NON CLASSIFICATI “BENE CULTURALE”

In territorio rurale e territorio urbano è concessa la possibilità d'interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la demolizione e contestuale ricostruzione nel rispetto della sagoma degli edifici esistenti purché non classificati come “*bene culturale*”.

Tale possibilità diventa oggi particolarmente rilevante e molto spesso una necessità al fine di garantire la riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto dei sempre più elevati standard e requisiti di risparmio energetico e sicurezza sismica che spesso mal si adattano alla ristrutturazione di edifici esistenti particolarmente carenti da questo punto di vista.