



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

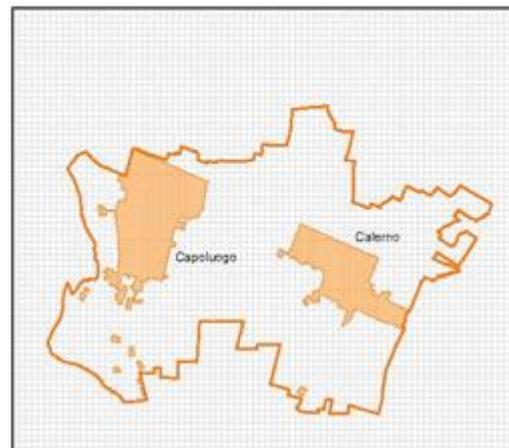
Settore VII - Servizio Urbanistica

Ing. Claudia Strozzi

Geom. Giulio Guido Corradini



PIANO URBANISTICO COMUNALE



RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI VARIANTE (Integrazioni Provincia)

Novembre 2020

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

Riserve Provincia: ...

Approvazione: ...

Richiesta d'integrazioni della Provincia di Reggio Emilia del 09/03/2020 prot. 5176

INTEGRAZIONE FINALIZZATA A MEGLIO ESPLICITARE LE MOTIVAZIONI E LE RICADUTE URBANISTICHE ED AMBIENTALI DELLA VARIANTE NELLO SPECIFICO:

- VARIANTE ART. 19 comma 6 : INTRODUZIONE DI UN INDICE DI EDIFICABILITA' IN SOSTITUZIONE DI UN AMPLIAMENTO DEL 5%

Con la variante si vuole attribuire una possibilità di ampliamento degli edifici esistenti pari al 5% della superficie fondiaria, in sostituzione alla vigente norma che prevede l'ampliamento del 5% della superficie utile esistente. Tale variazione normativa consente di tenere conto delle reali dimensioni dell'area su cui insiste l'edificato. L'introduzione di un indice di edificabilità inferiore a 0,20 mq/mq diventa esclusivamente uno strumento di limitazione dell'ampliamento e non una vera e propria capacità edificatoria (lotti piccoli non consentono il raggiungimento di questo indice).

La vigente norma, non contemplando questa verifica consente in talune situazioni anche capacità edificatorie ben maggiori.

Consapevoli che la variante possa essere intesa come l'introduzione di un indice di edificabilità in aree che per "natura" non sono edificabili, i dati sotto riportati dimostreranno che l'incidenza di tale variante non modifica le previsioni e il carico insediativo definito nel PSC.

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.

Le zone Rv (con edifici non vincolati) sono caratterizzate da immobili, spesso unifamiliari e degli anni 60/70, che necessitano di ristrutturazioni e modesti ampliamenti per mutate esigenze familiari. Si ravvisa spesso che nella situazione di lotti particolarmente estesi ma con edifici di ridotte dimensioni l'ampliamento del 5% della superficie esistente non fornisce una risposta adeguata e tale da consentire un investimento di riqualificazione. Di contro si verificano situazioni di lotti minori ma con edifici più importanti per dimensioni che possono ottenere in questo caso maggiori benefici dalla norma vigente e raggiungere indici effettivi di edificazione ben superiori all'uf 0,20mq/mq.

Tutte le aree in oggetto sono ricomprese all'interno del territorio urbanizzato e comunque contigue ad aree con indici di edificabilità più elevati.

Obiettivo della variante è quello di creare più eque possibilità in funzione e in modo proporzionale alle reali estensioni del lotto.

Non si è inteso perseguire la strada della modifica del "retino" o all'equiparazione dell'area ad altre, in quanto è comunque obiettivo e volontà primaria mantenere e consolidare le peculiarità di queste aree e del patrimonio verde in esse contenuto .

Si precisa che le zone Rv in oggetto rientrano negli Ambiti urbani consolidati e ai sensi dell'art A-10 Legge Regionale 20/2000 comma 2 sono perseguiti per queste aree gli obiettivi di *mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione*

funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

La variante proposta non risulta pertanto in contrasto con tale norma.

L'art. 21 del PSC prevede che il RUE specifichi la disciplina urbanistica dei vari contesti individuati nel PSC nel rispetto dei seguenti criteri:

- prevede interventi di qualificazione per la trama diffusa degli spazi pubblici (percorsi pedonali, filari alberati, parcheggi, illuminazione);
- definisce la disciplina edilizia e specifica le modalità di intervento per gli edifici classificati “bene culturale”;
- specifica i parametri urbanistici edilizi e le modalità di intervento nel tessuto prevalentemente residenziale tenendo conto dello stato di fatto e dei suoi caratteri identitari e delle disposizioni del PRG previgente, in linea di massima distinguendo tra: contesti prevalentemente residenziali, comprendenti sia parti fortemente caratterizzate e caratterizzanti l'immagine urbana o definite attraverso piani particolareggiati (presenti o in corso di esecuzione) sia parti non connotate da emergenze morfologiche e funzionali; contesti con caratteri di tipicità nel tessuto urbano (Zone A del DM 2/4/68 e nuclei di più vecchio impianto inglobati nel tessuto urbano);
- *significative aree di verde privato, alle quali viene affidato il ruolo di mantenere la porosità all'interno del tessuto urbano o in adiacenze ad arterie viabilistiche;*
- nuclei minori in territorio rurale aventi valore identitario.

Si precisa che in merito al ruolo di mantenimento della porosità, caratterizzante per le aree in oggetto, si mantiene un indice di permeabilità del lotto d'intervento non inferiore al 30%.

E' stata eseguita un'analisi di dettaglio sulle singole proprietà aventi destinazione Rv.

L'estensione territoriale di tali zone è pari a 219.835,00 mq.

Di questa superficie, quasi la metà, più precisamente 104.850,00 mq sono interessati da edifici definiti dal RUE “Beni culturali” o tutelati ai sensi del D.lgs 42/2002 e pertanto non interessati dalla variante.

Sulla superficie Rv libera da edifici vincolati, cioè 114.985,00mq, sono edificati 21.091,00 mq di superficie utile e **sulla base delle norme di RUE vigente** sarebbe consentito un ampliamento teorico di **1.054,55 mq.**

Con la variante al Rue, che sposta il calcolo dell'ampliamento sul 5% dalla superficie fondiaria, **l'ampliamento stimato varia da 1.156,00 mq a 1.360,00** (valori simulati in base a possibili trasformazioni di aree). Tale valore sarebbe molto più alto, cioè pari a 5.750,00 mq, se non si ponesse il vincolo del non superamento dell'indice di edificabilità massima di 0,20 mq/mq.

Si specifica che tali volumetrie sono teoriche in quanto le conformazioni del lotto e dell'immobile, nonché le distanze dai confini possono rendere in diversi casi impossibile o comunque disincentivante l'ampliamento.

In conclusione se da un lato la variante “libera” possibilità di ampliamenti per un massimo di 300 mq , del tutto trascurabili rispetto all'edificato complessivo del Comune, dall'altro porta

ad una razionalizzazione delle aree interessate aumentando la tutela del verde nei lotti di più ridotte dimensioni.

INTEGRAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE- VALSAT

Nonostante il limitato impatto della variante, già evidenziato nel paragrafo precedente si riporta la specifica analisi delle principali componenti ambientali.

<i>COMPONENTI AMBIENTALI</i>	<i>DISCIPLINA DEL RUE con specifico riferimento all'attività edilizia</i>
<i>ACQUA</i>	Gli ampliamenti ammessi dovranno sottostare alle condizioni di attuazione già definiti nello specifico capitolo per tutti gli interventi di nuova costruzione o ad essi assimilabili.
<i>SUOLO</i>	Rimane garantita la permeabilità non inferiore al 30% della superficie fondiaria. Tutti i possibili interventi sono ricompresi all'interno del territorio urbanizzato e il consumo di nuovo suolo è minimo trattandosi di ampliamenti e non nuove costruzioni a se stanti.
<i>ARIA</i>	Non si rilevano impatti significativi
<i>PRESSIONI ANTROPICHE</i>	Le zone "Rv" rientrano nel territorio urbanizzato. Il carico urbanistico introdotto dalla variante (stimato in un massimo di 300 mq di nuova superficie utile) non è rilevabile. Gli ampliamenti saranno consentiti nel rispetto delle dotazione territoriali (parcheggi)
<i>RISCHIO SISMICO</i>	Gli ampliamenti saranno realizzati nel rispetto delle "Norme Tecniche delle costruzioni " ai sensi del DM 17/01/2018; Il territorio Comunale è stato oggetto di indagini nella fase di microzonazione sismica di terzo livello.
<i>INQUINAMENTO ACUSTICO</i>	La variante non modifica gli usi insediabili. Gli ampliamenti sono consenti per usi residenziali e/o assimilabili, comunque compatibili all'ambito urbano e conformi alla zonizzazione acustica prevista per ciascun ambito.
<i>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</i>	Talune aree "Rv" ricadono all'interno di fasce di rispetto dalle linee elettriche . Gli ampliamenti saranno concessi nel rispetto delle specifiche normative.
<i>VIABILITA' TRAFFICO E MOBILITA'</i>	La distribuzione su tutto il territorio delle quote di ampliamento ammissibili non genera un aggravio significativo sulla viabilità locale. Gli ampliamenti potranno avvenire solo nel rispetto delle fasce di rispetto stradale, ove presenti
<i>PATRIMONIO STORICO PAESAGGISTICO</i>	Non sono ammessi ampliamenti agli edifici classificati "bene culturale" come da RUE vigente.

- VARIANTE ART. 23 “AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE” : INTRODUZIONE DELL’ATTIVITA’ DI MOVIMENTAZIONE MERCI

Si rileva un refuso nella stesura della variante, nello specifico l’introduzione della voce “movimentazione merci” non è da considerarsi come un uso ulteriore non contemplato nelle norme vigenti, ma una specifica ulteriore conforme alle definizioni indicate nell’art. 8 comma 2 lettera p).

Nello specifico la variante doveva prevedere l’eliminazione del più generico uso definito all’art. 23 comma 4 lettera b) “*stoccaggio e immagazzinamento merci*” e contestuale inserimento dell’uso alla lettera j) “*movimentazione merci*”.

L’art. 23 comma 4 diventa pertanto:

4. Zone prevalentemente industriali artigianali (Pic Pi)

Usi ammessi:

- a) attività produttive di tipo manifatturiero, anche laboratoriali (imprese industriali e imprese artigiane), ivi compresi gli impianti di tipo agroindustriale o connessi alla zootecnia e all’agricoltura, comprensive dell’attività produttiva vera e propria, delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento, mostre e vendita dei prodotti dell’azienda o connesse alla attività aziendale; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei prodotti collegati;*
- b) ~~stoccaggio e immagazzinamento merci~~; mostre; ricovero mezzi di trasporto; deposito automezzi;*
- c) funzioni commerciali all’ingrosso;*
- d) funzioni abitative per il proprietario o per il personale di custodia, in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, nella misura di una sola abitazione per lotto, con una (Su+Sq) massima di 200 mq, esclusivamente in aziende con SL produttiva superiore a 1000 mq; sono fatte salve le situazioni esistenti;*
- e) attrezzature di servizio alle aziende (foresterie in rapporto pertinenziale con le aziende di riferimento definito attraverso specifica convenzione che preveda il divieto di usi residenziali extra-aziendali; mense; ecc.);*
- f) strutture commerciali non alimentari limitatamente a quelle esistenti alla data di adozione del RUE; pubblici esercizi; strutture ricettive;*
- g) attrezzature per attività motorie in ambienti chiusi (palestre, piscine ecc), attività di tempo libero comportanti afflussi di traffico e/o rumorosità (locali da ballo, discoteche); sedi di associazioni per attività di carattere sociale, socio-sanitario, culturale, ricreativo e sportivo;*
- h) attività finanziarie e assicurative, studi professionali ed uffici in genere;*
- i) artigianato di servizio alla persona, attività di formazione e ricerca;*
- j) movimentazione merci.*

INTEGRAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE- VALSAT

Tale variante, da considerarsi solo come precisazione agli usi già insediabili, non incide sugli aspetti ambientali già analizzati in sede di approvazione del PSC e pertanto non richiede modifiche o varianti alle valutazioni già effettuate nel Rapporto ambientale - Valsat