



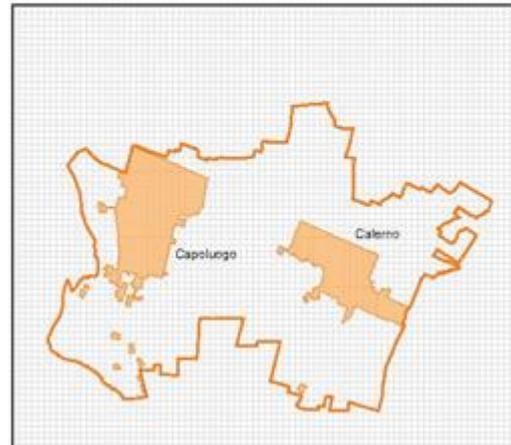
Comune di Sant'Ilario d'Enza
Provincia di Reggio Emilia



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PSC
RUE
POC

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



VARIANTE n. 3 / 2020

RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio

**RISERVE E OSSERVAZIONI
PROVINCIA**

-

CONTRODEDUZIONI

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

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

Riserve Provincia: Decreto n.12 del 28/01/2021

Approvazione: delibera C.C n..... del.....

PREMESSA

In data 10/11/2020 e successiva integrazione del 13/12/2020 (integrata con Parere AUSL del 11/12/2020), il Comune ha trasmesso alla Provincia di Reggio Emilia pareri e osservazioni pervenute e relativa proposta di controdeduzioni.

Con Decreto n. 12 del 28/01/2021 la Provincia di Reggio Emilia ha formulato le proprie riserve e osservazioni di seguito controdedotte.

Nota alla rappresentazione delle controdeduzioni

In rosso: integrazioni variante 3 adottata con delibera n. 5 del 7/02/2020

~~Nero barrato:~~ testo eliminato con variante adottata con delibera n. 5 del 27/02/2020

In blu: testo controdedotto sulla base di riserve, osservazioni e pareri.

~~In rosso barrato:~~ testo eliminato a seguito delle controdeduzioni

| RISERVE | CONTRODEDUZIONI |
|--|--|
| 1) Art. 16 - Interventi in territorio rurale - comma 3) Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA) | |
| <p>La Regione Emilia-Romagna, con deliberazioni della Giunta regionale n.623 e n.713 del 2019, pubblicate sul BUR n.151 del 16 maggio 2019, ha emanato un atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49 LR n.24/2017).</p> <p>Tale atto trova immediata applicazione con le precisazioni contenute al paragrafo 7; si ritiene pertanto necessario inserire nel paragrafo riguardante il PRA i riferimenti a tale atto di coordinamento.</p> <p>Di conseguenza si ritiene opportuno anche modificare la penultima frase del comma: “La valutazione della coerenza tra interventi strutturali e realizzazione del nuovo edificio è effettuata dal comune con l'eventuale supporto degli uffici della Provincia”, in quanto le modalità di valutazione da parte del Comune sono appunto definite dall'Atto di indirizzo sopra citato e anche perché la Provincia a seguito della legge 56/2014 non ha più competenze in materia di agricoltura.</p> | <p>RISERVA RECEPITA</p> <p>Si modifica l'art. 16 comma 3 con l'inserimento della seguente specifica: Ai fini dell'applicazione, dei contenuti e della valutazione dei programmi di riconversione ed ammodernamento dell'attività agricola (PRA) nonché sui fabbricati dell'imprenditore agricolo (art. 36 e 49 LR n. 24/2019) si fa riferimento all'Atto di Coordinamento Tecnico di cui alle DGR n.623/2019 e DGR n.713/2019.</p> <p>Si elimina la penultima frase del Comma 3. La valutazione della coerenza tra interventi strutturali e realizzazione del nuovo edificio è effettuata dal Comune con l'eventuale supporto degli uffici della Provincia.</p> |
| 2) Art. 23 Ambiti per attività produttive - comma 4) zone prevalentemente industriali artigianali (Pic Pi) | |
| <p>La modifica proposta non è pienamente conforme a quanto stabilito dall'art. 4 “Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti” della LR 24/2017, in quanto se il PSC stabilisce che gli interventi in argomento sono soggetti a POC, l'attuazione è subordinata all'approvazione di un Accordo Operativo, previo avviso pubblico di manifestazione di interesse e delibera di indirizzo (commi 2 e 3 dell'art. 4); se invece il PSC prevede un intervento diretto si può procedere con il PdC convenzionato; si chiede pertanto di modificare il comma in conformità alla LR 24/2017.</p> | <p>RISERVA RECEPITA</p> <p>Preso atto che il PSC prevede che gli interventi di riqualificazione urbanistica sono soggetti a POC, si modifica l'art. 23 comma 4 con : L'attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistica comportante la modifica degli assetti viabilistici è subordinata all'approvazione di un Accordo Operativo , previo avviso pubblico di manifestazione di interesse delibera di indirizzo (art. 4 LR 24/2017) e degli standard urbanistici è soggetta all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato.</p> |

3) Art. 33 bis - Zone destinate agli impianti di distribuzione carburanti

Si ritiene opportuno inserire alcune precisazioni in merito alla compatibilità storico – paesaggistica e ambientale dei nuovi distributori di carburante, ai sensi della normativa vigente e del sistema dei vincoli e delle tutele del PTCP, esplicitando il divieto di realizzazione negli ambiti del sistema insediativo storico, delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nelle zone di tutela naturalistica, nelle aree boscate, negli ambiti interessati da rischi naturali;

per quanto riguarda inoltre le zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale, la realizzazione di impianti per la distribuzione carburanti è ammessa previa insussistenza di alternative localizzative ed a condizione che l'ubicazione dell'intervento risulti compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dell'intorno e preveda adeguate opere di mitigazione ed integrazione paesaggistica, ai sensi del comma 8 art. 42 delle NA di PTCP;

RISERVA RECEPITA

Si integra l'art. 33bis comma 3 con il seguente paragrafo:

Non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti negli ambiti del sistema insediativo storico, delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nelle zone di tutela naturalistica, nelle aree boscate, negli ambiti interessati da rischi naturali;

Per quanto riguarda le zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale, la realizzazione d'impianti per la distribuzione carburanti è ammessa previa insussistenza di alternative localizzative ed a condizione che l'ubicazione dell'intervento risulti compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dell'intorno e preveda adeguate opere di mitigazione ed integrazione paesaggistica, ai sensi del comma 8 art. 42 delle NA di PTCP;

OSSERVAZIONI

CONTRODEDUZIONI

1) Artt. 13, 15, 18, 19 Possibilità di demolizione dei fabbricati non classificati bene Culturale

L'evoluzione normativa degli ultimi anni ha allargato sempre più le possibilità di modificare gli edifici tramite la ristrutturazione edilizia, tanto che l'attuale versione del Testo Unico per l'edilizia prevede che si possa demolire e ricostruire con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche; questa definizione di ristrutturazione deve essere applicata in tutto il territorio nazionale, salvo quanto stabilito dalla LR 15/2013 all'art. 13 comma 4: “Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1) lettera d, sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri...”

E' necessario pertanto verificare che le restrizioni applicate all'intervento di Ristrutturazione Edilizia nel RUE non riguardino la generalità dei casi, ma siano limitate a definiti casi o ambiti del territorio comunale.

Le limitazioni ammesse dalla LR. 15/2013 art. 13 sono previste in tutto il territorio rurale (art.13 e 15) relativamente al vincolo di mantenimento della sagoma.

In territorio urbano la limitazione al mantenimento della sagoma rimane nel centro storico (contesti edilizi prevalentemente residenziali – A) (art.18 comma 5) e nei nuclei minori in territorio rurale avente valore identitario –Ra (art.19 comma 8).

Rimane la specifica che la ristrutturazione edilizia è limitata al volume esistente esclusivamente in quelle zone che nelle norme sono prive di indice.

Le restrizioni pertanto applicate agli interventi di ristrutturazione edilizia non riguardano pertanto la generalità dei casi ma in ambito urbano esclusivamente una porzione limitata di Territorio (Centro Strico e nuclei in territorio rurale) dell'ambito urbano.

2) Art. 19 comma 6 “zone con significative aree di verde privato (Rv)

Si rileva che l'ampliamento degli edifici esistenti in contesti riconosciuti come verde privato, e quindi dotati di spazi alberati e giardini, è in tutti i piani trattato applicando agli edifici esistenti una percentuale, di norma non superiore al 20% della Su o del Volume esistenti. La soluzione individuata nella presente variante, di applicazione di una percentuale di ampliamento alla superficie fondiaria e non all'edificio, non si ritiene condivisibile trattandosi di introduzione di indice di edificabilità (5% della Sf) proprio degli ambiti consolidati in cui si tiene conto solo della disponibilità dimensionale dell'area e non dell'edificio esistente, per quanto venga introdotto un parametro di controllo (0,20 mq/mq). Si ritiene opportuno pertanto ricondurre il tema dell'ampliamento ad una percentuale massima applicata all'edificio, aumentando quella già prevista dal RUE vigente, la cui applicazione ed esito andrà verificato in sede progettuale tenendo conto sia dell'edificio da ampliarsi che del suo rapporto con lo spazio verde. Si ritiene, inoltre, che la quota di permeabilità prevista (non inferiore al 30%) non sia coerente con la natura delle “zone con significative aree di verde privato”. Si chiede pertanto di aumentarne la percentuale.

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).

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 d'edificazione ben superiori all'Uf 0,20mq/mq.

La Provincia non ritiene condivisibile l'introduzione di un indice di edificabilità in queste zone, essendo l'indice di edificabilità un parametro proprio degli ambiti consolidati. Si precisa che le zone Rv in oggetto, per come è strutturato il PSC/RUE del Comune di Sant'Ilario, rientrano negli Ambiti urbani consolidati ai sensi dell'art A-10 Legge Regionale 20/2000 comma 2. Tutte le aree in oggetto sono ricomprese all'interno del territorio urbanizzato e comunque contigue ad aree con indici di edificabilità più elevati.

La variante proposta non risulta pertanto in contrasto con quanto previsto per gli ambiti consolidati di cui alla LR 20/2000.

L'analisi di dettaglio delle superfici coinvolte (meglio dettagliata nella relazione d'integrazione alla Provincia) evidenzia un incremento teorico massimo di superficie utile generato dalla variante di 300 mq da ripartire in almeno 15 contesti urbani differenti.

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.

Viene proposto, in alternativa, di aumentare la percentuale massima di ampliamento dell’edificio (dal 5% fino al 20%). Anche in questo caso si continua a garantire un consistente ampliamento agli edifici più grandi limitandolo invece in quelli più piccoli; e il rimando in sede progettuale sulla reale applicazione e esito positivo dell’ampliamento sono previsti anche nella soluzione proposta. Inoltre, da una verifica teorica sulla base delle attuali superfici edificate una modifica minima dal 5% al 10% di aumento della Su, comporterebbe un incremento di oltre 1.000 mq di nuova superficie, a fronte dei 300 mq della soluzione proposta.

A queste aree, caratterizzate da significativo verde privato, viene affidato il ruolo di mantenere la permeabilità all’interno del tessuto urbano o in adiacenze ad arterie viabilistiche, pertanto, a parziale accoglimento dell’osservazione della Provincia, si aumenta l’indice di permeabilità dal 30% al 50% della superficie fondiaria.

Essendo quella della permeabilità una specifica comune a tutti gli ambiti di intervento in ambito urbano ripresa all’art. 20 comma 2 lettera f, si procede ad inserire nell’art. 19 comma 6 la seguente modifica al sotto riportato paragrafo:

~~L’attuazione degli interventi edilizi nelle zone Rv è subordinata alla predisposizione di misure per il mantenimento, la tutela e/o l’implementazione del verde esistente.~~

Nelle zone Rv ai fini del miglioramento del microclima urbano e del contributo alla ricarica della falda, negli interventi di ampliamento va mantenuta una superficie permeabile, piantumata con alberi/arbusti, non inferiore al 50% della Sf; In tutti gli interventi vanno conservate le alberature esistenti e, se possibile, incrementate per il miglioramento del microclima e della morfologia degli spazi urbani;

3) Art. 23 Ambiti per attività produttive - comma 4) zone prevalentemente industriali artigianali (Pic Pi)

Si esprimono perplessità in merito all'efficacia della modifica cartografica che cancella il disegno delle strade comunali per uniformarle all'ambito produttivo, in quanto da un lato l'impossibilità di elaborare il POC rende difficile definire un nuovo assetto della zona produttiva che modifichi efficacemente la viabilità, dall'altro eliminare le strade interne dal RUE (che regola gli interventi diretti) potrebbe rendere difficile gestire le richieste di modifica della viabilità dei singoli privati in un'ottica di corretta distribuzione viabilistica generale; dato atto che non è competenza della Provincia il tema dell'eventuale alienazione di beni comunali, si chiede tuttavia di valutare attentamente che tale scelta non pregiudichi l'accessibilità alle diverse imprese insediate.

La variante è pensata per rispondere a esigenze di singole realtà produttive che intendono ampliarsi, in taluni casi acquisendo immobili attigui. La possibilità di alienare porzioni di strade sarà concretizzabile esclusivamente se non pregiudica l'accessibilità agli immobili esistenti. Nel caso di interventi di riqualificazione urbanistica comportanti soppressione e alienazione di parte dell'attuale viabilità pubblica, nell'ambito della progettazione e oggetto dell'accordo operativo ci sarà la previsione e l'onere per la realizzazione della nuova viabilità in sostituzione.

4) Art. 33 bis Zone destinate agli impianti di distribuzione carburanti

in merito alla possibilità di estendere il lotto di intervento oltre il limite della fascia di rispetto stradale, si chiede di ridurre la profondità massima consentita dal ciglio stradale da 60 metri a 50 metri come nella generalità dei RUE, nonché di prevedere sempre un congruo inserimento nel paesaggio agricolo.

Si condivide la profondità massima di 50 m del lotto d'intervento nel caso in cui lo stesso abbia una conformazione geometrica regolare rispetto all'asse stradale.

In caso di lotto dalla conformazione irregolare, si ammette una profondità massima media di 60 m al fine di garantire una sicura organizzazione degli spazi e della viabilità interna nonché rispetto di tutte le distanze di sicurezza di impianti e cisterne previste dalla norma vigente.

Si modifica l'art. 33 bis comma 3 con la seguente dicitura:

Superficie prevalente dell'intervento all'interno della fascia di rispetto stradale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita di ~~60~~ 50 m dal ciglio stradale in caso di lotto d'intervento con conformazione geometrica regolare; In caso di lotto dalla conformazione irregolare si ammette una profondità massima media di 60 m dal ciglio stradale.

All'art. 33 bis comma 9 è prevista una mitigazione arborea/arbustiva.

5) Art. 37 Applicazione delle prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico (PGRA)

si evidenzia che con l'approvazione della Variante specifica 2016 il PTCP vigente si è adeguato, sia in termini di delimitazioni cartografiche che in termini normativi, alla mappatura del PGRA ed alle disposizioni normative della Variante PAI citata nell'art. 37 del RUE;
poichè il PTCP vigente risulta adeguato al PGRA e alla conseguente Variante PAI, al fine di evitare riferimenti normativi a piani sovraordinati oggetto di modifica periodica, quali il PGRA, si ritiene opportuno modificare l'art. 37 del RUE eliminando dal comma 1 il riferimento alle mappe della pericolosità del PGRA (attualmente in fase di revisione) e sostituendo nel comma 2 il riferimento alla definizione delle Fasce A e B del PAI con il riferimento alla Tav. P7 del PTCP vigente.

Riferimento alle mappe di pericolosità del PGRA eliminato.
Si modifica il comma 2 dell'art. 7 togliendo il riferimento al PAI e inserendo quello alla tav.7 del PTCP vigente.

Condizioni e prescrizioni in merito alla Valutazione ambientale della Variante al RUE - Rapporto istruttorio Arpae –SAC di Reggio Emilia PG/2020/184649 del 18/12/2020

| PRESCRIZIONI | CONTRODEDUZIONI |
|---|---|
| <p>Dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agenzia Regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna, Area Prevenzione Ambientale Ovest, Servizio territoriale di Reggio Emilia, Distretto di Reggio Emilia, prot. n. PG/2020/0033618 del 02/03/2020, che richiede una integrazione normativa riguardante le acque di prima pioggia nelle zone destinate agli impianti di distribuzione carburanti • Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Dipartimento di Sanità Pubblica, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, prot. n. 2020/0146080 del 11/12/2020, che chiede integrazioni normative riguardanti la prevenzione del rischio idraulico e del rischio di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee; • Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, prot. n. 7527 del 21/04/2020, che chiede integrazioni normative riguardanti il rispetto delle misure di autoprotezione e non aggravio della pericolosità idraulica e il rispetto dell'invarianza idraulica; | <p>Tutte le prescrizioni degli enti sono state recepite come di seguito meglio dettagliato nel documento: Pareri Enti- controdeduzioni.</p> |
| <p>Con riferimento alla modifica all'art. 19 comma 6, riguardante la possibilità di ampliamento di edifici residenziali esistenti nelle zone con significative aree di verde privato (Rv), pur tenendo conto del modesto incremento teorico di superficie utile edificabile (massimo 300 mq) ottenuto applicando il 5% di ampliamento alla superficie fondiaria anziché alla superficie utile esistente, con l'obiettivo di migliorare la sostenibilità ambientale degli interventi, si chiede di minimizzare le nuove superfici impermeabilizzate privilegiando sempre superfici drenanti, libere da pavimentazioni, al fine di favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche.</p> | <p>Per le zone Rv si aumenta l'indice di permeabilità dal 30% al 50% della superficie fondiaria.</p> |