



COMUNE DI SAN POLO D'ENZA

Provincia di Reggio Emilia

TEL. 0522/241 711 • 241 724 • 241 725 - FAX. 0522/874867 - P. I.V.A. E COD. FISC. 00445450356 - C.A.P. 42020

3° Servizio - Assetto ed Uso del Territorio – Ambiente

Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio Relazione illustrativa

La nuova Legge Regionale 24/2017 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del Territorio”, all’art. 4 stabilisce che:

- I Comuni debbano avviare la elaborazione di nuovi strumenti urbanistici in base ai criteri della nuova L.R. 24/2017 entro ben precisati termini.
- Stabilisce inoltre che oltre quattro anni dalla approvazione della legge stessa, non possano essere adottate varianti agli strumenti urbanistici vigenti redati ai sensi della precedente L.R. 20/2000 e precisamente non oltre il 31.12.2021.

In base all’esperienza della gestione quotidiana delle trasformazioni edilizie, sono stati individuate alcune modifiche e integrazioni che si ritiene necessario inserire nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio, che continuerà ad essere vigente fino all’approvazione del nuovo PUG.

- La prima variante è esclusivamente cartografica, e si configura come correzione di errore materiale. Consiste nella eliminazione, nella tavola 1c, di una dicitura relativa ad un ambito per insediamenti commerciali di nuova edificazione, che risulta incoerente con gli altri strumenti vigenti, in particolare con il Piano Strutturale Comunale (PSC), con il Piano Operativo Comunale (POC) e il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di detto ambito. Questi ultimi in particolare contengono una previsione di struttura di vendita alimentare, che viene invece esplicitamente esclusa dal RUE, mentre il PSC stabilisce che lo strumento competente a individuare tale disciplina sia il POC e non il RUE.
- La seconda variante, in questo caso di carattere normativo, prevede l’inserimento di alcune indicazioni per la gestione del decoro urbano che si ritengono utili nella gestione quotidiana degli interventi edilizi per la tutela del contesto urbano e dei suoi elementi caratteristici, all’interno del Capo 4.B – Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni, e in particolare alcuni commi dell’articolo 75 (indicazioni sui colori delle facciate, indicazioni sull’utilizzo di siepi a mitigazione delle recinzioni, indicazioni sul posizionamento di impianti tecnologici in facciata)

Variante cartografica tavola 1c.

La presente procedura contiene una variante alla cartografia del RUE, al fine di correggere una incongruenza negli strumenti urbanistici del Comune in relazione ad un ambito di nuova urbanizzazione a destinazione commerciale.

La dicitura presente nella tavola 1c del RUE è in contrasto sia con il PSC, che con il POC ed il PUA approvati dal Consiglio Comunale. Si rende necessario approvare la presente variante al fine di chiarire pienamente la definizione dell’area, anche ai fini giuridici.

Premesso che il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico ed Edilizio sono stati approvati contestualmente con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 20/05/2003; successivamente, il 26/02/2005 con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 veniva approvato il primo Piano Operativo Comunale. Contestualmente all’approvazione del POC veniva approvato il Piano Urbanistico Attuativo dell’ambito Asp 4 a.

L'incongruenza nelle norme consiste nel fatto che il PSC stabilisce che sia il POC a disciplinare le aree commerciali di nuova urbanizzazione mentre nel caso particolare dell'ambito Asp.4a (e solo in questo) è il RUE a farlo.

Successivamente all'approvazione di PSC e RUE, è stato approvato il primo POC, e contestualmente anche il Piano Urbanistico Attuativo di questo ambito Asp 4 a, che nelle norme tecniche di attuazione (NTA) prevede la possibilità di insediamento di strutture di vendita alimentari, in contrasto con le previsioni RUE, le quali però si possono intendere come non pertinenti.

Si descrive in seguito nel dettaglio quanto illustrato:

L'aspetto che ci occupa nello specifico è la categoria commerciale degli "ambiti specializzati per attività commerciali nuove", in particolare la possibilità di insediare strutture di tipo alimentare o meno.

Le norme tecniche di attuazione del PSC, dispongono all'art. 50:

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 50 – Definizioni

1(...)

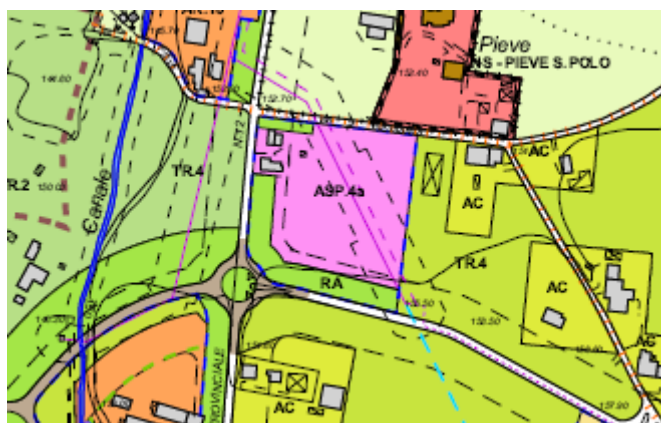
2 Il PSC individua, nelle tavole cartografiche, le aree del territorio comunale nelle quali si rende possibile l'insediamento di Grandi e Medio-Grandi strutture di vendita al dettaglio.

Compete al RUE la disciplina per l'insediamento di Medio-Piccole strutture di vendita anche all'interno degli Ambiti Consolidati; competete al POC la disciplina per l'insediamento di Medio-Piccole strutture di vendita all'interno degli Ambiti di Riquilificazione e degli Ambiti di Nuovo Insediamento.

E' evidente pertanto che la disciplina dell'ambito Asp 4, in quanto ambito di nuovo insediamento, è di competenza del POC.

Le norme del PSC contengono delle schede relative ad ogni ambito di nuova realizzazione, nelle quali si specificava sia la dimensione (grande/ media / media piccola) che il fatto che potesse essere insediato un esercizio alimentare o non alimentare, ad eccezione dell'ambito ASP4a - Pieve, dove non vi era alcuna indicazione in merito all'alimentare o non alimentare. In effetti questo fatto è coerente con le disposizioni di PSC, perché in tutti gli altri ambiti le strutture di vendita previste sono grandi o medie grandi (cioè fino a 1.500 mq di Superficie di vendita (SV). In questo ambito invece si può insediare solo una struttura media piccola (fino a 800 mq di Sv) la cui disciplina di PSC demanda al POC.

Nella cartografia invece gli ambiti commerciali di espansione, denominati dal PSC, "ambiti specializzati per attività commerciali nuove" ASP.4, venivano "caratterizzati" solo nel caso delle due aree destinate a grandi superfici di vendita (oltre i 1.500 mq). Infatti due aree venivano classificate come G-a (grande struttura di vendita di tipo alimentare), (come da conferenza sulle strutture commerciali del 2000). Negli altri ambiti non vi erano ulteriori dettagli, a parte la denominazione dell'area



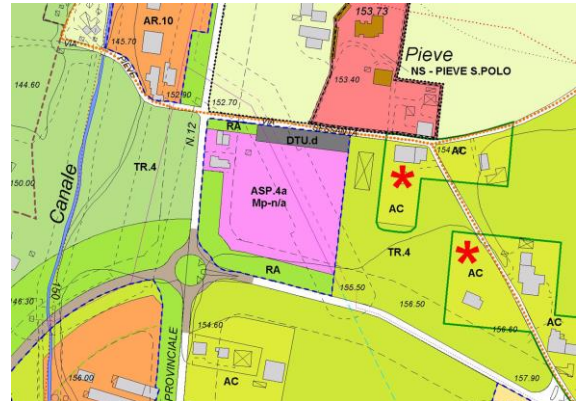
PSC tavola 1b vigente

Per quanto riguarda gli ambiti esistenti, ASP 2, "aree ambiti specializzati per attività commerciali esistenti", la cartografia del PSC specificava la tipologia di superficie di vendita in quanto a dimensione e categoria merceologica (alimentare o non alimentare) fino alle medio grandi (Mg – n/a ad esempio). Solo le medio piccole non erano specificate nella cartografia di PSC. La normativa del PSC non contiene schede per gli ambiti esistenti.

Il RUE-

A differenza del PSC, la normativa del RUE non contiene singole schede per ogni ambito. La cartografia del RUE in questo tipo di ambiti, in sostanza riporta quanto già disciplinato dal PSC, sia negli ambiti esistenti che di nuova realizzazione; venivano specificate indicazioni solo sulle aree ove erano previste le grandi superfici (G-a) e non vi erano indicazioni negli altri ambiti (coerentemente con il PSC).

Ad eccezione del solo ambito *ASP.4 a Pieve*, dove viene indicata la limitazione sulla superficie da insediare ad una media piccola (fino a 800 di SV) specificando inoltre la sigla n/a, e pertanto la possibilità di realizzazione di sole strutture di vendita non alimentare. Questa è la incoerenza che si rende necessario sanare. Come già illustrato il PSC stabilisce che sugli ambiti di nuova realizzazione è il POC e non il RUE lo strumento competente a disciplinare gli interventi.



RUE tavola 1c vigente

L'ambito in oggetto era stato oggetto di approvazione del Piano Particolareggiato inserito nel precedente PRG, con ultima variante approvata con D.C.C 31 del 19/03/2002 che conteneva la previsione di strutture medie piccole, senza specifiche in merito all'alimentare. Nel parere della provincia si confermava che fosse conforme alle previsioni delle Conferenza Provinciale dei Servizi del 21.06.2000 si sensi dell'art. 7 della LR 14/99 "norme per la disciplina del commercio in sede fissa".

L'ambito in oggetto è stato successivamente inserito nel primo POC del Comune di San Polo d'Enza, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 26/02/2005, che approvava contemporaneamente anche il PUA dell'ambito in oggetto. Nella documentazione del POC non vi sono accenni alla possibilità o meno di inserimento dell'alimentare, ma l'alimentare viene previsto negli usi ammessi dalle NTA del PUA. In seguito è stato anche rilasciato un Permesso di Costruire, successivamente scaduto che prevedeva l'inserimento dell'alimentare. La convenzione urbanistica dell'area è stata sottoscritta a suo tempo, e successivamente rinnovata nel 2016, a seguito di una variante agli impegni convenzionali approvata nel 2012. Il Piano Urbanistico Attuativo deve pertanto ritenersi ancora vigente.



RUE tavola 1c in variante

Si rende dunque necessario eliminare questa incoerenza nella normativa urbanistica al fine di eliminare incertezze giuridiche, nell'eventualità della richiesta di un nuovo Permesso di Costruire. Si propone

pertanto l'eliminazione della dicitura "Mp n/a" nella tavola 1c del RUE, in quanto la disciplina dell'area è stata definita con il POC e il PUA, approvati nel 2005.

Variante normativa articolo 75 del RUE.

Si propone l'inserimento di alcune modifiche utili nella gestione quotidiana degli interventi edilizi per la tutela del contesto urbano e dei suoi elementi caratteristici. Si tratta di integrazioni all'articolo 75 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel Capo 4.B – *Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni*:

1. ART. 75.A - FACCIATE DEGLI EDIFICI, TINTEGGIATURE E DECORO URBANO

La modifica consiste nell'applicazione dell'indicazione relativa all'utilizzo di certi cromatismi, da impiegarsi non solo nelle nuove edificazioni, ma anche nella modifica del colore degli edifici esistenti:

comma 2. Nei nuovi edifici **e nella modifica del tinteggio di quelli esistenti**, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

2. ART. 75.B - COPERTURE

La modifica consiste nell'inserimento della prescrizione di utilizzo, nel caso di edifici di tipologia produttiva, inseriti in contesti residenziali, di materiali con colori e finiture adeguate al contesto:

Comma 1 Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

Comma 1.bis Le coperture di edifici produttivi inseriti in contesti residenziali dovranno utilizzare un colore simil laterizio, analogo alle finiture dei tetti circostanti, con finiture non riflettenti.

3. ART. 75.C - AGGETTI DELLE FACCIATE SU SPAZI DI USO PUBBLICO

La modifica intende disciplinare l'inserimento di impianti tecnologici posti in facciata con l'inserimento di un apposito comma:

Comma 6. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne.

Detti impianti dovranno essere installati in posizione tale da minimizzare la visibilità dagli spazi pubblici; sono inoltre da privilegiare le soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

4. ART. 75.E - RECINZIONI

La modifica consiste nell'inserimento della prescrizione di mitigazione delle recinzioni con siepi vive, ed in particolare il divieto di utilizzo di reti ombreggianti in sostituzione delle siepi; inoltre viene spostata una frase dal primo comma al comma 6, in quanto relativa alla chiusura dei fondi in territorio rurale:

Comma 1: Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa. **Le recinzioni sono di norma mitigate con siepe viva ed è fatto divieto di utilizzare reti ombreggianti. In zone di attività venatoria l'istituzione di fondi chiusi deve essere comunicato al competente ufficio provinciale** (viene spostato dal primo al quinto comma in quanto attinente al territorio rurale N.d.r.)

(...)

5 Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni di norma in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante; in alternativa potranno essere realizzate in legno (tipo steccato) o altro materiale consono al contesto sempre schermate da siepe mista e autoctona. E' ammessa la realizzazione in muratura del solo impianto di accesso: cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Sono ammessi muretti di recinzione esclusivamente come muri di sostegno dell'area cortiliva e per l'altezza minima necessaria. **In zone di attività venatoria l'istituzione di fondi chiusi deve essere comunicato al competente ufficio provinciale** (viene spostato dal primo al quinto comma in quanto attinente al territorio rurale N.d.r.)