



Piang Comune

COMUNE DI FIORANO MODENESE
PROVINCIA DI MODENA

VARIANTE AL
R U E

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO
DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 14/07/2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 86 del 20/12/2011

RELAZIONE

Il Sindaco
Claudio Pistoni

Progettista responsabile:
Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

Collaboratori:
Maria Petruzzello – Roberta Falchi – Nicola Padricelli

NOVEMBRE 2011

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Perché una variante;
- Obiettivi del processo di gestione territoriale;
- Obiettivi del processo edilizio;
- Ruolo e caratteristiche;
- Informazioni tecniche.

Perché una variante

Nel Marzo 2000 la Regione Emilia-Romagna approvava la L.R. n. 20 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”, tale legge, fortemente innovativa, introduceva un nuovo sistema di strumentazione per il governo dei processi di gestione territoriale di competenza dei Comuni. Il vecchio PRG veniva sostituito da tre strumenti diversi fra loro per finalità, procedure e competenze.

Il PSC Piano Strutturale Comunale, strumento di programmazione generale e di indicazione delle scelte strategiche e di organizzazione generale del territorio;

Il POC Piano Operativo Comunale, strumento di governo delle principali trasformazioni territoriali;

Il RUE Regolamento Edilizio Urbanistico, strumento della gestione “ordinaria” del territorio;

Il Comune di Fiorano è stato uno dei primi comuni in regione, anche perché obbligato dall'obsolescenza del PRG allora vigente, in associazione con il Comune di Sassuolo, a dotarsi del nuovo sistema di strumentazione urbanistica.

L'approvazione de PSC e del RUE infatti, risale al 2005, mentre per il POC, data la sua particolare struttura, l'approvazione è del 2006.

Per la conformazione e la struttura del PSC di Fiorano (e Sassuolo) il RUE risulta essere lo strumento che regola la maggior parte del territorio, risultando per essa, l'unico strumento di gestione territoriale ed edilizia, assommando in sé sia le competenze del PRG sia quelle del Regolamento edilizio, compresa la parte relativa al contributo di costruzione.

Dal 2005 ad oggi, in campo edilizio ed urbanistico si sono succedute parecchie novità, di carattere generale e di carattere specifico. Si vuole alludere qui a titolo esemplificativo, alle recenti novità introdotte a livello nazionale in materia di procedure edilizie e la classificazione del comune in zona sismica di 2^a classe.

Già queste due tematiche, rappresentano, per il RUE, redatto precedentemente, aree normative sostanziose, da adeguare ed conformare alle regole sovraordinate, e costituiscono da sole una motivazione certa per la redazione di una variante.

Altra motivazione fondante è costituita dall'utilizzo della cartografia di base, la attuale infatti è realizzata con un volo del 1996, ed ormai inadeguata per costituire un idoneo supporto ad uno strumento urbanistico.

Successivamente al RUE di Fiorano è stato approvato il PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che prevede anch'esso adeguamenti degli strumenti sott'ordinati, come la strumentazione comunale, anche se l'adeguamento prevede limiti di tempo solo per il PSC.

Altra importante tematica di intervento riguarda tutta la massa di provvedimenti in materia energetica prodotti dopo l'approvazione del RUE, alla quale esso dovrà adeguarsi.

Importantissima problematica, da coordinare nell'apparato normativo, è costituita dalle definizioni unitarie prodotte dalla Regione E.R., un provvedimento atteso da anni, per uniformare le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi su tutto il territorio regionale, ma, poiché deliberati nel Febbraio 2010, tutti gli strumenti normativi dei comuni redatti precedentemente a tale data sono tenuti all'adeguamento con la necessità di controllarne l'impatto sui vari indici ora previsti. Lo stesso atto della Regione prevede che i comuni adeguino i propri strumenti entro due anni dal 04/02/2010.

Ultima, ma non meno importante motivazione, riguarda la necessità di dare risposta alle richieste, pervenute nel tempo, della cittadinanza di variante del RUE.

Le motivazioni sopra elencate, che non hanno la pretesa di esaurire completamente la attuale situazione dello strumento stesso, ma evidenziano una serie di condizionamenti ed anomalie, alle quali occorre porre attenzione.

Obiettivi del processo di gestione territoriale

L'obiettivo che caratterizza il RUE, come variato, da questa attività di rivisitazione, è quello del cercare un miglioramento costante della qualità urbana e ambientale. Cercando di insinuare una cultura progettuale che consideri lo spazio collettivo alla stessa importanza dello spazio

privato, con la non secondaria considerazione che , se la parte privata si trova inserita in uno spazio pubblico di pregio, ne risente in termini positivi anche il valore immobiliare privato. A questo proposito è importante evidenziare la novità introdotta a suo tempo dalla L.R. 31/20002 a proposito della vecchia Commissione Edilizia, ora denominata Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, il cambiamento della denominazione e non solo delle funzioni denota marcatamente la necessità di far acquisire a tutti gli operatori coinvolti una maggior consapevolezza ed attenzione alla qualità, in senso lato.

Questa versione del RUE, vorrebbe tentare il superamento dell'illusione di una spontanea rinuncia alla quantità edificabile in cambio di una maggiore qualità architettonica e territoriale, con l'introduzione di una serie di regole volte alla acquisizione culturale della qualità territoriale ed architettonica come un bene prezioso ed irrinunciabile, che possa bilanciare come valore certamente non venale, quello della sempre e comunque massima edificabilità possibile. La redazione di questo strumento, pur tenendo conto, per alcuni aspetti del momento poco favorevole della congiuntura economica, è stata incentrata anche in previsione di una fase di superamento dell'attuale situazione dovendo risultare comunque uno strumento il più possibile idoneo per "tutte le stagioni"

Obiettivi del processo edilizio

Come già detto per la qualità territoriale, l'obiettivo del RUE è anche quello della qualità edilizia, anzi, per la specifica competenza, quest'ultimo diviene obiettivo prioritario poiché In materia edilizia, è appunto il RUE l'unico strumento di regolazione e gestione. Occorre che la progettazione (e la realizzazione) degli oggetti edilizi, costituiscano sempre e comunque un "miglioramento" dell'ambito in cui si vanno ad inserire. Nella fase di progettazione una piccola analisi dei "segni" forti che caratterizzano l'intorno, ed una loro classificazione in termini positivi o meno, e cercare, nell'intervento edilizio, per quanto possibile di accentuarne i lati positivi e minimizzare i lati negativi. Questo ovviamente in termini oggettivi e non solo a vantaggio del soggetto attuatore. Questo sforzo, che si ritiene veramente complesso ed impegnativo costituendo una vera e propria rivoluzione culturale, nel modo di approccio alla attività di trasformazione edilizia come fino ad ora attuato, verrebbe compensato da una parte, come già detto con un aumento del valore immobiliare, e dall'altra con il progressivo svilupparsi di una sensazione di appartenenza ad una comunità che innalza nel tempo la qualità del proprio ambiente di vita e cercherà sempre più di conservarla ed innalzarla.

La sfida forse più importante riguarda gli aspetti ambientali ed energetici, quali risparmio ed efficienza energetica, risparmio della risorsa idrica, permeabilità dei suoli, cura del verde devono diventare scelte fondanti su cui impostare le strategie delle trasformazione edilizia; a tal fine si ricorda che il comune di Fiorano aderisce al "Patto dei Sindaci" (Covenant of mayors) lanciato dalla Commissione Esecutiva della UE al fine del raggiungimento dell'ormai famoso 20% - 20% -

20% riguardante la diminuzione delle emissioni di CO₂, l'aumento dell'efficienza energetica, e il ricorso a fonti rinnovabili.

Ruolo e caratteristiche

Appare perfino superfluo sottolineare l'importanza del RUE nel processo di gestione territoriale, un aggiornamento di questo strumento, che risulta necessario e doveroso in tempi "decenti", in questa particolare situazione, ove la L.R. 20/2000 è stata già modificata dalla L.R. 6/2009, si conferisce allo stesso un ruolo ulteriore, di traghettamento dalla vecchia alla nuova veste che dovrà adottare la strumentazione urbanistica nel progressivo aggiornamento previsto dalla nuova legge. La situazione del Comune di Fiorano comunque è tale per cui risulta indispensabile il mantenimento della struttura normativa strumentale data dalla situazione previgente, anche se si discosta comunque leggermente da quanto previsto dalla nuova legge. Sarà possibile un completo adeguamento una volta che verrà prodotta una variante generale di PSC, da quale discendono gli altri strumenti territoriali.

La presente variante non presenta caratteri di sostanzialità, non vengono alterati i concetti espressi né la parte di pianificazione urbanistica che lo strumento contiene, non si prevedono innovazioni normative atte ad incidere sensibilmente su carico urbanistico previsto dallo strumento vigente.

Il RUE è anche il principale strumento di confronto e dialogo con il mondo professionale, la cui figura si è via più evoluta verso un ruolo diverso da quello del semplice progettista al solo servizio della committenza, ma con l'avvento dei più recenti provvedimenti statali e regionali in materia edilizia, e con il progressivo spostamento delle attività di controllo dall'apparato pubblico al mondo professionale, il tecnico è stato investito di nuove e più gravose responsabilità. Il RUE dovrebbe quindi costituire sempre più uno strumento di dialogo e sempre meno uno strumento di confronto, ed il professionista, accedere al ruolo che in questo quadro gli spetta, di interfaccia fra gli interessi privati ed il bene collettivo, avendo per linea guida fondamentale il progressivo implemento della qualità. Si registra però una resistenza di fondo verso un'evoluzione del ruolo e di ancoraggio culturale a posizioni ormai anche di fatto superate.

Allora la domanda sorge spontanea: il mondo professionale è preparato a questo ruolo? La risposta, derivante dall'esperienza quotidiana, e locale, è purtroppo prevalentemente negativa, d'altra parte non può essere oggetto di totale biasimo il progettista, quando viene pagato solo dal committente. Ma non è nemmeno possibile rinunciare prioritariamente al dovere di assunzione di responsabilità della Pubblica Amministrazione, delegando il ruolo di "custode della qualità" alla sola Commissione Q. A. e P. organo sostanzialmente privo di qualsiasi potere, e per di più, un organo ormai facoltativo del Comune. Il nuovo RUE quindi si propone come un elemento di propulsione per il "salto di qualità" che il mondo dei partecipanti al processo di trasformazione del territorio, ognuno per i rispettivi ruoli, è tenuto a produrre, pena la decadenza della qualità della vita di un territorio considerato fra i più "dotati" in campo nazionale.

Informazioni tecniche - varianti apportate

La variante, in seguito ad alcune rielaborazioni, risulta sostanzialmente composta dagli elaborati costituenti il RUE vigente e le precedenti varianti, eccetto che per la RELAZIONE ILLUSTRATIVA, elaborato prima non presente e il fascicolo DEFINIZIONI, che viene inglobato nel testo delle norme, con gli adeguamenti richiesti dalla Delibera Regionale.

A – Relazione illustrativa;

B – Norme (e definizioni);

C – Requisiti cogenti.

Tav. 1 – AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI (Scala 1:2.000)

Tav. 2 – DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI (Scala 1:2.000)

Tav. 3 – EDIFICI NON STORICI NEL TERRITORIO RURALE

Viene eliminato l'allegato REQUISITI VOLONTARI, in quanto ormai superato dalle normative sopravvenute.

Oltre alla nuova veste grafica, alla stesura su una nuova cartografia di base, ed agli interventi di adeguamento normativo sulle materie già elencate, in ambito urbanistico, la variante introduce le seguenti modifiche puntuali, tutte ovviamente all'interno dell'ambito consolidato.

Gli elaborati di variante saranno di carattere integrato, recependo quanto apportato al RUE dalle varianti approvate con Del. C.C. n. 7/2007 e n. 83/2009.

COMPUTO SUPERFICI

Diminuzione aree residenziali

ex Casa del popolo: mq area 1.438,00

area Urbano – Iacaruso: mq area 774,00

ASPETTI GENERALI

La redazione della Variante di RUE ha visto il team di progettazione impegnato in un imponente (per esso) lavoro di rivisitazione e ristrutturazione dell'apparato normativo dello strumento, si è cercato, anche con un lavoro di ricerca e confronto con strumenti equipollenti di altri comuni, di conferire sia graficamente che strutturalmente, una maggiore facilità di lettura ed interpretazione ed una maggiore intuitività di ricerca e riconoscimento dei vari aspetti normativi che più frequentemente interessano l'utenza.

Si è cercato di semplificare, sia testualmente, che lessicalmente, tutto il testo normativo, compresi gli allegati, togliendo ripetizioni, motivazioni della norma, generali e specifiche, qualora ritenute pleonastiche, inutili o ovvie.

Il tutto ovviamente senza modificare la sostanza dello strumento, se non in quelle parti da aggiornare per adeguamento a sopravvenute normative e strumenti sovraordinati.

APPARATO CARTOGRAFICO

Tav. 1

La cartografia della tav. 1, riguardante le trasformazioni territoriali è redatta su una nuova base cartografica, fornita dalla regione E.R., certamente meno elegante sotto l'aspetto grafico, comunque più aggiornata, essendo riferita all'anno 2004 rispetto alla precedente, riferita all'anno 1996, ed ormai obsoleta.

ADEGUAMENTI PER AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

1. In conseguenza della realizzazione di opere pubbliche:
 - a) Parcheggio ex "Casa del Popolo";
 - b) Nuova Biblioteca;
 - c) Sistemazione Piazza della Ceramica.

2. In conseguenza della chiusura di alcuni strumenti attuativi e delle aree pubbliche acquisite:
 - a) Piano Particolareggiato "Crociale";
 - b) Piano Particolareggiato "Braidà";
 - c) Lottizzazione "Sandy";
 - d) Lottizzazione "Edera";
 - e) Lottizzazione "Brafìn";
 - f) Lottizzazione "Montegrappa";
 - g) Lottizzazione "Edilref";
 - h) Lottizzazione "Ghiarola".

Eliminazione della delimitazione come piano attuativo vigente (tratteggio rosso) dalle zone dove lo strumento non esplica più i suoi effetti. Inserimento della delimitazione come piano attuativo vigente (tratteggio rosso) nelle zone per le quali è stato approvato un PUA dopo l'approvazione del PSC.

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Il RUE non può intervenire sulla classificazione degli ambiti storici, che vengono definiti dal PSC, ma può intervenire sulla classificazione degli edifici, e sugli interventi di trasformazione, determinati per ogni classe di edifici.

1. Edificio in ambito ES scheda n. 4.08.02, in seguito a richiesta della proprietà viene parzialmente riclassificato da classe 2.3 a classe 3.2 (Tosi);
2. Edificio in ambito ES scheda n. 7.52.01 in seguito a richiesta della proprietà viene estesa la classificazione a 3.2 (Bellori).

AMBITO CONSOLIDATO

Variatione della classificazione di una piccola striscia di terreno in via Leopardi da viabilità esistente a livello locale ad ambito consolidato, sub-ambito b1, per correzione errore materiale (Prampolini);

Variatione della classificazione di una piccola striscia di terreno in via Capucchiera come la precedente (Baroni);

Variatione della classificazione di piccola area da COLL a verde privato per correzione errore materiale (Giovanardi);

Variatione parziale di piccola area in via Camporosso, con previsione di intervento unitario convenzionato, come modalità di acquisizione di area da tempo destinata a parcheggio pubblico (Zanni);

Soppressione dalla legenda della simbologia Sub - ambiti a2, in quanto non presenti in cartografia.

AMBITI PRODUTTIVI APS – APC

Ambiti APS

Soppressione della simbologia dei sub-ambiti: APS.c(e) – APS.c(r) – APS.t(r) – APS.t(p) dalla legenda – soppressione del sub-ambito APS.i(d) dalla legenda e dalla cartografia, unica area esistente in località Ubersetto, allo stesso viene attribuita la classificazione APS.i(e).

Variante di parte del sub-ambito APS.i(r) in via Ghiarola Nuova a APS.i(e), (TORRECID ITALIA).

Ambiti APC

Soppressione della simbologia dei sub-ambiti : APC.i(r) – APC.i(ni) – APC.c(r) – APC.c(ni) – APC.t(ni) dalla legenda.

Tav. 2

La Tav. 2, disciplina degli insediamenti storici, è aggiornata con le variazioni in accoglimento di alcune richieste di cittadini.

APPARATO NORMATIVO

Definizioni

In seguito alle disposizioni della Regione E.R. in materia di definizioni tecniche uniformi, vengono assunte quelle riportate nella Delibera Regionale, per parametri urbanistici ed edilizi, superfici, indici, sagome e volumi, piani, altezze e distanze ed altre:

A. Parametri urbanistici

1. Superficie territoriale (ST);
2. Superficie fondiaria (SF);
3. Densità territoriale;
4. Densità fondiaria;
5. Ambito;
6. Comparto;
7. Lotto;
8. Unità fondiaria;
9. Superficie minima di intervento;
10. Potenzialità edificatoria;
11. Carico urbanistico.

B. Parametri edilizi

12. Area di sedime;
13. Superficie coperta (Sq);
14. Superficie permeabile (Sp);
15. Rapporto / indice di permeabilità (Ip);
16. Rapporto di copertura (Q);

17. Superficie lorda / superficie utile lorda (Sul);
18. Superficie utile (Su);
19. Superficie accessoria (Sa);
20. Superfici escluse dal computo della Su e Sa;
21. Superficie complessiva (Sc);
22. Superficie catastale (Sca);
23. Parti comuni / condominiali;
24. Superficie di vendita (Sv);
25. Area dell'insediamento (Ai).

C. Sagome e volumi

26. Sagoma planivolumetrica (Sagoma p.);
27. Sagoma;
28. Volume totale o lordo (Vt);
29. Volume utile (Vu).

D. Piani

30. Piano di un edificio;
31. Piano fuori terra;
32. Piano seminterrato;
33. Piano interrato;
34. Sottotetto;
35. Soppalco.

E. Altezze

36. Altezza dei fronti (Hf);
37. Altezza dell'edificio (H);
38. Altezza utile (Hu);
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv);
40. Altezza lorda dei piani.

Riguardo alle altezze massime sono ammesse le deroghe previste dal D.Lgs. 115/2008 art. 11 commi 1 e 2 per incremento del risparmio energetico.

F. Distanze

41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico;

42. Distanza dai confini di proprietà;
43. Distanza dal confine stradale;
44. Distanza tra edifici / Distacco (Dc);
45. Indice di visuale libera.

G. Altre definizioni

46. Volume tecnico;
47. Vuoto tecnico;
48. Unità immobiliare;
49. Alloggio;
50. Unità edilizia (Ue);
51. Edificio o fabbricato;
52. Edificio unifamiliare/monofamiliare;
53. Pertinenza (spazi di pertinenza);
54. Balcone;
55. Ballatoio;
56. Loggia/loggiato;
57. Lastrico solare;
58. Pensilina;
59. Pergolato;
60. Portico / porticato;
61. Terrazza;
62. Tettoia;
63. Veranda;
64. Tetto verde.

Sono quelle di cui alla Delibera di Consiglio regionale n. 279 del 04/02/2010 pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 04/03/2010, ogni variazione a detta Delibera relativa alle su elencate definizioni dovrà essere recepita con apposito atto di Consiglio Comunale.

Di conseguenza vengono soppresse le corrispondenti definizioni attualmente in vigore:

- 1.b Edifici fabbricati
- 1.f Unità edilizia organismo edilizio
- 1.g Unità fondiaria
- 1.h Unità impiantistica
- 1.i Unità infrastrutturale
- 1.j Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari e parti comuni
- 1.k Unità abitativa

1.l Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione

1.m - 1 Soppalco

1.m - 3 Piano interrato

1.m - 4 Piano seminterrato

1.m - 5 Piano fuori terra

1.m - 6 Piano terra

2.a Sagoma di una costruzione

2.b Sedime di una costruzione e superficie occupata

2.c Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile

2.d Indice di permeabilità

2.g Superficie coperta

2.h Rapporto di copertura

2.i Superficie utile e Superficie accessoria

2.j Specificazioni per la misurazione della SU e Sac

2.k Superficie complessiva

2.l Superficie di vendita

2.m Altezza utile

2.n Altezza del fronte dell'edificio

2.n Altezza di un edificio

2.q Volume lordo

2.r Volume totale

2.a Ambito e sub – ambito

3.c Superficie territoriale e Indice di utilizzazione territoriale

3.d Superficie fondiaria e Indice di utilizzazione fondiaria

3.e Lotto edificabile

3.f Superficie minima di intervento

3.g Carico urbanistico

3.h Potenzialità edificatori

DEFINIZIONI RIVISTE

1.a Costruzioni

1.c Impianto

1.d Infrastruttura

1.e Manufatti diversi

1.m -7 Apertura

2.e Quota al suolo

2.f Quota massima e quota minima rispetto al suolo

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Riguardo agli edifici storici o comunque facenti parte del sistema insediativi storico, e delle loro pertinenze, si è cercato di operare rendendo più "leggibile" ed intuitivo l'elaborato testuale, anche con l'adozione di una grafica diversamente impostata.

Razionalizzazione della normativa sia nella sua "architettura" che nel merito, con una sua totale riorganizzazione, accorpendo alla parte prescrittiva, la parte riguardante le norme morfologiche e le modalità di esecuzione degli interventi. Si spera di aver ottenuto un soddisfacente prodotto di conciliazione dei concetti di sicurezza, riferiti alla sismica, e di restauro e conservazione degli edifici, fra di loro poco compatibili. La classificazione in zona sismica di II^a classe ha comunque obbligato ad una scelta: da una parte si è infatti dovuto adeguare la modalità di intervento edilizio sui fabbricati a vincolo più stringente, lasciando meno vincoli, riguardo alla struttura, su quei fabbricati giudicati meno "importanti" sotto l'aspetto storico-architettonico-culturale. Riguardo a questi ultimi, comunque, al fine di non rischiare uno stravolgimento delle caratteristiche architettoniche del patrimonio storico locale, si è prodotta una norma tendente, nel caso di intervento edilizio sostanziale, alla massima riproduzione delle caratteristiche estetiche degli stessi.

Comprendendo l'area della riserva delle "Salse di Nirano" alcuni ambiti del Sistema Insediativi Storico, viene coordinata la normativa di RUE con la normativa del "Regolamento di Gestione" approvato dalla Provincia di Modena con delibera di Consiglio n. 42 del 2009

Comprendendo l'area individuata come SIC alcuni ambiti del Sistema insediativi Storico, viene coordinata la normativa di RUE con la normativa prevista, per alcuni interventi di trasformazione territoriale, dalle norme dei SIC di cui alla L.R. 7/2004, 6/2005, e Delibera di G.R. n. 1191/2007.

AMBITO CONSOLIDATO

Viene soppressa la normativa relativa ai su ambiti a2, in quanto gli stessi non sono presenti in cartografia

Viene rivista la normativa riguardante i sub-ambiti f, escluso quello in via Statale est, in quanto saturo, consentendo ampliamenti dell'esistente, fino ad una massimo del 20% della Sc esistente, solo in aderenza o sopraelevazione.

In ottemperanza alla definizione regionale di piano interrato, al fine di consentirne la sua applicazione, l'altezza massima consentita nei sub-ambiti:

B1 = m 10,30

B2 = m 13,30

C1 = m 10,30

C2 = m 13,30

d = m 10,30

AMBITI PRODUTTIVI

La normativa riguardante le aree produttive APS e APC è stata semplificata con la soppressione di alcune specifiche tipologie di aree che la gestione corrente ha dimostrato di inutile sussistenza. Ciò ha prodotto un sensibile dimagrimento del corpo normativo, contemporaneamente si è cercato di inquadrare graficamente la normativa verso una modalità più "intuitiva " e di più facile approccio, modificandone parzialmente l'"architettura".

AMBITI APS

Soppressione delle norme relative ai sub-ambiti : APS.c(c) – APS.c(r) – APS.t(r) – APS.t(p) in quanto sub-ambiti non riportati in cartografia, e non si è verificato alcun caso di richiesta di intervento secondo le norme attualmente vigenti, per tali sub-ambiti, dall'approvazione del RUE. Di conseguenza si prende atto di una suddivisione rivelatasi inopportuna. Soppressione delle norme relative ai sub-ambiti APS.i(d) per eliminazione del sub-ambito.

E' stato soppresso il limite di insediamento del 9% di alcuni usi, ritenuto inutile e obsoleto, oltre che di difficile applicazione, poi non si sono riscontrate richieste in tal senso dall'approvazione del RUE. Gli usi previsti in tale percentuale, sono stati recuperati come di seguito specificato:

Sub-Ambiti APS.i:

U 21 insediabile al 30%

U 24 insediabile al 100%

U 26 " "

U 40 " "

Sub-Ambiti APS.c

U 21 insediabile al 30%

U 24 " "

U 26 " "

U 31.c " "

U 40 " "

U 49 " "

U 51 " "

Sub-Ambiti APS.t

U 21 insediabile al 100% in modo ordinario

U 51 " " " "

Riguardo ai Sub-Ambiti APS.i, si è semplificato il processo autorizzativi per il raggiungimento del 65% di Uf (indice di utilizzazione fondiaria), e del 60% di Q (rapporto di copertura), eliminando la procedura convenzionata e unificando i procedimenti con la sola autorizzazione preventiva della G.C.

AMBITI APC

Soppressione delle norme relative ai sub-ambiti : APC.i(r) – APC.i(ni) – APC.c(r) – APC.c(ni) – APC.t(ni) in quanto sub-ambiti non riportati in cartografia, e non si è verificato alcun caso di richiesta di intervento secondo le norme attualmente vigenti, per tali sub-ambiti, dall'approvazione del RUE. Di conseguenza si prende atto di una suddivisione rivelatasi inopportuna.

Soppressione degli usi relativi alle medio - grandi strutture di vendita in quanto si è verificato che negli ambiti APC non vi sarebbe area disponibile per le relative dotazioni territoriali ed i parcheggi pertinenziali; nei sub-ambiti APC.i soppressione degli usi relativi anche alle medio-piccole strutture di vendita, per le stesse motivazioni.

Si ritiene che un eventuale insediamento di medie strutture di vendita in tali ambiti, in considerazione del diverso carico urbanistico che apporterebbe, necessiti di uno specifico provvedimento, di previsione nel POC.

Soppressione del limite del 9% per l'insediamento di alcuni usi, risultato poco opportuno per lotti di piccola dimensione come quelli compresi negli ambiti APC., in alcuni casi si sono soppressi gli usi.

Diversa disposizione dell'articolato, restando invariati gli indici, con elencazione completa, per ogni sub-ambito, degli interventi edilizi e degli usi ammessi, sia al 100% che al 30% in quanto considerati associati, perché presenti comunque in tutti i sub-ambiti APC.

TERRITORIO RURALE

Viene totalmente ristrutturata la parte normativa riguardante il territorio rurale, nella sua stesura testuale, rendendola più logica e coerente; viene conferito all'apparato normativo, in coerenza con gli interventi apportati sui capitoli precedenti, un carattere di scorrevolezza e facilità di lettura, viene limitato il testo, ove possibile, alla sola norma, togliendo riferimenti e motivazioni pleonastiche e fuori luogo. Non viene modificata la sostanza della norma e rimangono invariati i vari indici e parametri.

Viene eliminata, per equiparazione con gli altri ambiti rurali, la possibilità, solo per gli AAP di realizzare nuove costruzioni e ampliamenti con intervento diretto senza la procedura di PIA.

AREA RISERVA "SALSE DI NIRANO"

Trovandosi l'area della riserva delle "salse" inserita nel territorio rurale, in ambito AVA, viene coordinata la normativa di RUE con la normativa del "Regolamento di Gestione" approvato dalla Provincia di Modena con delibera di Consiglio n°42 del 2009

AREA CLASSIFICATA ZONA SIC (SITO DI INTERESSE COMUNITARIO)

Trovandosi l'area individuata come SIC inserita nel territorio rurale, in ambiti AVA e ARP, viene coordinata la normativa di RUE con la normativa prevista, per alcuni interventi di trasformazione territoriale, dalle norme dei SIC di cui alla L.R. 7/2004, 6/2005, e Delibera di G.R. n. 1191/2007.

I Capi 4.B, 4.C, 4.D, riguardanti le norme morfologiche e gli indirizzi per gli interventi edili, vengono rivisti e riportati alla fine delle norme specifiche degli ambiti, rispettivamente del Sistema Insediativi Storico, dell'Ambito Urbanizzato e del Territorio Rurale.

NORMATIVE IN MATERIA DI PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI

In seguito all'entrata in vigore di provvedimenti statali e regionali in merito all'uso razionale dell'energia, vengono introdotte le seguenti norme:

"Tutti gli edifici costruiti o ristrutturati con titolo edilizio posteriore al 1 / 07 / 2008 devono rispondere alle prestazioni di cui alla Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione ER n° 156 del 04 / 03 / 2008 e s. m. e i."

" Dovranno risultare conformi a tale Delibera tutti gli interventi sugli impianti e/o che riguardino le prestazioni energetiche dell'edificio, che la Delibera stessa prevede"

"All' Art 11 del Dlgs 30 / 05 / 2008 n° 115, in materia di deroghe alle distanze, il riferimento al Dlgs 192 / 2005 è da intendersi sostituito con la Del. Dell' Ass. Legislativa della Regione ER n° 156 /2008 e s.m. e i."

Al fine di un immediato ed efficace recepimento di eventuali modifiche, viene introdotto il seguente principio:

"Ogni modifica od integrazione della suddetta Delibera Regionale e s.m. e i., se non in contrasto con altre parti di questo regolamento, viene automaticamente recepita senza necessità di variante"

“In materia di energia il PTCP dedica un intero TITOLO (n° 16) alle direttive e prescrizioni e alle strumentazioni sottordinate, fra cui i RUE devono recepire, a significare l'importanza della materia nei processi di trasformazione urbanistica ed edilizia “

“si intendono quindi integralmente recepiti gli indirizzi (I), direttive (D), e prescrizioni (P), del titolo 16 delle norme di PTCP, relativamente alla sostenibilità energetica degli edifici, che si ritengono automaticamente integrate negli strumenti comunali, PSC, POC, RUE ai quali rispettivamente attengono”.

Nel caso specifico si riterranno integrate le norme relative ai RUE, specificatamente quelle previste all'art. 86.

NORMATIVE SPECIALISTICHE IN ADEMPIMENTO A PIANI SOVRAORDINATI E PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI IN ESSERE

Impianti tecnologici

In adempimento a quanto previsto dal PLERT (Piano Provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva), approvato con Del Consiglio Provinciale n° 72 del 14 / 04 / 2004, si individuano e vengono classificati n° 3 siti interessati da tale piano, e viene introdotta la relativa normativa di gestione del territorio come prevista dalle norme dello stesso Piano Provinciale.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

In adempimento ai nuovi provvedimenti legislativi vengono aggiornate e riviste le definizioni degli interventi edilizi, riportando fedelmente quanto previsto dall'allegato alla L.R. 31 / 2002 e s. m. e i., con ulteriori specificazioni ed integrazioni per una più facile lettura ed applicazione pratica.

RISPARMIO ENERGETICO, NORME AMBIENTALI ED ENERGIE RINNOVABILI

Riguardo alle varie tipologie di produzione energetica da fonti rinnovabili, quali:

- energia da biomassa agricola e forestale;
- energia da biogas;
- energia eolica;
- energia idroelettrica;
- energia elettrica da fotovoltaici;
- energia da impianti geotermici;
- energia solare termica.

Quelle presenti, e/o insediabili, per ora, sul territorio comunale si limitano alle ultime tre, cioè fotovoltaico, solare termico e geotermico.

E' bene sottolineare che questa materia è stata ed è oggetto di una serie pressoché ininterrotta di provvedimenti da parte degli organi statali e regionali, e quindi la regolamentazione è ancora in corso.

GEOTERMICO

La tipologia di produzione geotermica non presenta praticamente controindicazioni essendo costituita da impianti prevalentemente allocati nel sottosuolo, occorre cautelarsi esclusivamente per salvaguardare le falde da interferenze con fluidi chimicamente attivi, quindi prescrivendo l'uso di fluidi chimicamente inerti o con garanzia di protezione.

Tale tecnologia, è praticamente ad applicazione libera su tutto il territorio comunale, dipendendo solo dalla volontà del soggetto attuatore dell'intervento.

FOTOVOLTAICO

In considerazione di quanto previsto dalla Delibera della regione E.R. n° 757 del 06 / 12 / 2010 e di quanto previsto in materia dall'art. 89 , comma 3 delle Norme del PTCP , si è ritenuto di adottare i principi di limitazione degli insediamenti di impianti contenuti in tale Delibera.

Considerando comunque che la installazione di impianti di produzione di energia alternativa sia una risorsa da utilizzare per la valorizzazione del territorio ed

in ottemperanza al principio della utilizzazione del suolo già impermeabilizzato viene oltremodo facilitata ed incentivata la collocazione di impianti fotovoltaici sulle grande aree a disposizione per depositi di materiali ceramici, in quanto aree già compromesse e con un utilizzo attuale di notevole impatto territoriale ma di bassa redditività. A tal fine viene introdotta una norma apposita, già anticipata con Delibera di Giunta comunale, la quale consente di realizzare supporti per impianti fotovoltaici e solari termici in aree comprese in ambiti produttivi, già impermeabilizzate di altezza limitata ma che consentano sotto di essi il passaggio dei mezzi industriali.

IDRICO

In relazione alla situazione più volte ricordata e dimostrata, della particolare tendenza all'impoverimento delle falde idriche delle zone urbanizzate di tutta la regione, causa, in certe aree anche di fenomeni di subsidenza, si è riscontrata la necessità di intervenire con norme tendenti al massimo contenimento del consumo della risorsa acqua, per cui si introducono norme di recupero e riuso delle acque di dilavamento, già raccomandate dalle norme di PTCP, ma viene introdotta una norma per il contenimento del consumo di acqua potabile, relativamente agli scarichi delle lavatrici, da riutilizzare come alimentazione degli scarichi dei wc. Appare infatti uno spreco non giustificato l'uso di acqua potabile come scarico per tali apparecchi.

SOLARE TERMICO

Viene incentivato l'utilizzo con la norma riguardante i piazzali già impermeabilizzati.

GEOTERMICO

Se ne auspica l'utilizzo quando possibile

ISOLAMENTI

Viene recepito quanto previsto dal Dlgs 115/2008 in materia di deroghe alle distanze per miglioramento dell'isolamento.

APPLICAZIONE SERVIZI TELEMATICI

In occasione dell'entrata in funzione del sistema ALICE, già attivo negli altri comuni del distretto ceramico, nonché delle procedure di applicazione del SUAP, al fine di velocizzare il sistema di governo dei processi edilizi, e di limitazione della circolazione cartacea, verrà adottato un sistema di comunicazione via e-mail, certificata o meno, che vedrà accentuato e enfatizzato il ruolo del professionista, che già, peraltro, assume il ruolo di INCARICATO DI PUBBLICO SERVIZIO ai sensi della L.R. 31 / 2002.

Gli applicativi del sistema ALICE prevederanno il caricamento (guidato) dei dati della pratica sul data-base del Comune, direttamente da parte del professionista incaricato, PRIMA della presentazione della stessa, agli uffici comunali, se cartacea, o della trasmissione al SUAP, se in forma digitale.

Verrà introdotto l'obbligo, per il titolare della richiesta e/o procedura, di eleggere il proprio domicilio, relativamente alle necessità di comunicazione di ogni procedimento, presso il proprio Tecnico Professionista, che dovrà assumersi l'onere della eventuale comunicazione al titolare; ogni comunicazione emessa dal comune per richiesta di integrazioni o altro sarà comunicata ESCLUSIVAMENTE tramite mail al solo professionista.

In caso di richieste trasmesse solo in via telematica, al fine di accelerare i tempi di istruttoria, qualora se ne ravvisasse la necessità, l'ufficio potrà richiedere anche copie cartacee, che il progettista dovrà garantire essere stampate dallo stesso supporto digitale.

Viene rivista la parte relativa alle procedure ed all'applicazione del contributo di costruzione.

Modifiche derivanti dalle osservazioni

In relazione alle osservazioni presentate ed al loro accoglimento o meno vengono prodotte le seguenti modifiche:

- Relativamente alle osservazioni puntuali relative agli edifici storici, in qualunque classe classificati si ritiene che ogni decisione in merito debba essere rimandata alla futura variante di PSC, che potrebbe comportare una diversa impostazione di approccio culturale e operativo, per la salvaguardia e valorizzazione del centro storico, e conseguente variante di RUE, con il mantenimento dello status quo, ed il conseguente non accoglimento delle osservazioni relative agli edifici classificati storici;
- Introduzione della previsione di un Intervento Unitario convenzionato in area Via Castello (Oss. N°4 Peli e altri)

Non vengono introdotte altre modifiche rispetto agli elaborati approvati, fatti salvi : la correzione di alcuni errori, inserimento di termini mancanti, ecc ecc.