

Provincia di Reggio Emilia
Comune di Reggiolo
Piano Regolatore Generale
Variante Generale 2000

Variante speciale 1 - 2015

NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE

EP 9c - V.1/2015

ADOZIONE CON DCC N. 34 DEL 29/05/2015

APPROVAZIONE CON DCC N. ____ DEL _____

Progettisti:

Prof. Arch. Leonardo Benevolo

Arch. Stefano Piccioli

Ing. Luigi Benevolo

Gruppo di lavoro:

STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO CELLATICA (BS)

STUDIO ARCHITETTO PICCIOLI RIMINI (RI)

Redazione Variante Speciale N.1/2015 al P.R.G.

Progettista Arch. Mariagrazia Gazzani

Consulente Geom. Luca Chiappini

IL SINDACO

Il Segretario Generale

Il Dirigente

ART. 28.1.3 - PARAMETRI EDILIZI

A - Residenza

1. $Ut = 0,002 \text{ mq/mq SAU}$ ($SU = 20 \text{ mq/ha}$) con un tetto massimo per azienda di mq 300.

2. La realizzazione di nuovi fabbricati residenziali agricoli potrà essere consentita solamente alle seguenti condizioni:

l'azienda sia costituita da almeno 1 anno prima rispetto al momento della presentazione della richiesta del relativo permesso di costruire;

l'azienda risulti sprovvista di fabbricati abitativi o quelli esistenti, sia ad originaria destinazione residenziale, che con tipologia suscettibile di recupero a scopo abitativo, non siano idonei a soddisfare le esigenze dell'azienda agricola per motivi igienico-sanitari;

La porzione territoriale dell'azienda ove è previsto il nuovo insediamento sia di superficie minima pari a 2 Ha. Per porzione territoriale si intende il complesso di mappali catastali contigui o suddivisi esclusivamente da una strada o da un canale.

3. La capacità edificatoria è da considerarsi al netto della Su esistente dei fabbricati ad uso residenziale di costruzione anteriore al 1945 e può essere applicata fino a saturazione dell'indice previsto, solo a condizione dell'avvenuto completo recupero dei fabbricati esistenti di adeguata tipologia e che tale recupero venga destinato esclusivamente a residenza di uno o più agricoltori a titolo principale.

4. I vincoli suddetti possono essere derogati unicamente qualora sia dimostrata l'impossibilità al recupero dei fabbricati esistenti, per motivi igienico-sanitari o per inidoneità tipologica dell'edificio. La verifica delle condizioni che precludono le possibilità di recupero spetta all'Ufficio Tecnico Comunale che si avvarrà del parere della Commissione Edilizia Integrata.

B - Servizi agricoli (stalle, silos, magazzini, rimesse attrezzi, fienili, rimesse contoterzisti ed altri locali accessori)

1. $Ut = 0,018 \text{ mq/mq SAU}$ ($SU = 180 \text{ mq/Ha}$)

2. Tutti gli edifici adibiti ad usi agricoli e produttivi concorrono, indipendentemente dal periodo di edificazione, all'esaurimento dell'indice Ut ed alla formazione della corrispondente SU.

C - Serre

1. a) $SAU > \text{mq. } 100.000$ $Ut = 0,001 \text{ mq/mq SAU}$ ($SU = 10 \text{ mq/Ha}$)

b) $SAU > \text{mq. } 50.000$ $Ut = 0,01 \text{ mq/mq SAU}$ ($SU = 100 \text{ mq/Ha}$)

c) $SAU > \text{mq. } 25.000$ $Ut = 0,2 \text{ mq/mq SAU}$ ($SU = 2000 \text{ mq/Ha}$)

d) $SAU < \text{mq. } 25.000$ $Ut = 0,2 \text{ mq/mq SAU}$ ($SU = 2000 \text{ mq/Ha}$) solo per aziende esistenti

2. I parametri vanno calcolati sull'intera SAU applicando l'indice di riferimento per scaglioni di superficie.

D - Categorie d'intervento e destinazioni d'uso per edifici adibiti ad uso agricolo

1. Gli edifici adibiti ad uso agricolo, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, possono essere restaurati, ristrutturati, demoliti e ricostruiti o ampliati nella misura e con le modalità previste dalle presenti NTA e dalla legislazione vigente a condizione che detti immobili siano di costruzione posteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

2. Gli edifici adibiti ad uso agricolo, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, di costruzione anteriore al 1945, possono essere restaurati o ristrutturati senza possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione e con obbligo di mantenere il volume originario.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono FD1 (produttiva agricola), FD2 (abitativa agricola) e FE2 (ricettive non alberghiere), limitatamente alla destinazione agriturismo.

E - Categorie d'intervento e destinazioni d'uso per edifici non più destinati all'uso agricolo

1. Gli edifici con originaria funzione abitativa agricola, non più utilizzati, possono essere recuperati ad uso residenziale (FA1), nella misura massima di n. 2 alloggi per ogni fabbricato, a condizione che sia scaduto il vincolo di destinazione di cui all'art. 10 della L. 28.01.1977 n. 10. Dalla funzione FA1 sono escluse le attività complementari connesse, mentre sono incluse le

autorimesse di pertinenza nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per alloggio.

2. Gli edifici con originaria funzione abitativa agricola, non più utilizzati, possono inoltre essere recuperati ad uso terziario direzionale (FB1), a condizione che detti immobili siano di costruzione anteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

3. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, non più utilizzati, possono essere recuperati ad uso artigianato di servizio (FB5), sportivo (FB8) e laboratoriale artigianale (FC2), con il limite per quest'ultima di 250 mq di Su per ogni corte. Possono inoltre essere ricavate autorimesse di pertinenza delle abitazioni nella misura massima di una autorimessa di 20 mq. di superficie netta per ogni alloggio esistente nella corte. Nel caso di fabbricati recenti, gli usi extra-agricoli di cui sopra sono ammissibili a condizione che sia scaduto il vincolo di destinazione di cui all'art. 10 della L. 28.01.1977 n. 10.

4. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, non più utilizzati, possono inoltre essere recuperati ad uso residenziale (FA1), nella misura massima di n. 2 alloggi per ogni fabbricato, a condizione che detti immobili siano di adeguata tipologia e di costruzione anteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

5. Gli edifici, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, possono essere restaurati, ristrutturati e demoliti con le modalità previste dalle presenti N.T.A. e dalla legislazione vigente a condizione che detti immobili siano di costruzione posteriore al 1945. In assenza di accertati elementi documentali, l'epoca di costruzione verrà determinata sulla base di specifico sopralluogo dall'Ufficio Tecnico.

Per gli edifici di costruzione posteriore al 1945 destinati ad abitazione unifamiliare, esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito un ampliamento fuori dal corpo di fabbrica, finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative, fino al 20% della Su esistente e per un massimo di mq. 20. Questa facoltà è da ritenersi una tantum, e va esercitata con atto unilaterale d'obbligo, trascritto al RR.II.

6. Gli edifici, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, di costruzione anteriore al 1945, possono essere restaurati o ristrutturati senza possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione e con obbligo di mantenere il volume originario. **Le destinazioni ammesse per tali immobili sono le seguenti:**

funzioni direzionali (FB1), funzioni commerciali (FB2) limitatamente ad esercizi di vicinato per vendita di prodotti extra-alimentari, pubblici esercizi (FB4), funzioni di servizio (FB6) limitatamente ad attrezzature per attività sociali o collettive, culturali, sanitarie, religiose, centri congressuali, funzioni ricreative o di spettacolo (FB7) limitatamente a circoli e sale per mostre, alberghi (FE1) e agriturismo (FE2).

L'insediamento delle attività FB1, FB2, FB4, FB6, FB7, FE1 ed FE2, dovrà produrre interventi edilizi che siano rispettosi delle caratteristiche tipologiche degli edifici e resta condizionato all'esistenza di una rete stradale adeguata ed alla possibilità di realizzare i necessari spazi di parcheggio senza alterare le caratteristiche dei giardini e degli spazi inedificati di pertinenza degli edifici in genere.

L'attuazione di tali interventi sarà comunque subordinata alla preventiva stipula di "Accordi con i privati" ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000, finalizzati alla definizione dei contributi che il soggetto attuatore dovrà versare per la riqualificazione delle dotazioni infrastrutturali delle aree circostanti.

~~7. I fabbricati che ospitano attività di tipo laboratoriale artigianale (FC2), operanti alla data di adozione delle presenti norme, possono ampliare la Su esistente nella misura massima del 20%. Questa facoltà è da ritenersi una tantum, e va esercitata con atto unilaterale d'obbligo, trascritto al RR.II.~~

~~8. Gli edifici che ospitano attività relative a pubblici esercizi (FB4), operanti alla data del 1 giugno 2003, possono ampliare la SU relativa all'attività, attraverso il recupero di parti di fabbricati esistenti, nella misura massima di mq.70. Questa facoltà è da ritenersi una tantum, e va esercitata con atto unilaterale d'obbligo, trascritto al RR.II.~~

7. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola, non più utilizzati, possono essere recuperati per ospitare "Allevamenti speciali e attività di custodia animali". Relativamente a tali

utilizzi, la costruzione di manufatti facilmente amovibili non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili) è subordinata alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, riportante lo specifico impegno da parte del concessionario alla rimozione delle strutture al termine dell'esercizio dell'attività di allevamento o custodia, con restituzione dei terreni interessati alla normale attività agricola. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dal presente comma può essere condizionata, ove ritenuto opportuno, alla realizzazione di idonee soluzioni per la mitigazione degli impatti acustici e visivi. La fattibilità degli interventi di cui al presente comma è inoltre soggetta alla verifica dei requisiti igienico-sanitari, all'applicazione di tutti gli accorgimenti utili al benessere animale ed al rispetto dei seguenti limiti:

- Su per recinti e gabbie = 180 mq/ha, fino al raggiungimento del limite di superficie impermeabilizzata massima di mq.500;
- Distanza minima dal limite del territorio urbanizzato = Tale distanza sarà valutata in sede di approvazione del progetto, in funzione delle tipologie animali, con un minimo di m.300 nel caso di allevamenti/custodia di cani o di altre varietà potenzialmente rumorose;
- Distanza minima dai confini di proprietà = m.10;
- Distanza minima dalle strade pubbliche = m.30;
- Distanza minima dagli edifici residenziali interni all'insediamento = m.10;
- Distanza minima dagli edifici residenziali esterni all'insediamento = m.100;

Nel caso di fabbricati recenti, gli usi extra-agricoli di cui sopra sono ammissibili a condizione che sia scaduto il vincolo di destinazione di cui all'art.10 della L. 28.01.1977 n.10.

La realizzazione di recinti gabbie e simili non è ammessa all'interno della Zona E3.2: Zone agricole facilmente allagabili e della Zona E3.3: Zone agricole per il riequilibrio ecologico ed ambientale.

8. Gli edifici di costruzione anteriore al 1945, non già classificati in zona A3.1 o A3.2, possono essere recuperati ad uso ambulatorio veterinario con un limite massimo di mq.100 per ogni corte.

9. Gli edifici con originaria funzione produttiva agricola non più utilizzati, possono essere recuperati per attività di lavorazione e vendita di prodotti agro-alimentari, esclusivamente se annessi al centro agricolo esistente, ovvero di carattere interaziendale o cooperativo e comunque escludendo gli insediamenti produttivi di tipo industriale, così come previsto dall'art.6, comma 3, lettera c), punto 9) del vigente PTCP, con un limite massimo di mq.4500 per ogni corte di cui, fino a mq.100, destinabili a superfici per la vendita di prodotti dell'attività produttiva e, in percentuale minoritaria, di altri prodotti agro-alimentari. Tali interventi sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessari a garantirne la sostenibilità ambientale e territoriale, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

Dovranno inoltre essere messi in atto di tutti gli accorgimenti legati al deflusso delle acque di scarico ed in generale alla mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dall'Ufficio Tecnico comunale e dai competenti servizi dell'Ausl, dell'Arpa e del Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in Destra Po.

10. In tutti i casi in cui venga realizzato il recupero per funzioni non connesse con l'agricoltura di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, nella medesima unità, anche a seguito di frazionamento, non possono essere realizzati nuovi edifici abitativi. Sono comunque fatte salve le indicazioni e limitazioni contenute nelle tabelle di cui agli artt. 24.1 e 24.2