

RUE 2008

Adozione C.C. n°27 del 20.04.2009
Approvazione C.C. n° 26 del 31.05.2011

Variante I - 2011 al RUE

Adozione C.C. n°28 del 31.05.2011
Approvazione C.C. n° del . .

Variante I - 2013 al RUE

Adozione C.C. n° ... del
Approvazione C.C. n° ... del

Provincia
di
Parma



Comune
di
Noceto

II SINDACO
Giuseppe Pellegrini

II VICE-SINDACO
Lorenzo Ghirarduzzi

UFFICIO URBANISTICA

Michele Siliprandi
Raffaele Pindari
Massimiliano Zucchi
Moreno Trentini
Angelo Zoppi

PROGETTISTI INCARICATI

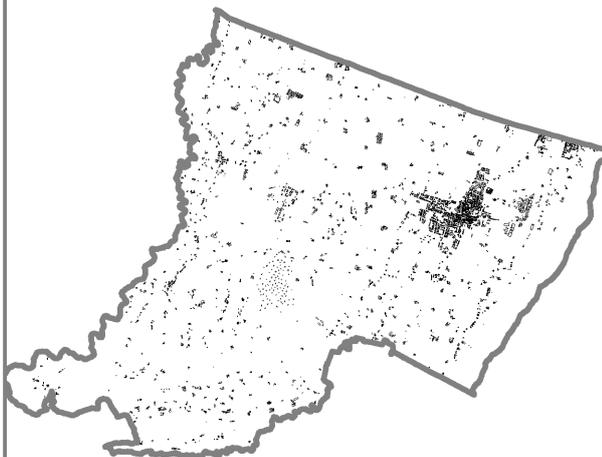
Redazione strumenti urbanistici
COLLETTIVO DI URBANISTICA
Gianfranco Pagliettini
Luca Pagliettini
Elena Maestri
Daniela Olzi

RUE 2008

**REGOLAMENTO EDILIZIO
ED URBANISTICO**

Variante I - 2013

Documento di Variante



Codice tavola

**VAR
R**

Scala

Data

Aprile 2013

I contenuti della variante

La presente proposta di variante al RUE, riguarda la modifica della classificazione di due caseifici con annessi allevamenti suinicoli, posti, il primo, in località Costa Ferrari nei pressi della frazione di Costamezzana e il secondo in via Galvana, al margine est del capoluogo.



[Allevamento via Costa Ferrari](#)



[Allevamento via Galvana](#)

Mentre l'attività dei fabbricati in località Costa Ferrari è ferma da qualche anno, quella svolta nei pressi del caseificio La Maestà in via Galvana risulta ancora in essere ed è stata oggetto, nel corso degli ultimi anni, di diverse segnalazioni agli Enti Competenti in materia ambientale a causa di episodi di inquinamento olfattivo (prevalentemente nei periodi estivi) che interessavano l'ambito urbano limitrofo.

Criticità che sono state evidenziate da tali enti anche nel corso della elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali, che prevedono un parziale rafforzamento del sistema insediativo in aree non molto distanti dal caseificio.

L'approfondito confronto svolto nel corso dell'ultimo anno tra l'Amministrazione Comunale e la Società Cooperativa "La Maestà", proprietaria dei due complessi agricoli, ha portato alla formulazione dell'accordo ex.art.18 della LR20/2000, allegato alla presente proposta di Variante urbanistica, che ha come principale obiettivo la dismissione dell'allevamento suinicolo posto in Via Galvana.

Attraverso tale accordo, le due aree vengono assoggettate ad un unico intervento (Intervento Edilizio Unitario), che prevede:

- per l'area di via Galvana, la possibilità di ampliare l'attività agroalimentare esistente a fronte della progressiva riduzione dell'attività di allevamento (fino al suo totale smantellamento);
- per l'area di via Costa Ferrari, la possibilità di intervenire sui fabbricati esistenti attraverso un intervento di riqualificazione urbanistica per usi residenziali o ad essi compatibili, nel rigoroso rispetto dei caratteri morfo-tipologici dell'architettura rurale tradizionale.

Dal punto di vista cartografico, le modifiche riguardano le tavole in scala 1:5.000 del RUE (RUE5_2, RUE5_3, RUE5_4) e comportano:

- l'eliminazione delle perimetrazioni relative agli "Allevamenti suinicoli" ed a quelle relative alle "Attività incongrue" individuate dalle sigle TR_3 e TR_6;
- l'introduzione delle perimetrazioni relative agli Interventi Edilizi Unitari MAES_IEUa e MAE_IEUb.

Dal punto di vista normativo, viene proposto il perfezionamento dell'art.69.

Quantitativamente la variante propone:

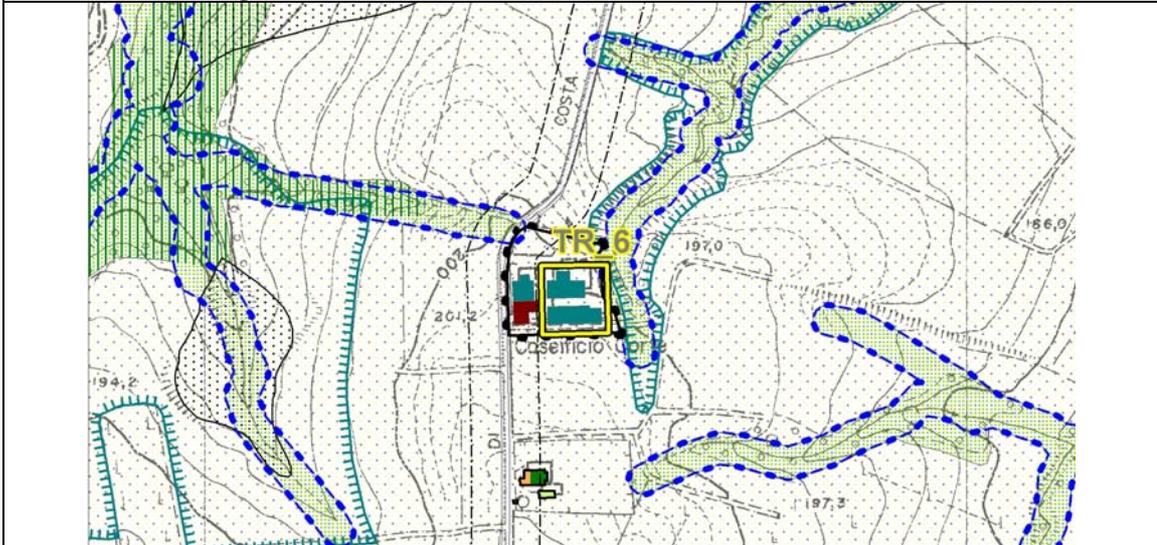
- per l'area di via Galvana, un decremento di 100mq di Su di capacità edificatoria trasferibile derivante dalla eliminazione di 1.100mq di Su del TR_3 e dalla previsione di 1.000mq di Su trasferibili per MAES_IEUb);
- per l'area di via Costa Ferrari, un incremento di 200mq derivante dalla eliminazione di 500mq di Su del TR_6 e dalla previsione di 700mq di Su in MAES_IEUa.

Il complessivo incremento di 100mq di Su risulta ammissibile sia dai margini di flessibilità che la LR20/2000 (come modificata dalla LR6/2009) assegna al RUE ed al POC, sia in quanto rientra nei limiti fissati dall'art.29 (lettera f) delle NdiA del PSC.

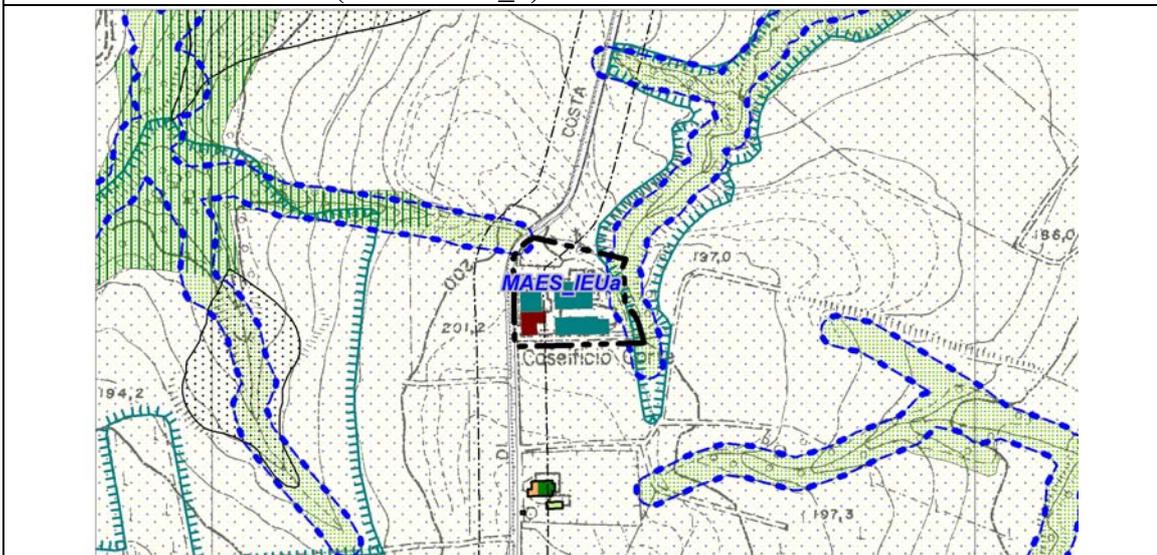
LE MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Modifica 1

Stralcio RUE Vigente (Tav. RUE5_3)

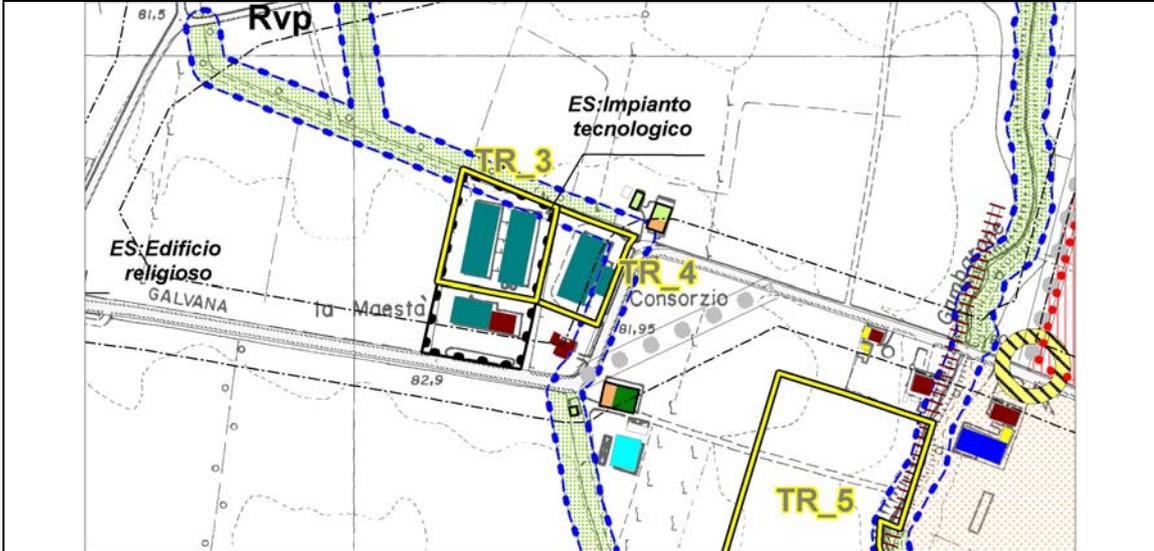


Stralcio RUE Variante (Tav. RUE5_3)

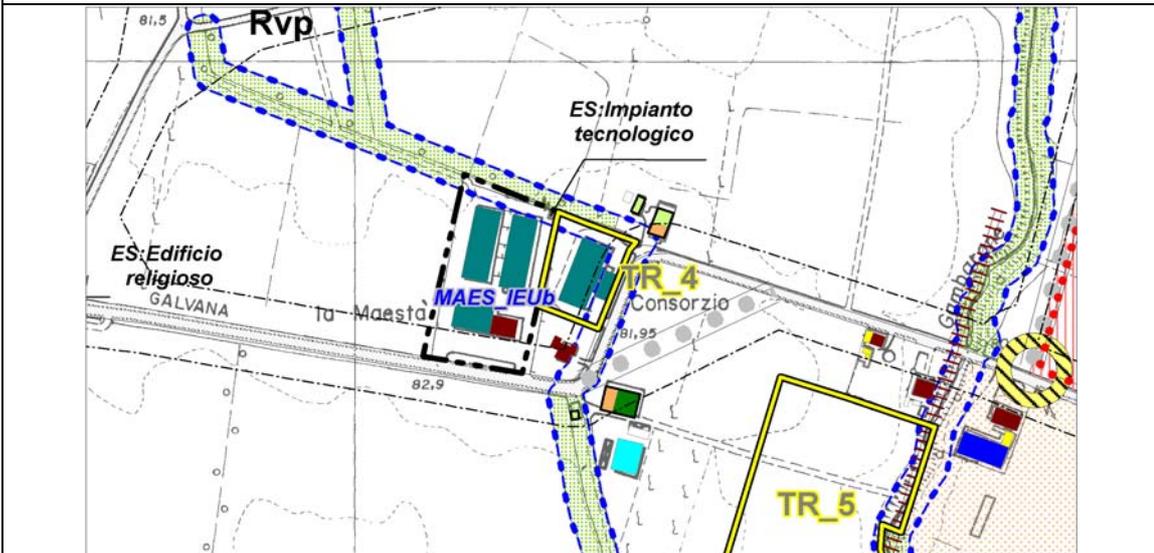


Modifica 2

Stralcio RUE Vigente (Tavv. RUE5_4 e RUE5_2)



Stralcio RUE Variante



LE MODIFICHE NORMATIVE

Le modifiche normative riguardano l'art.69 delle NdiA del RUE, oggetto dei seguenti perfezionamenti:

- il comma 2 viene modificato come segue:
 - “2. Il RUE individua nel territorio rurale, ivi compreso quello ricadente nel Parco del Taro, gli edifici che risultano incompatibili dal punto di vista ambientale e/o da quello paesaggistico, con il contesto circostante e gli attribuisce una capacità edificatoria assegnata, utilizzabile in caso di demolizione e sistemazione dell'area concordata con gli uffici competenti, da trasferire negli ambiti per nuovi insediamenti di cui all'art. 60. Tale capacità edificatoria è così stabilita:
 - a) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR_1 mq 1.200 di Su
 - b) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR_2 mq 5.000 di Su
 - ~~c) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR_3 mq 1.100 di Su~~
 - d) c) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR_4 mq 1.500 di Su.
 - e) d) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR_5 mq 500 di Su.
 - ~~f) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR_6 mq 500 di Su.~~
- il comma 3 viene modificato come segue:
 - “3. Per gli edifici di cui al comma 2, non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria.”
- Dopo il comma 6, si aggiunge il seguente:
 - “7. Nelle località Costa Ferrari e Via Galvana, il RUE individua due aree edificate e soggette ad Intervento Edilizio Unitario (rispettivamente MAES_IEUa/MAES_IEUb) dove si applicano i seguenti indici e prescrizioni:
 - Modalità di intervento
Intervento Edilizio Unitario esteso a ricoprendere entrambe le aree di intervento.
 - Tipo di intervento
In entrambe le aree sono ammessi tutti i tipi di intervento (come all'art.6 comma5), con la precisazione che nell'area MAES_IEUa, il progetto dovrà proporre edifici conformi per volumi, forma, materiali e linguaggio architettonico, alla tipologia rurale tradizionale, come anche la tipologia di impianto di assieme a corte tipica dell'insediamento rurale, oltre al rispetto di quanto stabilito alla lettera b) del comma 10 dell'art.65.
 - Destinazioni d'uso:
 - MAES_IEUa: usi residenziali e ad essi compatibili, nei limiti consentiti per il tipo Ar dell'art.68 punto 2.1
 - MAES_IEUb: usi agroalimentari di cui alla lettera E3 dell'art.4, limitatamente all'attività casearia compreso immagazzinamento e stagionatura, lavorazione e commercializzazione dei prodotti e sottoprodotti caseari anche in forma consortile.
 - Capacità edificatoria:
 - MAES_IEUa: 700mq di Superficie Utile (Su), per un massimo di 4 alloggi, articolati in non più di 3 edifici;
 - MAES_IEUb: Superficie Utile (Su) risultante dalla applicazione degli indici di cui all'art.66 punto 1 (per gli usi E3), oltre ad una capacità edificatoria trasferibile di mq.1.000, come previsto al comma 2 del presente articolo;
 - Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi:

- *MAES_IEUa: le attrezzature e gli spazi pubblici dovuti ai sensi dell'art.45 saranno monetizzati ai sensi del comma 5 dello stesso articolo, mentre è obbligatoria la realizzazione di parcheggi privati di pertinenza in ragione di un posto macchina per ogni alloggio realizzato, accessibili dalla strada pubblica ed esterni alla eventuale recinzione.*
- *MAES_IEUb: non è prevista la cessione di aree pubbliche. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in modo tale da consentire la sosta dei veicoli fuori dalla sede viaria di via Galvana.*
- *Dotazioni ecologico-ambientali:*
 - *MAES_IEUa: è obbligatoria la sistemazione a verde privato interamente permeabile di almeno il 50% dell'area totale di intervento, con la messa a dimora di essenze autoctone, in ragione di almeno un esemplare arboreo ogni 100mq e di almeno un arbusto ogni 10mq dell'area destinata a verde privato permeabile;*
 - *MAES_IEUb: è obbligatoria la sistemazione a verde privato interamente permeabile di almeno il 10% dell'area totale di intervento, con la messa a dimora di alberi ed arbusti come al precedente punto.*
- *Tempi*

L'impegno unilaterale d'obbligo che correrà il progetto edilizio unitario dovrà prevedere l'obbligo di dismettere dall'uso allevamento almeno il 50% della Superficie Utile e comunque il 50% dei capi allevati, entro 3 anni e tutta l'attività di allevamento nei 6 anni successivi dalla data di approvazione della variante al RUE, (comma 7 dell'art.69); Parimenti le porcilaie in Via Costa Ferrari non potranno essere utilizzate per allevamento suinicolo.”