

### III SETTORE - USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO SERVIZIO URBANISTICA TERRITORIO E AMBIENTE

**OGGETTO: Inquadramento urbanistico di un immobile posto a Scandiano in Via G. Venturi n. 14/A identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 27 mapp. 474 sub. 33.**

Il Comune di Scandiano è proprietario di un immobile in Via G. Venturi n. 14/A in un fabbricato condominiale, nonché di quota parte di comproprietà dell'area cortiliva del condominio medesimo, il tutto identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 27 mapp. 474 (sala civica) sub. 33 e sub. 49 (area cortiliva in quota proporzionale).

In Comune di Scandiano è dotato di Piano Strutturale Comunale vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 77 del 26/07/2011 e Regolamento Urbanistico Edilizio vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 08/04/2014.

Nel Piano Strutturale Comunale vigente l'immobile ricade all'interno del territorio urbanizzato (fig. 05) e nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è destinato a Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna.

I locali comunali, sono collocati al piano terra su Via G. Venturi, prospettano su un parcheggio pubblico e sono raggiungibili attraverso una rampa con pendenza non superiore all'otto per cento. I locali presentano una superficie calpestabile di circa mq 91, così suddivisi: salone principale mq 83, antibagno mq 3,40, bagno mq 3,30. I locali hanno ingresso indipendente su Via G. Venturi, lungo un fronte dotato di tre grandi vetrate; il bagno ha la finestra che si affaccia sulla corte interna dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti del tipo ventilconvettori alimentati elettricamente. E' prevista la predisposizione delle tubature necessarie all'installazione dell'impianto di climatizzazione. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno autonomo, posizionato nell'antibagno. La regolazione della temperatura interna è controllata da termostati a corredo dei ventilconvettori ed orologio programmatore dei tempi di funzionamento dell'impianto. Finiture interne: il locale principale è pavimentato con mattonelle di ceramica monocottura di formato 30x30, posato a correre, nel bagno il materiale ceramico è del formato 20x20. Su tutto il perimetro del bagno e antibagno è presente un rivestimento con mattonelle in ceramica smaltata (formato 20x20) per un'altezza di due metri. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno, le vetrine e la porta d'ingresso sono in alluminio preverniciato, con vetri stratificati di sicurezza.

Si riportano di seguito i seguenti elaborati:

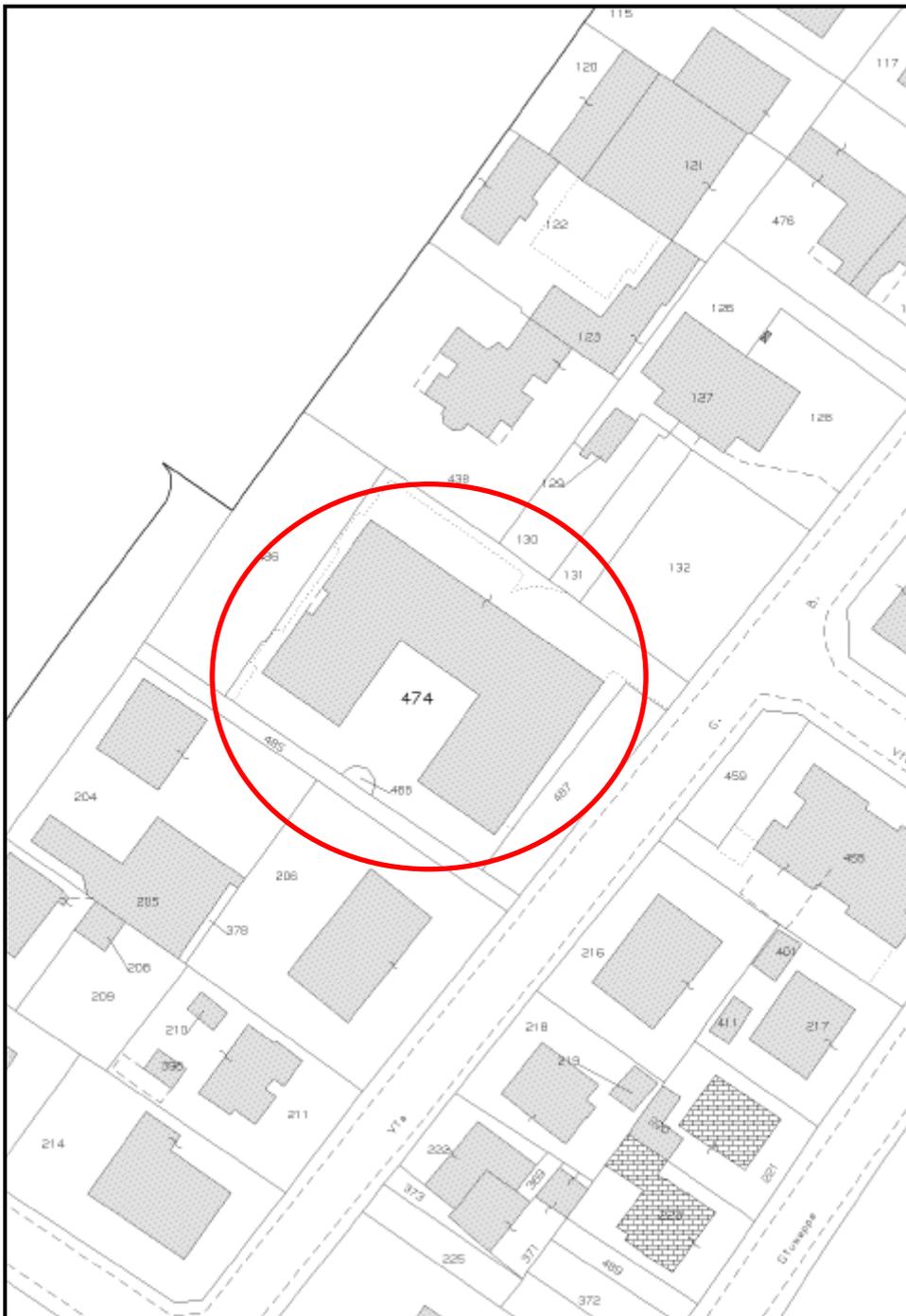
- ortofoto (fig. 01)
- mappa catastale e visura (fig. 02 – 03)
- estratti del PSC (fig. 04) e RUE vigenti (fig. 05)
- planimetria dell'immobile (fig. 06)
- estratto del RUE 2.1 – Disciplina urbanistica

Gli interventi sull'immobile sono disciplinati dal RUE 2.1 – Disciplina urbanistica, in particolare dagli artt. 8 e 25, riportati in calce. Si precisa inoltre che rispetto agli usi insediabili ai sensi del RUE vigente **l'immobile non potrà essere destinato ad attività che arrechino disturbo e/o disagio di qualsiasi natura e specie ai condomini e che tale limitazione verrà riportata sul rogito di acquisto.**

L'acquirente dovrà impegnarsi inoltre a sostenere i costi di manutenzione e gestione delle parti comuni condominiali in quota millesimale, così come determinato nelle tabelle millesimali condominiali.



**Fig. 01 - Ortofoto AGEA**



**Fig. 02 – Estratto mappa catastale Fig. 27 Mapp. 474**



Ufficio Provinciale di Reggio Nell' Emilia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/10/2014 - Ora: 09:51.17 Fine  
Visura n.: T44807 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/10/2014

Dati della richiesta	Comune di SCANDIANO ( Codice: I496)	
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA	
Unità immobiliare	Foglio: 27 Particella: 474 Sub.: 33	

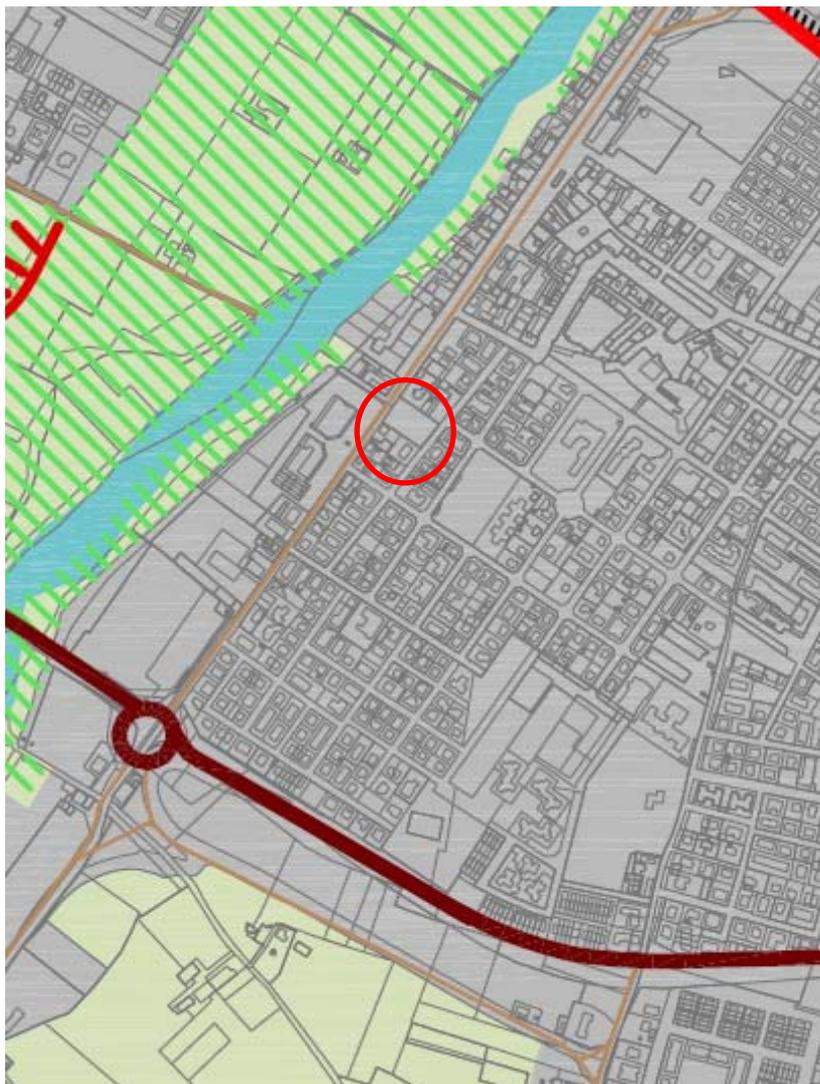
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		27	474	33			B/6	1	267 m <sup>2</sup>	Euro 165,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2010 n. 24700 .1/2010 in atti dal 16/12/2010 (protocollo n. RE0222985) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA GIANBATTISTA VENTURI n. 14/A piano: I;											
Notifica effettuata con prot. n. RE0037781/2011 del 02/02/11											
Annotazioni di stato: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Paritta Mod.58 -											

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SCANDIANO con sede in SCANDIANO		00441150356*	(1) Proprieta', per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 12792 .1/2010 in atti dal 06/10/2010 Repertorio n. : 125645 Rogante: MARTINI		
		GIANLUIGI Sede: REGGIOLO Registrazione. Sede- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO		

Unità immobiliari n. 1

**Fig. 03 – Visura catastale**

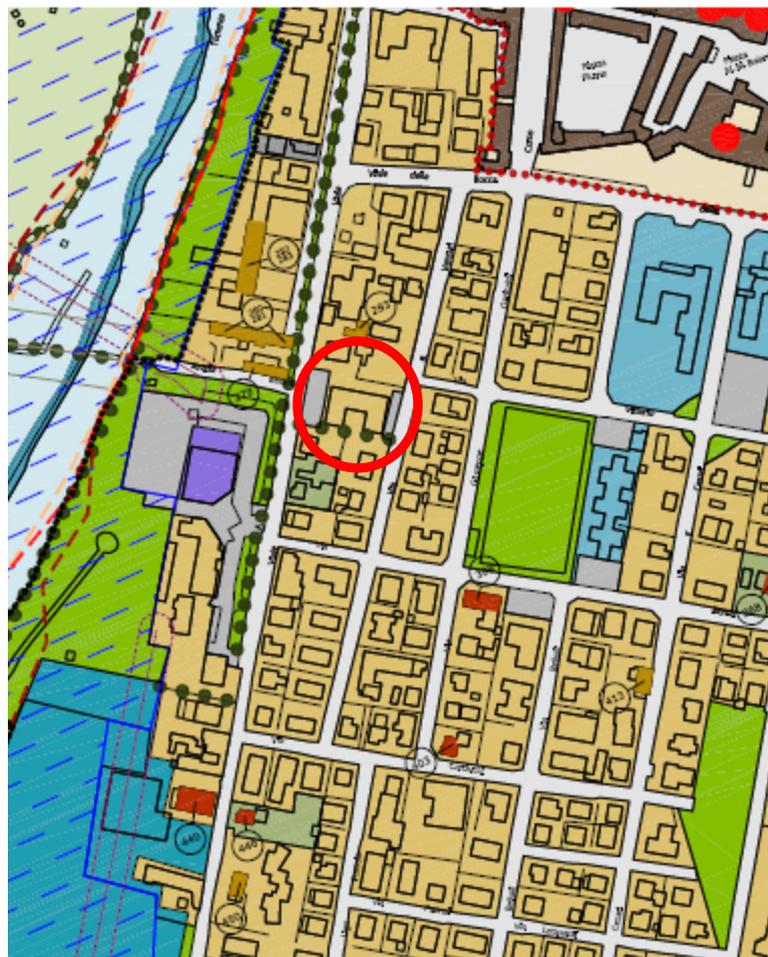


### Territorio urbano e urbanizzabile

(L.R. 20/2000 art. 28)

- 
territorio urbanizzato
- 
ambiti interessati dal "masterplan raggio verde" - POC
- 
territorio urbanizzabile derivante dalle trasformazioni "masterplan raggio verde" e dalla "ridefinizione dei bordi urbani" - POC

**Fig. 04 - PSC - estratto tav. 2.4 a "Territorio urbanizzato e urbanizzabile"**

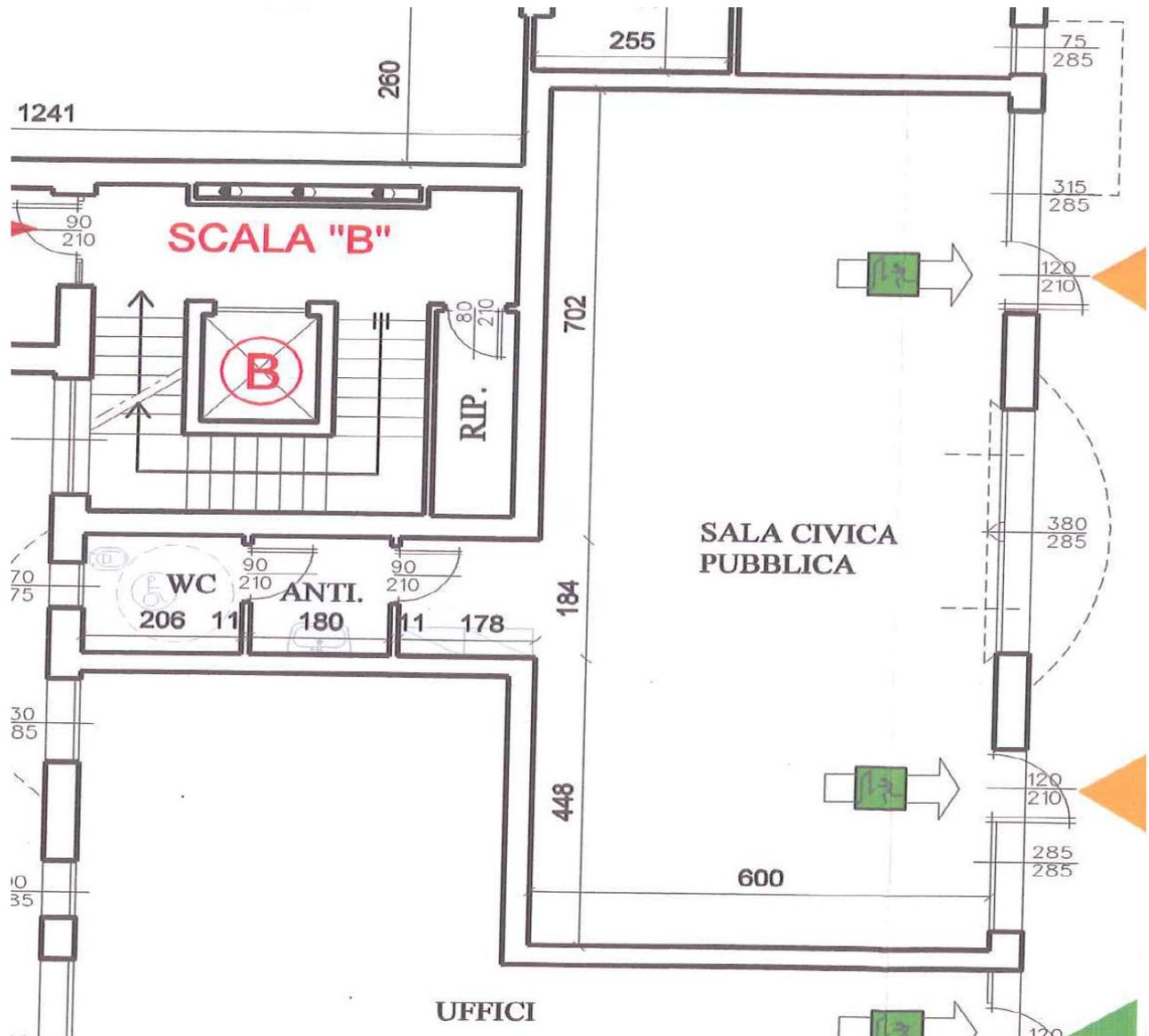


### Ambiti urbani consolidati

#### Tessuti prevalentemente residenziali

- tessuto di matrice moderna (art. 25)**
- prescrizioni particolari (art. 25)**
- tessuto di interesse ambientale (art. 26)**
- P.P.n** **ambiti di trasformazione pregressi in corso di attuazione (art. 30)**

**Fig. 05 – RUE – estratto tav. 3.2 – Assetto urbanistico (Capoluogo)**



**Fig. 06 – Planimetria**

## Estratto RUE 2.1 Disciplina urbanistica

### Estratto Art. 25 Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna

#### 1. Caratteri

Tessuto a prevalente destinazione residenziale, a media e a medio-alta densità, dove ricorrono differenti tipologie di edifici (isolati su lotto, a schiera, in linea), di altezza variabile (tra 2 – 4 piani)

#### 2. Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF 2 (b, c, se di nuova realizzazione)

GF 3 (3.4, 3.5, 3.7)

GF 4

GF 6

GF 7

#### 3. Indici urbanistici e parametri edilizi

- UF = 0,50 mq/mq; ovvero pari all'esistente +20% una tantum e nel rispetto dell'Indice fondiario massimo UF = 1,2 mq/mq
- H = 12,50 m, ovvero quella esistente + 20%, fermo restando comunque il numero dei piani fuori terra quando siano già superiori a 3 nello stato di fatto
- Np = numero massimo di piani abitabili: 4, ovvero quello esistente
- VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,5$  in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ovvero quello esistente per gli interventi di recupero
- D1 = distanza minima dai confini di zona: 5 metri
- D2 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri
- D3 = distanza minima dal confine stradale: 5 metri con prevalenza dei limiti di arretramento grafici individuati sulle tavole;
- De = distanza minima da altri edifici: 10 metri.

#### 4. Prescrizioni particolari

(omissis)

Estratto Art. 8 Classificazione degli usi urbanistici - GF non ammessi nel Tessuto prevalentemente residenziale di matrice moderna:

#### GF 2 - Commercio

**Attrezzature commerciali (2.1):** comprende tutte le tipologie commerciali previste dalla normativa e dal PTCP, di seguito sintetizzate in maniera esemplificativa ai soli fini della regolamentazione funzionale del RUE.

*b) Medie strutture di vendita*

*c) Grandi strutture di vendita*

### **GF 3 - Terziario**

**Attrezzature amministrative e direzionali (3.4):** comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sc > 300 mq.

**Attrezzature espositive (3.5):** comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

**Attrezzature per lo spettacolo (3.7):** comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

### **GF 4 - Attività produttive e artigianali**

**Attività produttive artigianali e industriali (4.1):** comprende le attività, con i relativi fabbricati, le strutture tecnologiche e le aree, di svolgimento di un processo produttivo compresi gli edifici complementari e accessori per attività di ricerca, progettazione, sperimentazione, esposizione, commercializzazione, inclusi gli spacci aziendali, assistenza tecnica alla clientela.

**Terziario produttivo (4. 2):** comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

**Magazzini e depositi (4.3):** comprende magazzini e depositi, anche a cielo aperto, sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso e alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

### **GF 6 - Attività agricole e connesse**

**Abitazioni agricole (6.1):** comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti previsti dalla legislazione vigente, compresi i locali utilizzabili come strutture agrituristiche.

**Servizi agricoli (6.2):** comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi attrezzi, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, i locali di prima trasformazione e gli spacci di prodotti aziendali.

**Allevamenti aziendali (6.3):** comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata.

**Impianti zootecnici intensivi (6.4):** comprende allevamenti zootecnici di ogni genere

quando non hanno un carattere aziendale, ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti esistenti alla data di adozione del RUE.

**Impianti agroalimentari (6.5):** comprende le strutture di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quali caseifici, cantine e simili, annessi al centro aziendale agricolo esistente ovvero di carattere interaziendale o cooperativo e comunque con l'esclusione di interventi configuranti insediamenti produttivi di tipo industriale.

**Impianti tecnici complementari (6.6):** comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche e che tuttavia sono esterne a queste, quali strutture tecnico-distributive, tecnologiche e di servizio per il settore agricolo, attività di contoterzisti di macchine agricole e simili.

**Serre fisse (6.7):** comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

**Allevamenti ittici (6.8):** comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

**Lagoni di accumulo liquami (6.9):** comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa regionale di riferimento.

**Strutture per l'agriturismo (6.10):** comprende i locali utilizzabili come strutture agrituristiche ai sensi delle normative di settore in materia.

**Costruzioni rurali minori (6.11):** comprende costruzioni, anche per soggetti non imprenditori agricoli, per il ricovero di attrezzi o destinati ad ospitare cavalli, cani, animali da affezione o da cortile.

## **GF 7 - Usi speciali**

**Infrastrutture per il territorio (7.1):** comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

**Opere di salvaguardia ambientale (7.2):** comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio sotto il profilo idrogeologico e ambientale.

**Orti urbani (7.3):** comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

**Stazioni di servizio e distributori di carburante (7.4):** comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, comprese le piccole attività complementari quali servizi di lavaggio, assistenza veicoli, attività di vendita consentite, pubblici esercizi.

**Campi nomadi (7.5):** comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza ed il soggiorno temporanei, esclusivamente in roulotte, camper e simili, salvi gli indispensabili servizi comuni.

**Allestimenti cimiteriali (7.6):** comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

**Depositi temporanei a cielo aperto (7.7):** comprende il deposito temporaneo di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti) in spazi aperti, con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione e/o di vendita, con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione.