

Città di
CASTEL MAGGIORE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 1/2011

*Relazione illustrativa
Elaborati grafici*

ELAB. 1

Sindaco
Marco Monesi

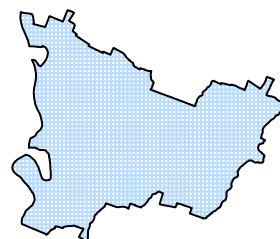
L'Assessore all'urbanistica
Donatella Cimatti

Segretario comunale
Dott.ssa Margherita Clemente

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Castel Maggiore
Ing. Alberto Caula
Ing. Carmine Capone

adozione delib. C.C n.61 del 29.11.2011
approvazione delib. C.C n.23 del 06.06.2012



Aggiornamento: giugno 2012

VARIANTE 1/2011
MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL RUE
DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Relazione illustrativa

Natura del provvedimento

Trattasi di modifiche ed integrazioni di carattere normativo e cartografico al RUE del Comune di Castel Maggiore approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 27.01.2010.

Le Varianti in oggetto seguono le procedure previste dalla legislazione regionale vigente, ovvero la l.r. 20/2000 modificata ed integrata dalla l.r. 6/2009, e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 33. Non sussistendo le condizioni fissate al comma 4bis del medesimo articolo 33, la procedura si sviluppa in ambito comunale. E' compito del comune trasmettere gli elaborati modificati, una volta approvati, alla Regione ed alla Provincia di Bologna.

Contenuti e descrizione delle Varianti

Le integrazioni cartografiche riguardano alcune situazioni dove si prende atto di una situazione non corrispondente allo stato reale dei luoghi dovuta principalmente a sviste o errori materiali di redazione dei documenti.

Le modifiche e le integrazioni normative invece, dopo oltre un'anno di applicazione, sono il frutto di una "rilettura critica" fatta assieme ai tecnici comunali, finalizzata a meglio esplicitare le problematiche emerse durante la gestione dello strumento urbanistico e dare le opportune risposte nei casi in cui occorreva una interpretazione condivisa.

Si è colta l'occasione per aggiornare il testo del RUE con una serie di modifiche ed integrazioni derivanti dal continuo aggiornamento della normativa regionale e nazionale in materia (vedi TOMO I).

E' stato inoltre sostituito il testo del TOMO II Vigente (Requisiti cogenti e volontari e Li-

nee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico) che per la parte “Requisiti cogenti e volontari” era stata tratta integralmente dal Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con atto della G.R. n. 268/2000 e n. 21/2001, mentre le Linee di Indirizzo incentivanti rappresentava una indicazione del comune sul tema.

Ora il nuovo testo, come spiegato in premessa al Tomo II rappresenta:

..... il recepimento del lavoro svolto dalla Regione Emilia Romagna riguardante l'aggiornamento dei requisiti tecnici in materia edilizia, e sostituiscono i Requisiti Cogenti ed i Requisiti Volontari di cui alle delibere G.R. n. 268/2000 e n. 21/2001.

Tale aggiornamento comprende, fra l'altro, la definizione dei “Requisiti tecnici in materia di sostenibilità edilizia”, in attuazione del punto 3.5 della delibera dell'Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 156/2008, desunti dal lavoro svolto, su incarico della Regione medesima, dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione Territoriale (DAPT), Facoltà di Ingegneria dell'Università di Bologna.

I requisiti medesimi sono oggetto altresì del protocollo d'intesa con la Regione Emilia Romagna riguardante la “sperimentazione in materia di requisiti tecnici e di sistemi di valutazione della qualità urbanistica ed edilizia”, di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 194 dell' 8 febbraio 2010.

Anche le linee di indirizzo incentivanti il risparmio energetico vengono superate dai nuovi requisiti cogenti e dalla nuova normativa di riferimento nazionale e regionale.

In definitiva il Comune di Castel Maggiore e gli altri comuni della Reno Galliera, ha assunto nel Tomo II il lavoro regionale come fase di sperimentazione.

Vediamo più nel dettaglio le modifiche cartografiche ed al Tomo I.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE DEL RUE

Modifica n. 1

Telefonia mobile

Sono stati riportati due impianti esistenti in prossimità della stazione di Castel Maggiore ed in località Primo Maggio sempre a margine della ferrovia.

Il tutto è riportato nella Tavoletta n. 5 e n. 18 in scala 1:2500.

Si allegano stralci delle suddette tavolette come RUE Stato di fatto e in Variante.

Viene riportato, a seguito di segnalazione dell'Ufficio tecnico, un sito per possibile localizzazione di una antenna di telefonia mobile a margine della ferrovia su un area prospiciente via Marcello Mastroianni nella nuova zona industriale ex comparto 10 non segnalato nel RUE approvato.

Il tutto è riportato nella Tavoletta n. 12 in scala 1:2500.

Si allegano stralci della suddetta tavoletta come RUE Stato di fatto e in Variante.

Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int. la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat.

Modifica n. 2

Riporto cartografico di “edifici tutelati” ex PRG

Si tratta di un refuso redazionale per l'effetto del quale alcuni edifici di “pregio storico testimoniale nel centro urbano” non hanno nel RUE il riconoscimento puntuale che invece avevano nel PRG.

Si ritiene opportuno e necessario quindi riportare cartograficamente in “colore rosso pieno” i seguenti edifici da tutelare con la normativa espressa all'Art. 20 punto d2) del RUE:

- Torre San Pierino (tavoleta n. 5 in scala 1:2500)
- Villa Poggi (tavoleta n. 7 in scala 1:2500)
- Edificio di servizio a Villa Zarri (tavoleta n. 14 in scala 1:2500)

Si allegano stralci delle suddette tavolette come RUE Stato di fatto e in Variante.

Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int. la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat.

MODIFICHE NORMATIVE DEL RUE

Si mette in evidenza quelle che sono le principali integrazioni o modifiche apportate al testo vigente.

- a seguito dell'approvazione da parte della Regione Emilia Romagna "dell'ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 279 del 4 febbraio 2010, si è deciso di spostare in fondo alle norme del RUE, identificandole come "APPENDICE", tutte le definizioni urbanistiche ed edilizie, gli elaborati necessari alle richieste dei titoli abilitativi, nonché il "glossario dei termini"; nel testo normativo quindi sono state cassate tutte quelle parti oggi sostituite di fatto dall'Atto regionale. In ogni specifica APPENDICE viene descritto se ed in quanto sono state previste ulteriori Varianti.
- All'Art. 2.7.2 "Elenco degli Usi" sono stati sdoppiati due Usi: L'USO UC12 è stato suddiviso in due sottovoci (UC12/A e UC12/B) per separare la voce "Sale giochi" da quella più generale dei pubblici esercizi; nel caso specifico è stato inserito per l'Uso U12/B il riferimento al Regolamento dell'Unione Reno Galliera già approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010. Tale Uso non è consentito comunque nel "centro storico" al Castello, negli edifici costituenti il fronte edificato di via Gramsci e Via Matteotti, negli edifici di valore storico testimoniale presenti in Ambito rurale. Lo sdoppiamento ha riguardato anche l'Uso UE5 che riguarda le "Serre per coltivazioni". Queste distinzioni oltre a permettere una migliore calibrazione dell'uso nelle varie parti del territorio, sono state resi coerenti con quelle degli altri comuni della Reno Galliera.
- Sono stati aggiornati gli Articoli che riguardano le "Discipline del processo edilizio" (4.2, 4.5, 4.6 e 4.7) con le recenti determinazioni ministeriali, riprese dalla Regione, che hanno portato ad una nuova denominazione della DIA in "SCIA" (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ed adeguamenti conseguenti di riordino dei titoli abilitativi da presentare con o senza comunicazioni scritte.
- Si è meglio specificato all'Art. 7.6 quali sono i limiti per l'identificazione degli abusi edilizi minori.
- Gli articoli 9.4.5, 10.1, 10.3.2 sono stati implementati per coerenza con quelle degli altri comuni della Reno Galliera: tali integrazioni erano state richieste

dall'Arpa e dall'AUSL.

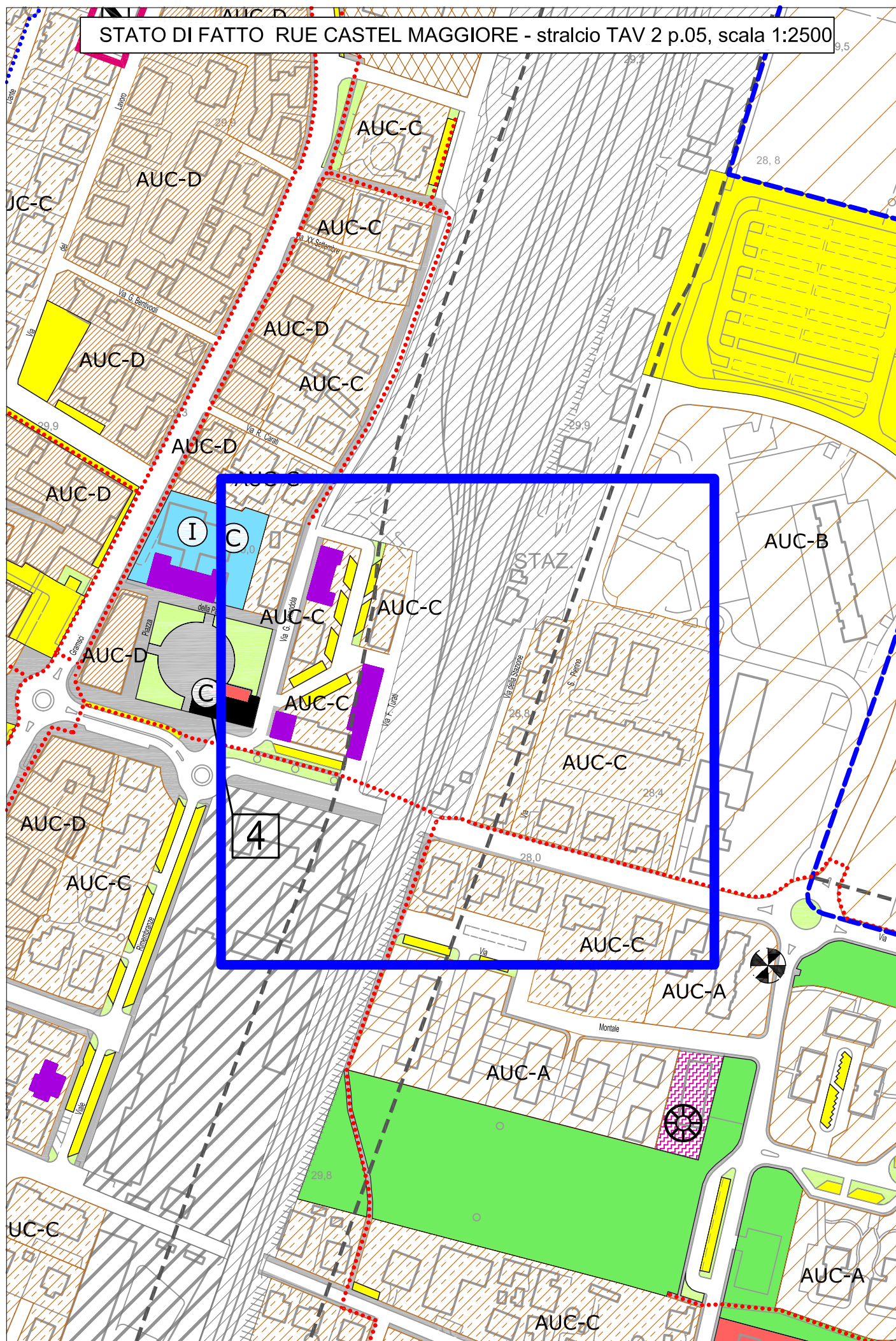
- Si sono precisate le tipologie delle recinzioni all'Art. 10.7, in relazione a situazioni verificate o richieste in sede di attuazione del RUE.
- All'Art. 19 sono stati aggiunti tre commi per meglio spiegare alcune tipologie di intervento.
- All'Art. 20 sono stati inseriti i tre edifici di valore storico-architettonico-testimoniale già previsti nel PRG, anche in riferimento alla modifica cartografica n. 2 di cui già detto.
- All'Art. 21 sono stati precisati diversi passaggi sulla normativa che è di per sé abbastanza complessa e che riguarda il recupero delle ex corti coloniche di valore storico-testimoniale. Si è cercato di evitare le ripetizioni concentrando nel Paragrafo Primo tutte le prescrizioni, togliendole dal Paragrafo Secondo, più volte ripetute. Al paragrafo quarto, sono stati riscritti alcuni passaggi per la gestione del recupero in ambito agricolo, degli edifici senza valore storico testimoniale che hanno trovato in fase di gestione alcuni problemi di interpretazione.
- Per l'Ambito del Centro Storico del Castello, sono stati precisati meglio alcuni riferimenti agli interventi ammessi (Art. 22).
- Per gli Ambiti consolidati residenziali (Artt.23, 24, 25, 26, 27) sono state apportate integrazioni laddove necessario a precisare alcuni criteri come:
 - individuazione di un lotto ineditato in via Nenni, come residuo del PRG (Art. 23)
 - modalità per modificare in modo limitato, senza variante al PSC, i Piani Particolareggiati Vigenti (Art. 24)
 - come si identifica un lotto libero se si fraziona dopo l'entrata in vigore del RUE (Art. 25 e 26)
 - migliore descrizione degli interventi con incentivi di SU, finalizzati al risparmio energetico (Art. 25, 26, 27)
 - Ridefinizione con chiarimento, della altezza massima negli ambiti AUC-C (Art. 25)
 - specificazione dell'Uso UC12/A che esclude le sale gioco
- Per gli Ambiti produttivi le integrazioni principali hanno riguardato l'accoglimento di un indirizzo sia degli Enti sanitari (ARPA e AUSL) che della Provincia, al fine di impedire la realizzazione di nuove residenze all'interno delle zone industriali, fermo restando che le unità abitative esistenti alla data di adozione della presente variante vengono fatte salve; sono stati precisati alcuni criteri:
 - come si identifica un lotto libero se si fraziona dopo l'entrata in vigore del RUE

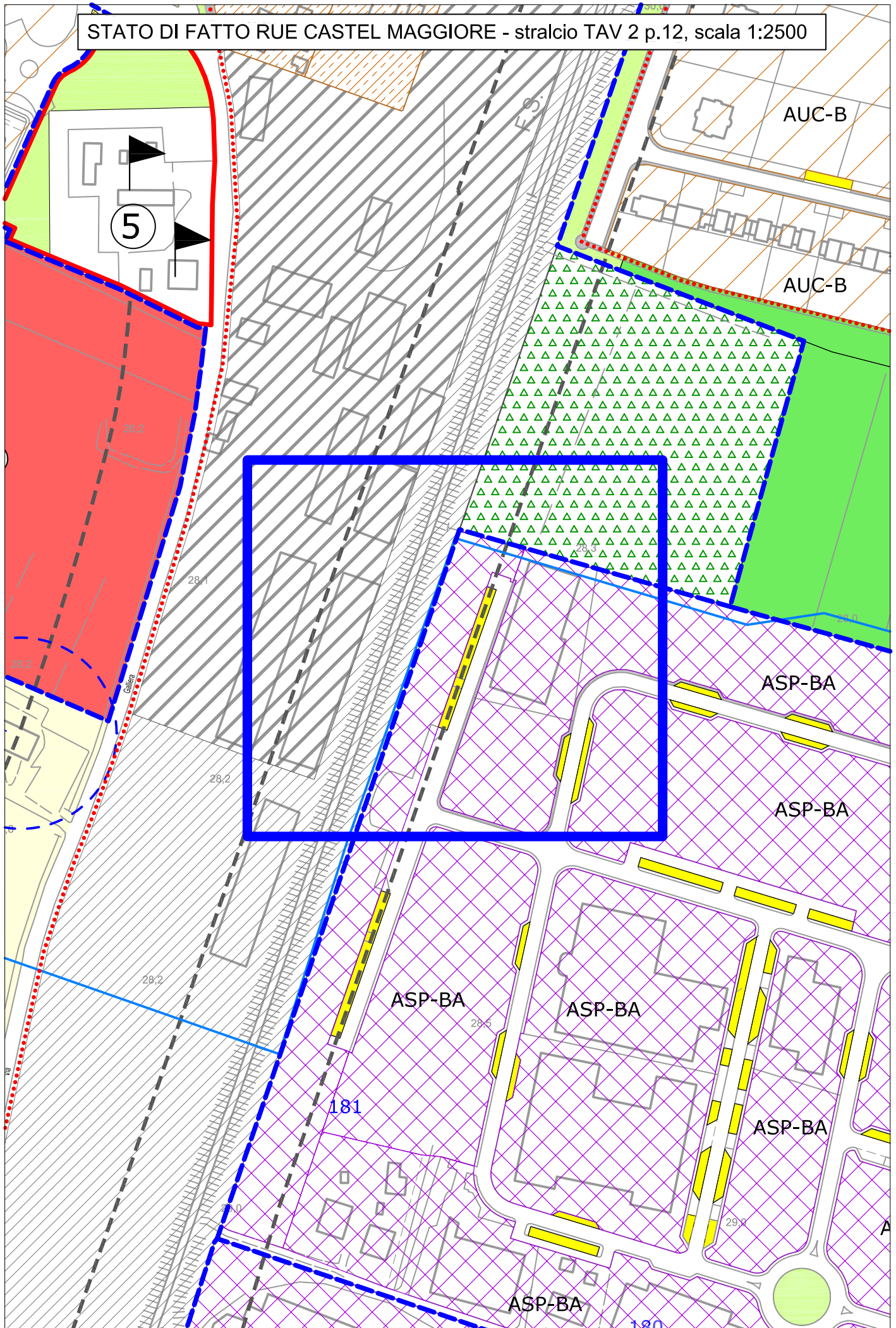
(Art. 28 e 30)

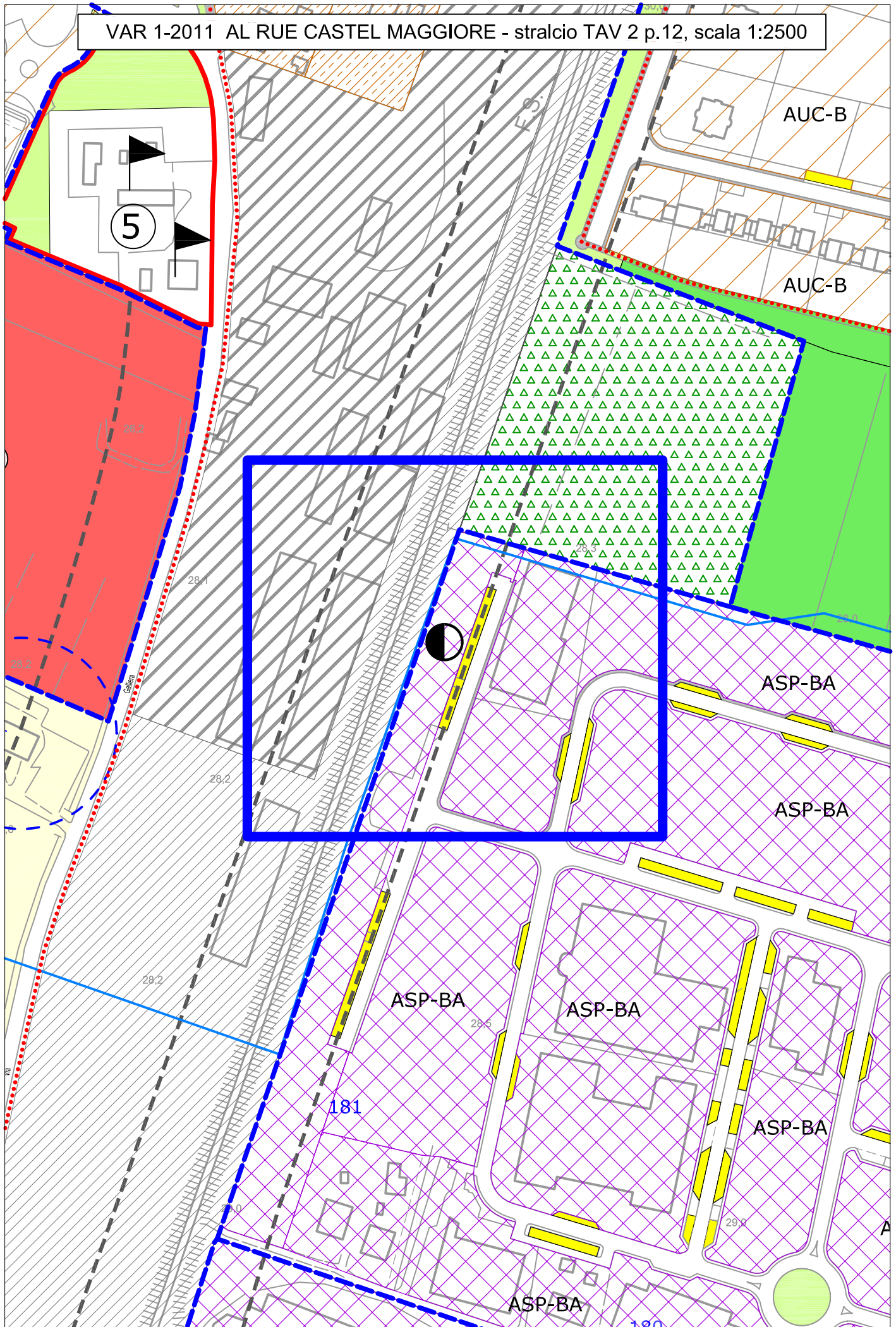
- si prevede per tutti questi ambiti l'Uso UC12/A
- Per gli Ambiti a funzione mista (Art. 32) si interviene per:
 - prevedere gli stessi usi per due aree simili (Area sportiva Soverini e Area sportiva Torre Verde)
 - si prevede per tutti questi ambiti l'Uso UC12/A
- Sono state poi meglio specificati alcuni interventi negli Ambiti rurali (Art. 34 e 35), in modo particolare quelli destinati a funzioni che possono essere gestite anche da soggetti che abitano la zona agricola ma che non hanno obbligatoriamente il titolo di Imprenditore agricolo: sempre utilizzando comunque gli edifici esistenti.
- Inoltre all'Art. 35 è stata inserita una scheda al paragrafo 5), dove vengono riportati gli usi, gli indici di utilizzazione fondiaria, le modalità di intervento ed i parametri edilizi, di un centro rimessaggio "roulotte" sito in via Bondanello 85/A, richiamando quanto era già previsto nel PRG.
- All'Art. 37 "parcheggi" sono stati rimodulati i richiami ai vari tipi di intervento in riferimento alle dotazioni di parcheggio.
- In Allegato 2, ultima pagina, sono state previste le caratteristiche e le modalità di intervento di alcune "tipologie minori" ma tutelate, di cui non si dava indirizzo diretto.

Quindi complessivamente si può rilevare come questa prima Variante al RUE ha toccato diversi argomenti e temi evidenziati dall'uso quotidiano dello strumento da parte dei Tecnici e della Collettività in questi primi 18-20 mesi, oltre a quelli dovuti per adeguamenti a norme sovraordinate.

STRALCI MODIFICHE CARTOGRAFICHE



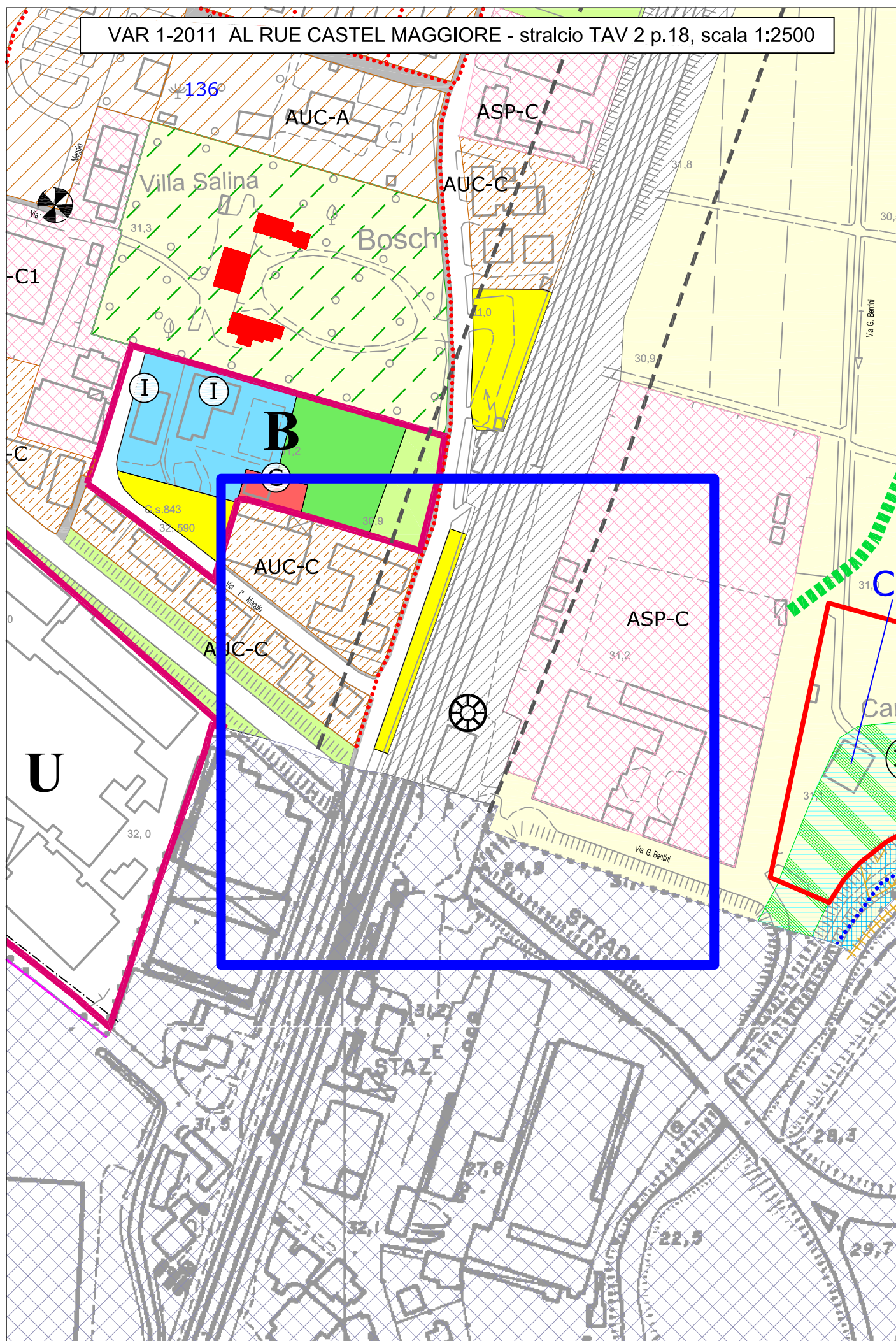


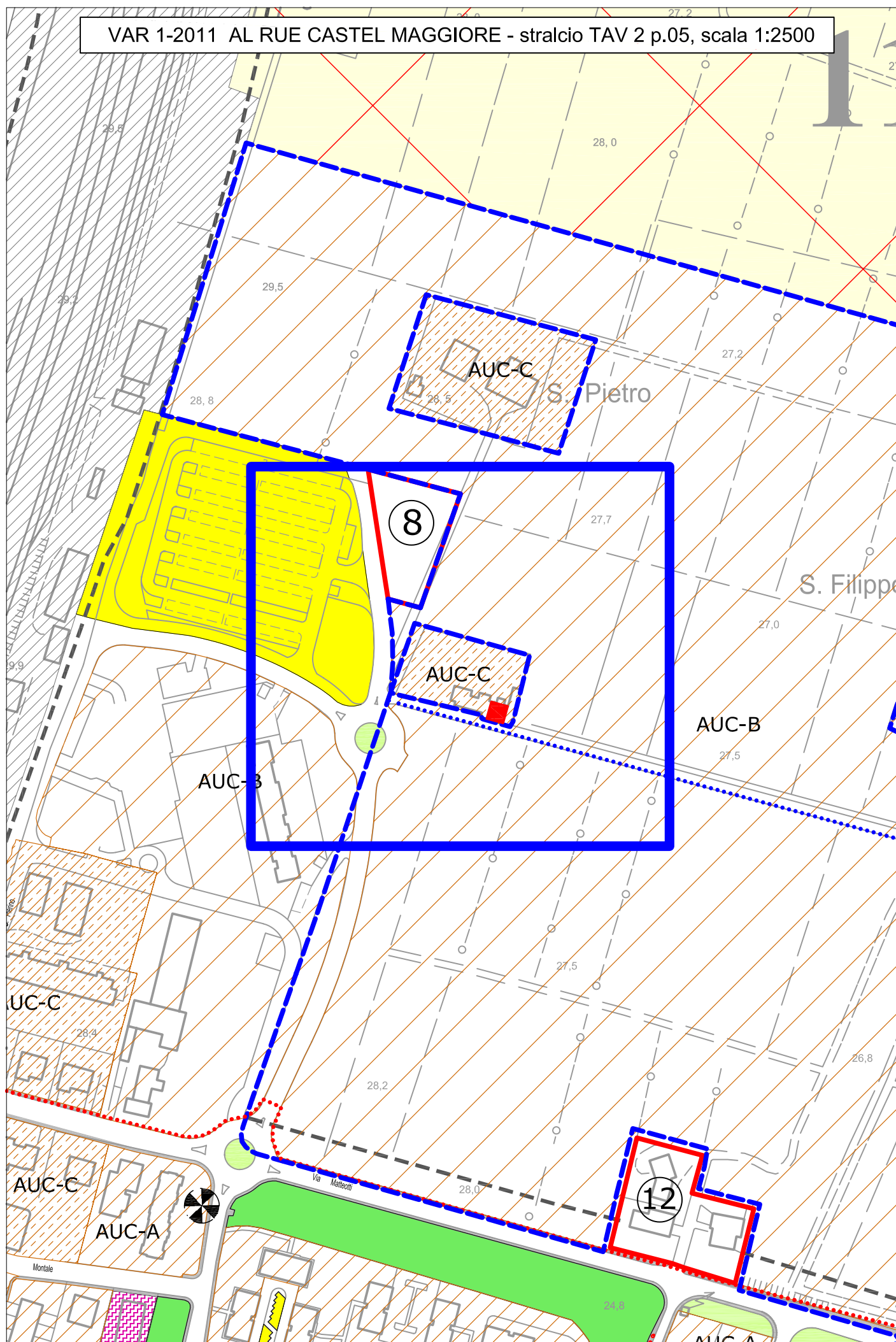


STATO DI FATTO RUE CASTEL MAGGIORE - stralcio TAV 2 p.18, scala 1:2500

Map details include:

- Zones:** AUC-A, AUC-C, ASP-C, B, C1, C.
- Locations:** Villa Salina, Bosch, STAZIONE.
- Streets:** Via G. Bentini, Via Maggiori.
- Infrastructure:** Railway tracks, road (STRADA).
- Other:** North arrow, elevation markers (e.g., 31.3, 31.8, 30.9, 31.2, 31.5, 27.8, 32.1, 22.5, 29.7, 31.0, 32.0, 32.590, 31.2, 31.5, 27.8, 32.1, 22.5, 29.7).





STATO DI FATTO RUE CASTEL MAGGIORE - stralcio TAV 2 p.07, scala 1:2500

