

UNIONE
RENO GALLIERA

CITTA' DI
CASTEL MAGGIORE



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 7/2016
(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione - Normativa Stralci cartografici

Elaborato 1

Sindaco
Belinda Gottardi

Segretario Comunale
Dott.ssa Monica Tardella

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione: delib. C.C. n. del

Approvazione delib. C.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

Ing. Antonio Peritore

Geom. Ivano Venturini

Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di Castel Maggiore

Arch. Giovanni Panzieri

Ing. Carlo Mario Piacquadio

Arch. Claudia Lodi

1. INTRODUZIONE

1.1 Oggetto della Variante

La Variante n. 7/2016 al RUE del Comune di Castel Maggiore (RUE approvato il 27 gennaio 2010 con delibera C.C. n. 5) viene proposta per apportare alcune modifiche cartografiche e normative riguardanti aree di proprietà comunali, finalizzate al perseguimento di obiettivi che l'amministrazione comunale si è prefissa, in parte per la loro rifunzionalizzazione, ed in parte per una ridefinizione dei limiti d'ambito.

Nello specifico la presente Variante Specifica al RUE n. 7/2016, riguarda i seguenti quattro argomenti:

- **ARGOMENTO N. 1:** Rimozione di simbologia in cartografia relativa ad un edificio per attrezzature collettive sito a Trebbo via Lame (edificio destinato ad edilizia residenziale).
- **ARGOMENTO N. 2:** Rettifica del limite di area destinata ad attrezzature collettive, per la realizzazione di una caserma (compensazione con area per istruzione).
- **ARGOMENTO N. 3:** Assegnazione edificabilità ad un lotto di proprietà comunale destinato ad ambito consolidato AUC-A.
- **ARGOMENTO N. 4:** Trasformazione parcheggio pubblico in AUC-D1 in edificabile via Neruda.

2. ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

Si premette che in data 1/1/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che ha abrogato la L.R. 20/2000. Ai sensi dell'art.3 comma 5 della sopracitata L.R. 24/2017 *"i Comuni dotati di PSC che prima dell'entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l'iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n.20 del 2000, ferma restando l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo"*.

Per l'approvazione della presente Variante si può procedere, pertanto, ai sensi della previgente L.R. 20/2000.

La Variante in oggetto non tratta la disciplina particolareggiata di parti di territorio urbanizzato di cui all'art. 29, comma 2bis della L.R. 20/2000 e s. m.e i., ma esclusivamente modifiche ed integrazioni di impatto marginale, conseguentemente, ad essa, si applicano le procedure di cui all'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.e i..

In particolare si è seguito il seguente procedimento:

- la variante è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 20/12/2016;
- è stata depositata per 60 giorni consecutivi dal 11/1/2017 al 11/3/2017 per la libera consultazione. Dell'avvenuto deposito è stata data pubblicità nei termini di legge.
- sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - Azienda USL, prot. n. 4348 del 21/2/2017;
 - ARPAE, prot. n. 10678 del 2/5/2017;
- sono pervenute le seguenti osservazioni:

OSSERVAZIONE	NOMINATIVO	PROT. N.	DATA	ARGOMENTO DI VARIANTE
1	Servizio Lavori Pubblici del Comune di Castel Maggiore	2112	26/1/2017	Argomento n.2

Il Consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle controdeduzioni, come illustrate nella presente relazione, e sui contenuti definitivi degli elaborati di variante.

Dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale, l'iter prevede:

- trasmissione alla Città Metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e di copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme e della cartografia);
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della variante da parte del Comune, sul proprio sito web ed albo pretorio e, da parte della Regione, sul BURER.

La Variante al RUE n.7/2016 entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

3. ISTRUTTORIA TECNICA

3.1 Pareri ambientali e igienico-sanitari

La presente variante non è soggetta a Valsat.

3.1.1 Parere AUSL

Nel citato parere prot. comune n. 4348 del 21/2/2017, Ausl si esprime come segue:

*“valutati gli aspetti igienico-sanitari di competenza, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variante proposta”*

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.1.2 Parere ARPA

Nel citato parere prot. comune n. 10678 del 2/5/2017, ARPA si esprime come segue:

“La variante non è accompagnata da Val.S.A.T. in quanto, si dichiara essere riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettera d), della L.R. 20/2000 e s.m.e i., ed in particolare fra “Le modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti”; si prende atto e si rimanda alle valutazioni della Città Metropolitana d Bologna.

Tutte le aree sono poste in Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura (art.4.8 PTCP Norme ed Art. 20 PSAI) ed in particolare l'area di cui all'Argomento n. 3 ricade all'interno del Bacino Imbrifero Navile di cui al Piano Stralcio Navile Savena Abbandonato.

*Nel merito la scrivente agenzia esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla variante proposta con le seguenti prescrizioni:*

- 1. I progetti dei nuovi edifici dovranno prevedere la realizzazione di reti di scarico separate per le acque reflue (reflue domestiche e meteoriche) .*
- 2. In considerazione della minore permeabilità del terreno che verrà conseguita per gli interventi di cui agli Argomenti 2, 3, 4, i progetti dovranno prevedere il massimo*

smaltimento in sito delle acque meteoriche; a tal fine dovrà pertanto prevedersi almeno la realizzazione di stalli permeabili nelle aree di parcheggio esterno .

3. In assenza di diverso parere dell'Autorità Idraulica Competente, dovranno essere previsti sistemi di controllo degli apporti d'acqua dimensionati ai sensi di quanto previsto all'Art.lo 20 Norme PSAI (Argomento n. 2) ed ai sensi di quanto previsto all'Art.lo 5 Norme Piano Stralcio Navile Savena Abbandonato (Argomento n. 3).

4. Per quanto concerne la variante di cui all'Argomento n.3, in caso di insediamento di usi residenziali dovrà essere verificata la compatibilità acustica mediante presentazione di documentazione previsionale di clima acustico a firma di tecnico competente in acustica ex art. 8 l. 447/94 (l'art. 8 comma 3 bis è stato recentemente abrogato dal decreto legislativo n. 42 del 17/02/2017).

DISCUSSIONE

- 1) Si prende atto della prescrizione che vale come indicazione costruttiva per ogni nuova edificazione, come già previsto dal RUE vigente, e non, nello specifico, per un argomento di variante;
- 2) Si prende atto della prescrizione e si provvede ad integrare la specifica negli Argomenti 3 e 4; relativamente all'Argomento 2, si precisa che si tratta di edificio di pubblica utilità, già autorizzato con Permesso di Costruire in deroga n.3 del 22/3/2017 prot. n. 7286, non è significativo pertanto porre in questa sede tali prescrizioni;
- 3) Si prende atto della prescrizione e si provvede ad integrare la specifica nell'Argomento 3; relativamente all'Argomento 2, si precisa che si tratta di edificio di pubblica utilità, già autorizzato con Permesso di Costruire in deroga n.3 del 22/3/2017 prot. n. 7286 non è significativo pertanto porre in questa sede tali prescrizioni;
- 4) Si prende atto della prescrizione e si provvede ad integrare la specifica nell'Argomento 3.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi allegato finale alla presente relazione

4. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

4.1 Osservazioni pervenute

4.1.1 Osservazione n.1 – Settore Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Castel Maggiore – Prot. n. 2112 del 26/1/2017

L'osservazione riguarda l'argomento n. 2 della Variante adottata. La variante prevede una modifica esclusivamente cartografica riguardante la Tavola n. 2 del RUE, tavoletta n. 2, con rettifica del limite dell'area di proprietà comunale sita in Via Neruda angolo Via Ungaretti in cui l'Amministrazione comunale ha in programma la realizzazione di una nuova caserma dei Carabinieri.

In funzione delle esigenze dimensionali e funzionali individuate in sede di progettazione dell'edificio previsto, si è riscontrato che l'area individuata nello strumento urbanistico ha dimensioni insufficienti, anche in rapporto all'indice edificatorio previsto nella normativa citata. Conseguentemente, con il presente argomento di variante, si prevede una rettifica planimetrica in ampliamento del limite di tale area già individuato nel RUE, in compensazione con quella limitrofa, sempre di proprietà comunale, attualmente destinata ad attrezzature scolastiche.

OSSERVAZIONE

L'osservazione richiede che venga inserito anche l'uso US8 (attrezzature per la difesa e la vigilanza) tra le destinazioni d'uso ammesse nelle Aree per le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi – Attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene opportuno inserire anche tale destinazione d'uso tra quelle ammissibili nelle aree per attrezzature e spazi collettivi, in quanto tale previsione non altera i carichi urbanistici e non è soggetta a diverse condizioni di sostenibilità.

OSSERVAZIONE ACCOLTA

ELABORATI MODIFICATI

Vedi allegato finale alla presente relazione

5. ELABORATI MODIFICATI

Contenuti e descrizione Sintetica della Variante

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci cartografici del RUE (situazione vigente e proposta di variante), e gli stralci normativi con l'individuazione della parti aggiunte in sede di adozione **in colore rosso**; le parti modificate a seguito delle controdeduzioni sono rappresentate con carattere ***grassetto, corsivo, sottolineato***.

ARGOMENTO DI VARIANTE N. 1

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

In frazione Trebbo di Reno è stato erroneamente classificato dal RUE come “dotazione collettiva” un edificio di proprietà comunale realtà originariamente destinato ad edilizia residenziale pubblica, ed oggi in parte di proprietà privata; tale individuazione è ritenuta impropria e considerata un mero errore di rappresentazione cartografica.

La proposta di variante riguarda quindi la rimozione di tale classificazione, con individuazione dell’edificio e della relativa area di pertinenza come ambito consolidato AUC-C “*Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica*”, trattandosi di area inserita nel tessuto edilizio di primo impianto della frazione.

Di seguito si riportano gli stralci cartografici del RUE, con rappresentazione dello stato vigente e della proposta di variante.

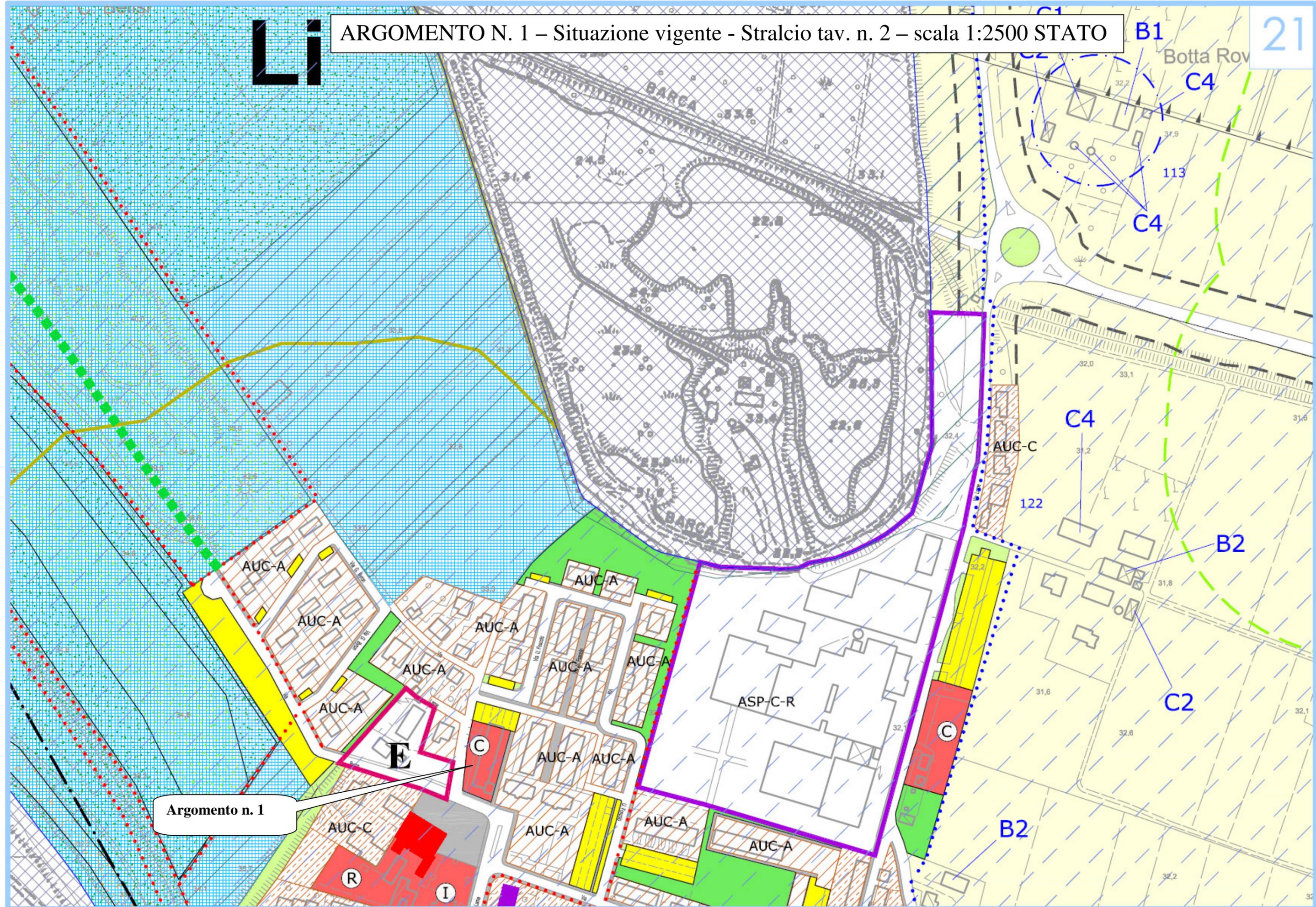
PROPOSTA DI VARIANTE

Viene modificata la tavola n. 2 del RUE, (tavoletta n. 21), con individuazione dell’area come ambito consolidato AUC-C “*Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica*” cui viene applicata la normativa di cui all’art. 25 del RUE medesimo.

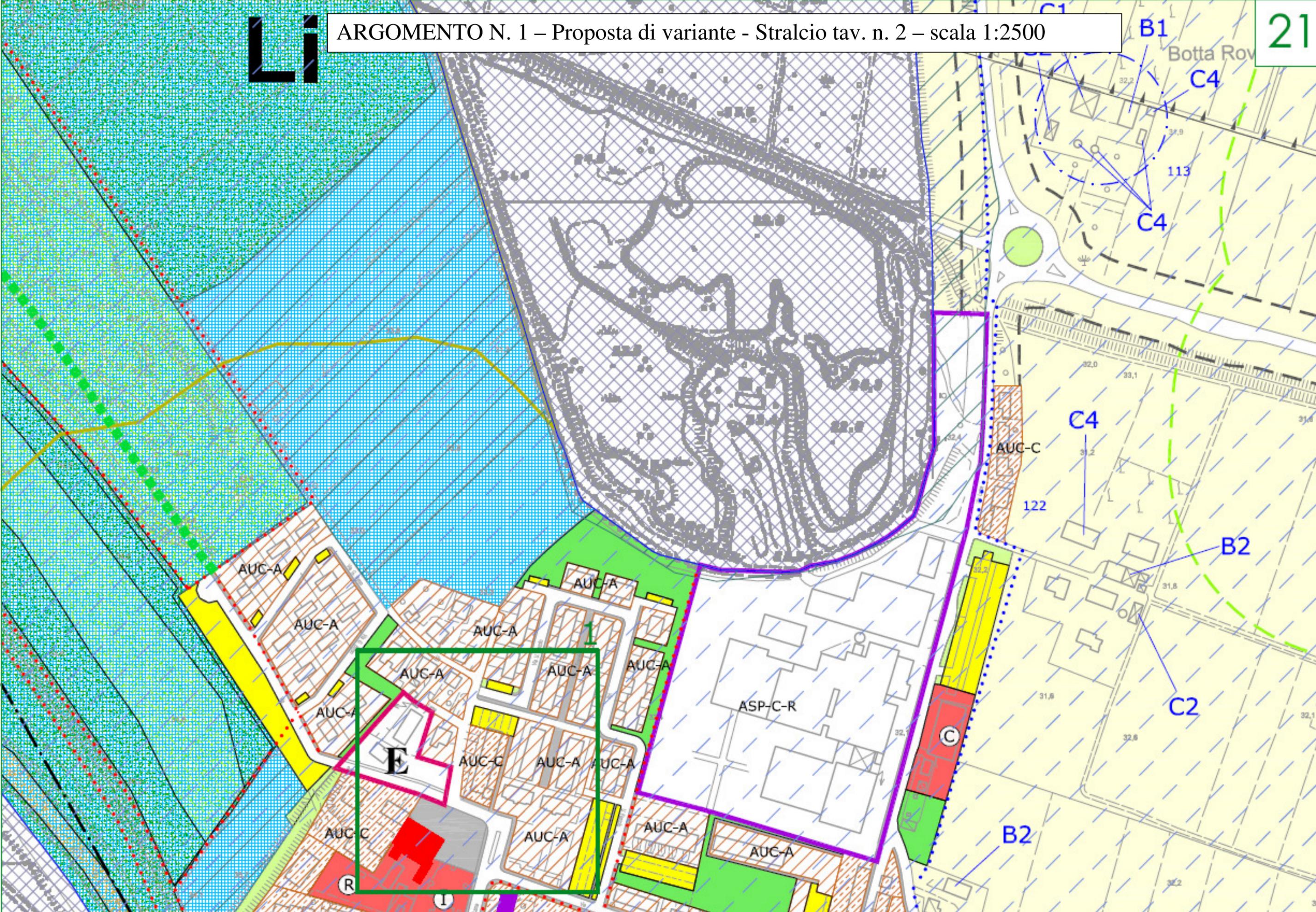
Li

ARGOMENTO N. 1 – Situazione vigente - Stralcio tav. n. 2 – scala 1:2500 STATO

21



Argomento n. 1



ARGOMENTO DI VARIANTE N. 2

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'Amministrazione comunale ha in programma la realizzazione, nel Capoluogo, di una nuova caserma dei Carabinieri, in un'area comunale sita in via Neruda angolo via Ungaretti ed individuata dal RUE fra le "*Aree di interesse collettivo, civili*" disciplinate, come dotazioni territoriali, dall'art. 36 delle norme di attuazione del RUE medesimo.

In funzione delle esigenze dimensionali e funzionali individuate in sede di progettazione dell'edificio previsto, si è riscontrato che l'area individuata nello strumento urbanistico ha dimensioni insufficienti, anche in rapporto all'indice edificatorio previsto nella normativa citata.

Conseguentemente, con il presente argomento di variante, si prevede una rettifica planimetrica in ampliamento del limite di tale area già individuato nel RUE, in compensazione con quella limitrofa, sempre di proprietà comunale, attualmente destinata ad attrezzature scolastiche.

Trattasi, quindi, di una ridefinizione del confine fra le due aree, che non comporta modifica della superficie complessiva delle dotazioni territoriali.

PROPOSTA DI VARIANTE

Trattasi di modifica esclusivamente cartografica riguardante la Tavola n. 2 del RUE, tavoletta n.2, con rettifica del limite dell'area nel senso soprarichiamato.

A seguito di osservazione prot. n. 2112 del 26/1/2017 viene inserito l'uso US8 (attrezzature per la difesa e la vigilanza) tra le destinazioni d'uso ammesse all'art. 36.3 nelle Aree per le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi – Attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose.

STRALCIO NORMATIVO Art. 36.3 del RUE

Art. 36.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Il PSC ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi. Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'art. 10.5 del PTCP definisce i valori di seguito indicati:

- Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici – è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto.

- Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento del suddetto valore-obiettivo, non si dovrà tenere conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9.10.2001 n. 2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano classificate o da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000, del DM 29 maggio 2008 e della Delibera della Giunta Regionale n. 1138 del 21 luglio 2008, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

2. La dotazione parametrica riferita alla popolazione esistente e prevista dovrà essere soddisfatta sia a livello comunale generale che nell'ambito di ciascun centro urbano con popolazione esistente e prevista superiore o uguale a 1500 abitanti. Per i centri con popolazione esistente e prevista inferiore a tale soglia non si ritiene necessario definire un generale standard-obiettivo: la dotazione da assicurare andrà in tal caso commisurata, caso per caso, alle dotazioni già in essere e alle esigenze specifiche riscontrabili localmente.

3. Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari ai 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

4. Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.

5. Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.

6. Il RUE definisce i casi in cui è possibile la monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi per gli ambiti consolidati, gli ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale, gli ambiti rurali , nonché per i centri storici.

paragrafo 2): Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

1. Per quanto riguarda l'articolazione delle dotazioni in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, si assume come riferimento la seguente articolazione/obiettivo:

- attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante;
- aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 18 mq/abitante.
- parcheggi: 5 mq/abitante;

paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi rimandando l'esatta classificazione dell'attrezzatura o della dotazione allo specifico elaborato "tavola delle dotazioni", nei seguenti raggruppamenti:

a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo

- asili nido e scuole materne, pubbliche e private
- scuole elementari
- scuole media dell'obbligo

b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose

- aree per attrezzature sanitarie, culturali, ricreative comunali; spazi per mercati settimanali; alloggi protetti; **attrezzature per la difesa e la vigilanza**
- aree per attrezzature religiose e relative funzioni ad esse strutturalmente collegate compresi gli alloggi protetti destinati all'affitto

c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi

- aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- aree per verde sportivo di livello comunale
- aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard ai sensi delle specifiche di cui al primo comma del precedente paragrafo 1

d) aree per parcheggi pubblici

- aree destinate a parcheggio pubblico

Paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici

1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:

1) - MO

2) - MS

3) - RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

4) - NC con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le scuole: $U_f =$ vedi D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni
- per le attrezzature di interesse comune: $U_f = 0,40$ mq/mq
- per le attrezzature religiose: $U_f = 0,30$ mq/mq
- per le attrezzature sportive pubbliche: $U_f = 0,35$ mq/mq (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente)

All'interno delle zone destinate a verde attrezzato e a parco pubblico, sono ammessi chioschi per la vendita di giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto;

- per tali costruzioni, e per ogni area, si ammette una superficie massima di 200 mq.

Paragrafo 5): Modalità di attuazione degli interventi

- diretta

Paragrafo 6) Parametri ed oneri

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'art. 37 successivo in funzione di ogni singola destinazione.
- altezza massima:
 - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale l'altezza di m. 15,50.
 - m 9,50 nelle zone per attrezzature religiose con l'esclusione dei campanili.
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di zona : m. 5;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).

ARGOMENTO DI VARIANTE N. 3

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il comune di Castel Maggiore è proprietario di un lotto ineditato in via Bondanello, nel Capoluogo, distinto al N.C.T. al Foglio 10, Mapp. 1046, che risulta inserito nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili comunali ai sensi dell’art. 58 della L. 6/8/2008 n. 33” di cui alla delibera consiliare n. 45 del 15/11/2016.

L’area è classificata dal RUE come ambito AUC-A “*Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa*” per i quali l’art. 23 delle norme prevede esclusivamente il mantenimento del carico urbanistico esistente, ammettendo incrementi di superficie utile solo all’interno della sagoma piano volumetrica esistente.

Riscontrando nella fattispecie una palese carenza di disciplina edificatoria, essendo l’area ineditata, con il presente argomento di variante si propone di regolamentarla mediante apposita scheda cartografica e normativa, con cui assegnare uno specifico indice edificatorio, uguale a quello previsto per gli ambiti consolidati AUC-C “*Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica*”; pari a 0,50 mq/mq di Su mentre, per quanto riguarda gli usi previsti e le altre prescrizioni, viene confermato il riferimento alla normativa degli ambiti AUC-A, di cui all’art. 23 del RUE.

PROPOSTA DI VARIANTE

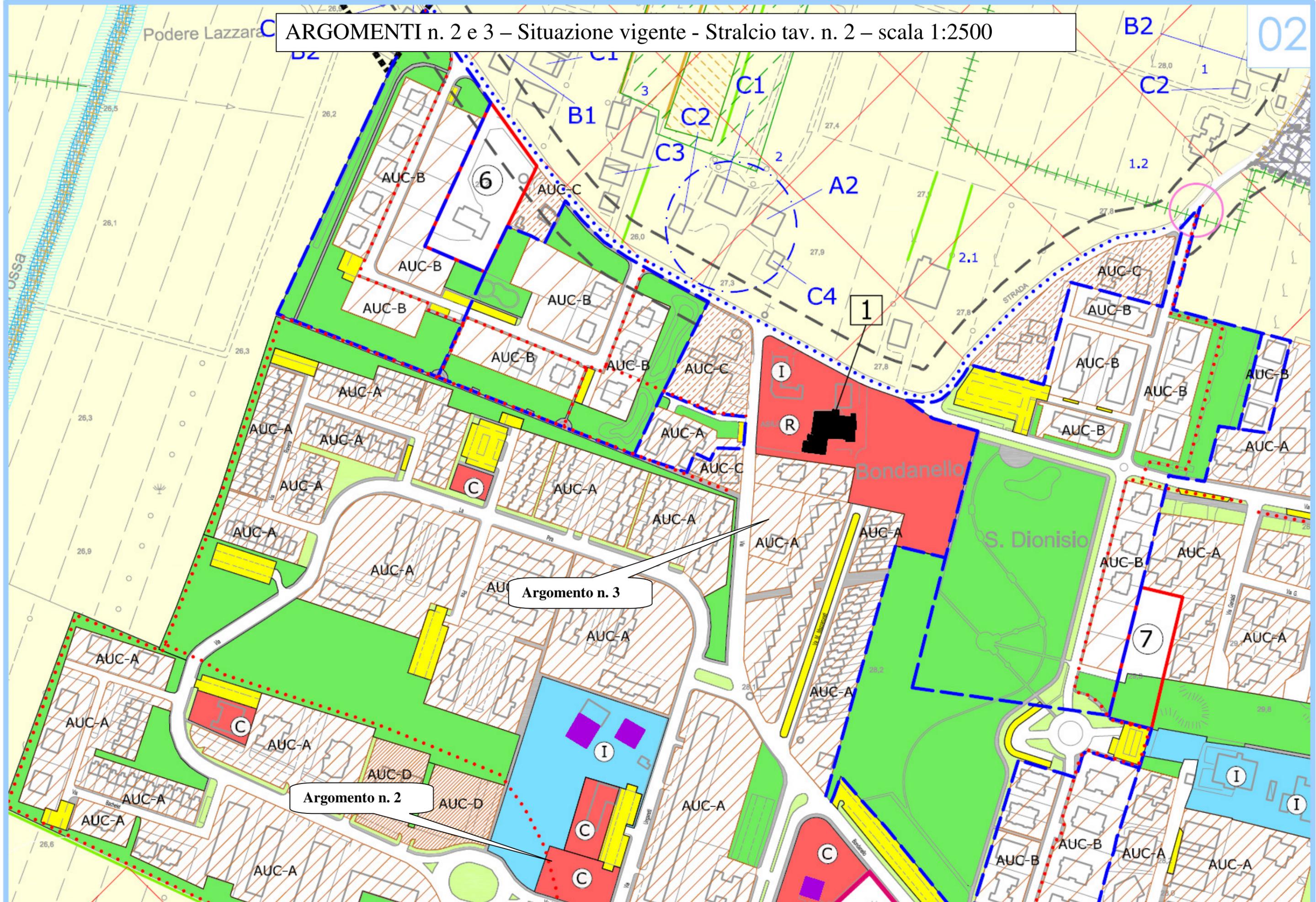
Viene individuata un apposito perimetro nella Tav. 2 (tavoletta n. 2) con inserimento di una nuova scheda d’intervento n. 13 per la individuazione della disciplina edificatoria, come sopra descritto.

A seguito di parere dell’ARPAE prot. n.10678 del 2/5/2017 si aggiungono nella scheda di intervento 13 le seguenti prescrizioni:

- “*I progetti dovranno prevedere il massimo smaltimento in sito delle acque meteoriche: a tal fine dovrà pertanto prevedersi almeno la realizzazione di stalli permeabili nelle aree di parcheggio esterno*”;
- “*In assenza di diverso parere dell’Autorità Idraulica Competente, dovranno essere previsti sistemi di controllo degli apporti d’acqua dimensionati ai sensi di quanto previsto all’Articolo 5 delle Norme Piano Stralcio Navile Savena Abbandonato*”;
- “*In caso di insediamento di usi residenziali dovrà essere verificata la compatibilità acustica mediante presentazione di documentazione previsionale di clima acustico a*

firma di tecnico competente in acustica ex art. 8 l. 447/94 (l'art. 8 comma 3 bis è stato recentemente abrogato dal decreto legislativo n. 42 del 17/02/2017)".

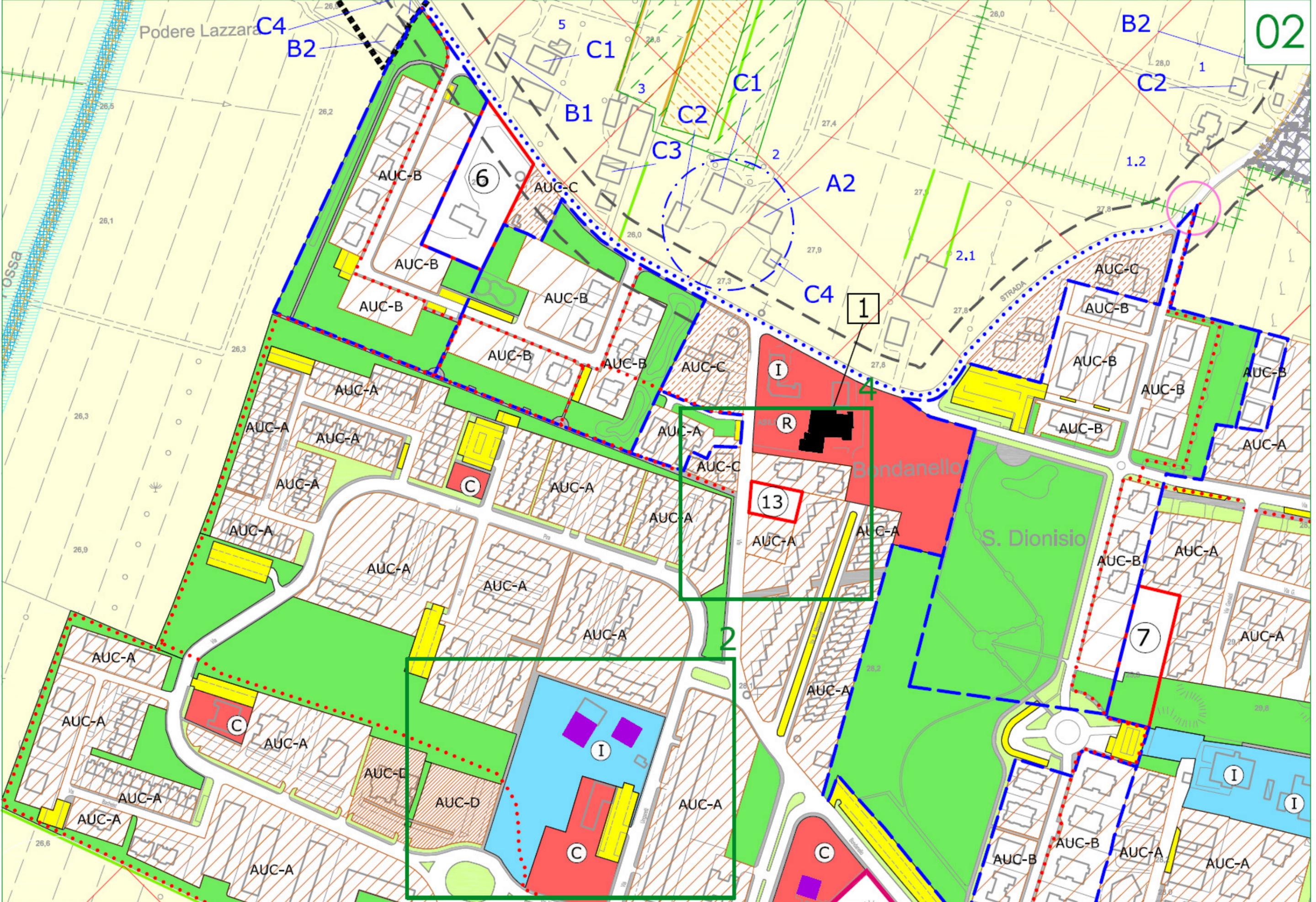
ARGOMENTI n. 2 e 3 – Situazione vigente - Stralcio tav. n. 2 – scala 1:2500



Argomento n. 3

Argomento n. 2

02



02

Podere Lazzara

S. Dionisio

Bondanello

B2

B2

C1

C1

C2

B1

A2

1.2

6

1

I

R

13

2

7

AUC-A

AUC-B

AUC-A

AUC-A

AUC-A

AUC-A

AUC-A

AUC-A

AUC-A

AUC-D

AUC-D

I

I

C

C

I

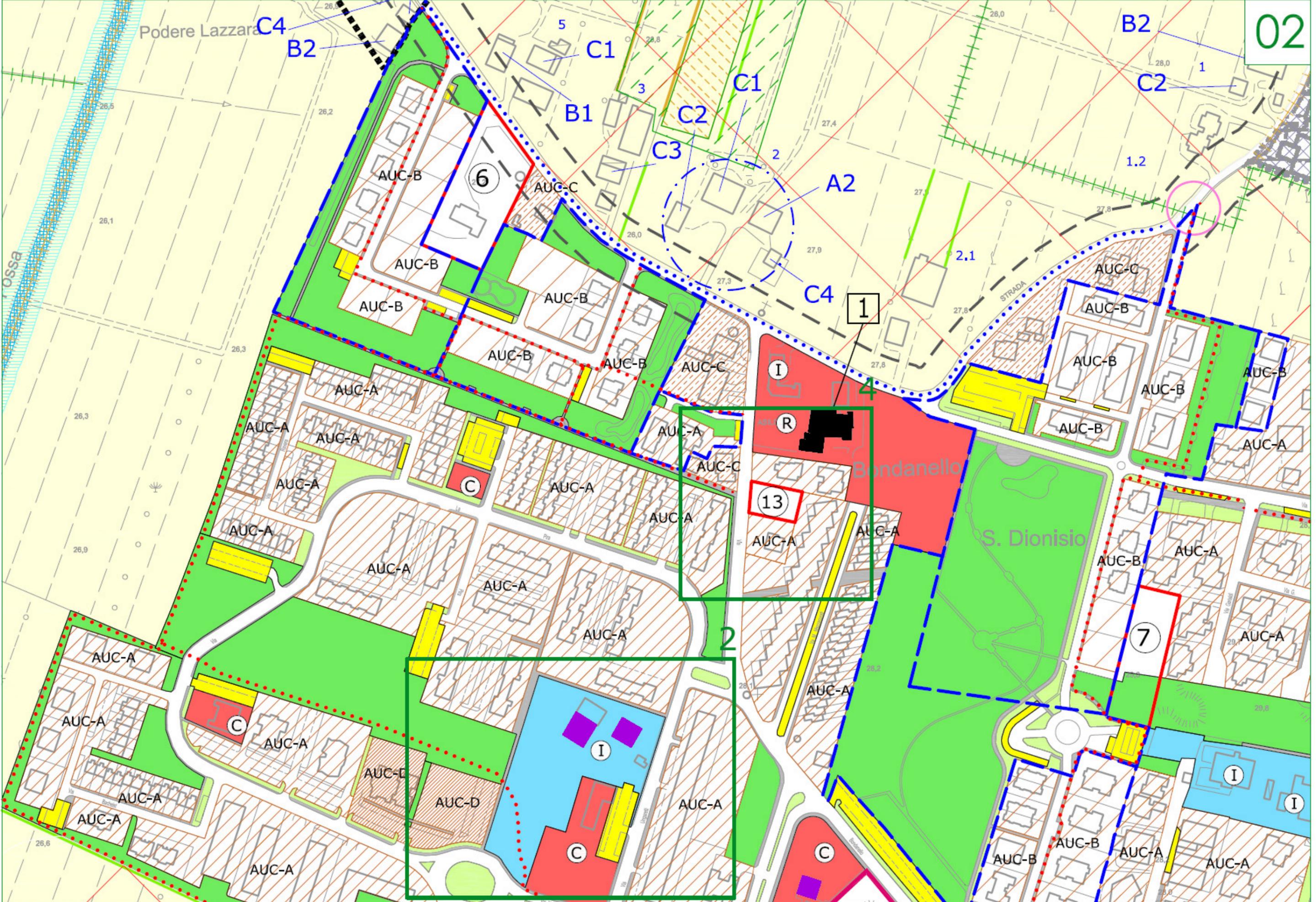
I

AUC-B

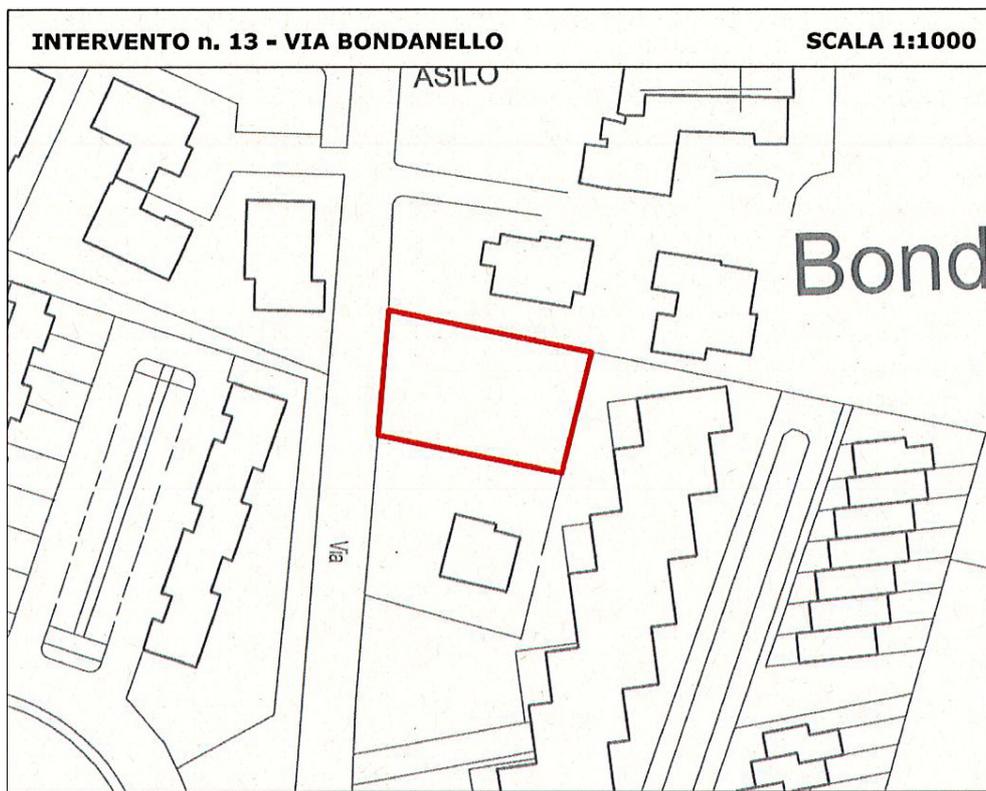
AUC-B

AUC-A

AUC-A



ARGOMENTO n. 3 – Allegato 4 alle norme
Nuova scheda progettuale



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Uf 0,50 mq/mq
Modalità di intervento	=	Diretto
Usi	=	Come definiti da art. 23 del presente RUE
Parcheggi Pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi Privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde Pubblico	=	Non dovuto
Altezza Massima	=	9,50 m
Distanze	=	Come definite dall'art. 23 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	Come definite dall'art. 23 del presente RUE
Permeabilità (VP)	=	Come definite dall'art. 23 del presente RUE
Prescrizioni particolari	=	<u>I progetti dovranno prevedere il massimo smaltimento in sito delle acque meteoriche: a tal fine dovrà pertanto prevedersi almeno la realizzazione di stalli permeabili nelle aree di parcheggio esterno. In assenza di diverso parere dell'Autorità Idraulica Competente, dovranno essere previsti sistemi di controllo degli apporti d'acqua dimensionati ai sensi di quanto previsto all'Articolo 5 delle Norme Piano Stralcio Navile Savena Abbandonato. In caso di insediamento di usi residenziali dovrà essere verificata la compatibilità acustica mediante presentazione di documentazione previsionale di clima acustico a firma di tecnico competente in acustica ex art. 8 l. 447/94 (l'art. 8 comma 3 bis è stato recentemente abrogato dal decreto legislativo n. 42 del 17/02/2017).</u>
Ambito	=	AUC-A

ARGOMENTO DI VARIANTE N. 4

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Con delibera consiliare n. 45/2016 l'Amministrazione comunale ha deliberato una integrazione al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili comunali ai sensi dell'art. 58 della L. 6/8/2008 n. 133" nel quale è incluso l'edificio sito in Piazza Amendola (Fig. 10, mappale 1586) con esclusione della parte destinata a piazza.

Attualmente l'immobile è destinato prevalentemente a servizi pubblici e la destinazione urbanistica del RUE (*art. 26, AUC_D – Ambiti consolidati di centralità urbana*) ne consentirebbe la trasformazione verso la funzione residenziale, con uffici privati e commercio.

L'alienazione, peraltro, comporta la necessità di individuare aree per la realizzazione di posti auto privati, modificando la destinazione urbanistica di un'area di proprietà comunale destinata a verde pubblico, ubicata nelle immediate vicinanze dell'edificio oggetto di alienazione e distinta catastalmente al Fig.10 M.1573 parte di circa mq 379. Tale area viene pertanto riclassificata, sotto il profilo urbanistico, in ambito consolidato AUC_D "*Ambiti consolidati di centralità urbana*", sottoclasse AUC-D1, con specifico vincolo di inedificabilità ed uso esclusivo per parcheggi privati P3, riportando una corrispondente integrazione normativa all'art. 23 citato.

Tali parcheggi privati andranno a costituire pertinenza dell'immobile comunale per cui si prevede l'alienazione, consentendo di inserire tale previsione nell'apposito bando di vendita.

PROPOSTA DI VARIANTE

Modifica cartografica della tav. 2 del RUE (tavoletta n. 4) con classificazione dell'area come AUC-D1 ed inserimento, all'art. 26, di una norma specifica per indicarne l'inedificabilità e l'uso esclusivo a parcheggi privati.

A seguito di parere dell'ARPAE prot. n.10678 del 2/5/2017 si aggiunge all'art.26 la seguente prescrizione:

- *"I progetti dovranno prevedere il massimo smaltimento in sito delle acque meteoriche: a tal fine dovranno prevedersi stalli permeabili."*

STRALCIO NORMATIVO Art. 26 del RUE

Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte, in ragione della particolare presenza e concentrazione di servizi pubblici e privati e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo, per la presenza della struttura commerciale di vicinato, del terziario di servizio, degli uffici (banche, assicurazioni, attività professionali), dei pubblici esercizi (bar, ristoranti e pizzerie). Spesso il ruolo di centralità urbana viene assolto dal centro storico o da settori urbani a questi strettamente attigui.
2. La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none">- Per i lotti edificati SU = SU esistente- Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): $U_f = 0,50$ mq/mq- L'area distinta al N.C.T. al foglio 10, mapp. 1573 parte, classificata come ambito AUC-D1, è ineditabile e destinata esclusivamente a parcheggi privati. <u>I progetti dovranno prevedere il massimo smaltimento in sito delle acque meteoriche: a tal fine dovranno prevedersi stalli permeabili.</u> <p>Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE e quindi produrre un lotto libero, purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico $U_f = 0,50$ mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,50$ mq/mq</p>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none">- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD- in tutti gli Ambiti AUC-D è sempre possibile prevedere incrementi di SU o SA mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi (per i soppalchi nel rispetto del requisito tecnico "E19" di cui al Tomo II del RUE) e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già esistente alla data di adozione del RUE e con le seguenti specifiche:

	<ul style="list-style-type: none">- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali- è ammesso, per i soli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 1998, incrementare la Superficie accessoria (SA) purchè tale incremento avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica degli edifici stessi.- in tutti gli Ambiti AUC-D è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.- in tutti gli Ambiti AUC-D sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.- <u>interventi di ristrutturazione interna</u>, anche con modifica delle unità immobiliari; sono ammessi interventi sui prospetti intesi come ricomposizione delle forature sulle facciate; sono ammessi inoltre tutti quegli interventi tesi alla riqualificazione dei corpi edilizi ed al loro adeguamento igienico-tecnologico.- <u>in caso di interventi interni non strutturali</u>, finalizzati al contenimento del consumo energetico e/o alla mitigazione acustica degli ambienti, riguardanti edifici od unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PSC (11 febbraio 2009) e che comportino l'ispessimento fino a cm 10 di componenti strutturali verticali esterni, (pareti) od orizzontali (solai intermedi e non), è permesso derogare dai requisiti dimensionali minimi degli ambienti stessi stabiliti dal presente RUE, qualora venga comunque garantita una cubatura d'aria minima dell'ambiente, determinata dalla superficie minima e dall'altezza minima richieste per il vano su cui si interviene. Dovrà comunque essere garantita un'altezza interna minima dei vani abitabili non inferiore a mt. 2,60.- <u>In alternativa all'utilizzo dell'indice sopradefinito</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:<ul style="list-style-type: none">- nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008 come modificato dalla Delibera G.R. n. 1366/2011), o comunque utilizzando altri criteri o metodologie (Leed, Casa Clima, ecc.) purchè comparabili con le norme regionali sopracitate, ovvero:
--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B"; - ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A"; - ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+". <p>Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo edificio di un piano. Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento dell'Uf massimo di 0,50 mq/mq a parità di altezza; E' possibile aumentare di un piano l'edificio da ricostruire. Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. - <u>interventi di nuova costruzione</u> sui lotti liberi; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti dalle presenti norme
Modalità di attuazione	=	diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27 - UC12/B con esclusione dei fronti edificati di Via Gramsci e comunque nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010 - UL1 - US1, US2, US4 US8 <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 si rimanda alle declinazioni riportate agli artt. 37 e 38 successivi.</p>
Parametri		<p>Standard e parametri da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-D:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo; - <u>verde pubblico:18 mq ogni 33 mq di SU</u> (da monetizzare) - <u>altezza massima</u>: uguale all'esistente in caso di D con RI; altezze diverse nei casi di incremento di SU dove previsto ed alle condizioni descritte al paragrafo "interventi ammessi" precedente; m. 16,00 nei lotti che risultano liberi ai sensi della definizione riportata al paragrafo precedente (C.ed.max); - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti

parametri:

- a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto
- b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% del lotto e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;
- distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6 qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre delle abitazioni prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori;
- distanza tra edifici fra lotti contigui (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi contigui;
- distanza degli edifici dal confine del lotto (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza secondo il codice civile;,, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente;
- distanza degli edifici dal confine di Ambito : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: tale distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, deve essere uguale o superiore a 30

	<p>metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia (vedi Art. 19.2 del PSC).</p> <p>Tutte le distanze tra i fabbricati esistenti, possono essere derogate non solo nei casi previsti, nelle specificazioni in materia di distanze riportate in APPENDICE ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
--	--

1. Per gli interventi disciplinati dalle “schede progettuali” di seguito riportate, si interviene con i specifici parametri ivi riportati:
 - scheda progettuale n. 3 – intervento convenzionato
 - scheda progettuale n. 4 – intervento con Art. 18 l.r. 20/2000 e inserimento in POC
 - scheda progettuale n. 5 – intervento convenzionato

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.