



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 6/2020

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORMATIVA (stralci)

Elab. 1

Sindaco
Stefano Zanni

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Adozione: delib. C.C. n. 08 del 14.04.2020
Approvazione: delib. C.C. n. 42 del 02.11.2020

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Arch. Matteo Ascoli

Arch. Elena Lazzari

Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di Galliera

Geom. Annamaria Pironi

Premessa

Il Comune di Galliera è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 35 del 27.06.2011 e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27.06.2011.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio è stato oggetto di sei successive varianti concernenti in particolare:

- Variante n. 1/2011 adottata con delibera consiliare n. 56 del 08.11.2012;
- Variante n. 2/2013 approvata con delibera consiliare n. 21 del 10.04.2014;
- Variante mediante Piano della Ricostruzione approvato con delibera consiliare n. 11 del 18.03.2014;
- Variante mediante Piano della Ricostruzione – 2° stralcio - approvato con delibera consiliare n. 30 del 27.04.2015;
- Variante n. 3/2015 approvata con delibera consiliare n. 16 del 27.03.2018;
- Variante n. 4/2016 approvata con delibera consiliare n. 97 del 15.12.2016;
- Approvazione Tavola di corrispondenza Regolamento Edilizio tipo secondo la DGR n. 922/2017, approvato con delibera consiliare n. 14 del 27.03.2018;
- Variante n. 5/2018 approvata con delibera consiliare n. 57 del 24.09.2018;

La presente variante n. 6/2020 riguarda modifiche e/o integrazioni esclusivamente normative che vengono proposte per dare riscontro a richieste di privati cittadini e dell'ufficio tecnico comunale, che non incidono comunque sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti, trattandosi di correzioni/aggiornamenti o minimi adeguamenti per rimuovere alcune incoerenze riscontrate fra la previsione urbanistica e lo stato di fatto dei luoghi.

Descrizione del procedimento

La Variante, rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, per la quale viene previsto il procedimento all'art. 33 della legge regionale previgente, n. 20/2000 e s.m. e i., che consiste in:

- adozione in Consiglio Comunale della presente variante al RUE;
- deposito per 60 giorni presso la sede comunale, (previa pubblicazione dei documenti sul BUR, all'albo pretorio e sul sito web del Comune), e contestuale invio degli atti alla per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- alla scadenza del deposito, il Comune formula le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni e pareri presentati, ed approva la variante;
- copia integrale della variante approvata, nella forma di testo normativo coordinato, vengono trasmesse alla Regione e alla Città Metropolitana;
- l'avviso di avvenuta approvazione della variante viene pubblicato dalla Regione sul BUR

e dal Comune sul proprio sito web e all'albo pretorio;

- la Variante al RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR;

La presente variante ai sensi dell'art. 5 comma 5 della legge regionale previgente, n. 20/2000 e s.m.e.i non comporta la redazione della Valsat – Rapporto ambientale.

Elaborati costituenti la variante al RUE

La presente variante n. 6/2020 al RUE del Comune di Galliera è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione illustrativa – Normativa (stralci);

Contenuti e descrizione sintetica della Variante al RUE

Le modifiche apportate alla normativa sono indicate, negli stralci sottostanti, con **carattere rosso** per le parti aggiunte e con ~~barra orizzontale~~ le parti cassate.

Sinteticamente, gli argomenti trattati in questa variante n. 6/2020 sono i seguenti:

- ARGOMENTO N.1: Ampliamento di una tipologia d'uso all'interno di un lotto commerciale ASP T2 ubicato in via Dante Alighieri;
- ARGOMENTO N. 2: Ridefinizione della scheda normativa dell'ambito AUC-A2 collocata in via XXIV Maggio 1915;

ARGOMENTO N. 1

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

A sud dell'abitato di San Vincenzo di Galliera in territorio urbanizzato, è collocato un Ambito produttivo comunale esistente, derivante da piani attuativi già presenti nel vecchio PRG, e che l'attuale Regolamento Urbanistico Edilizio ha disciplinato in maniera particolareggiata come ambito produttivo comunale esistente ed in parte come ambito consolidato esistente con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive denominante ASP-T normato all'art. 28.

La variante in oggetto, richiesta su istanza di privati, riguarda in particolar modo il lotto in via Dante Alighieri di cui ai mappali Fg. 47 Map. 263, 682, 683, 686, 691, 692, 770, 771, 780, 781, 783, 788, 789, 790, 791, 792, disciplinato alla scheda specifica di cui all'art. 28 paragrafo 2) scheda b) ASP-T2, e consistente in un area attualmente non edificata da tempo di 9.243 mq di SF. L'area rimane attualmente l'unico lotto principalmente non sfruttato del vecchio comparto produttivo. La richiesta indirizzata all'amministrazione, è quella di poter favorire un insediamento di carattere artigianale inquadrabile principalmente nell'uso UP9 – *“Attività manifatturiere artigianali a carattere laboratoriale a tecnologia avanzata e terziario connesso. Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze delle attività produttive artigianali laboratoriali a tecnologia avanzata, montaggio ed assemblaggio di prodotti ed apparecchiature per attività specialistiche, attività commerciali e terziarie ad esse correlate e/o connesse”*. La prima azienda che ha interesse ad insediarsi si occuperà principalmente di sviluppo, produzione e vendita di sistemi di filtraggio e potabilizzazione dell'acqua. Tale attività presenta una filiera produttiva innovativa e non impattante sotto il profilo ambientale e che ha la necessità principale di favorire, oltre all'assemblaggio dei componenti, anche la commercializzazione/divulgazione dei suoi prodotti. L'uso richiesto e non presente per la scheda ASP-T2 all'art. 28, si rende pertanto necessario per coniugare la produzione specifica, con la realizzazione di spazi ad uso prettamente commerciale e terziario.

Proposta variante

Considerando l'uso compatibile con le politiche insediative dell'ambito, e favorendo quanto più possibile l'utilizzo di aree non edificate all'interno del TU secondo i principi della nuova L.R. 24/2017, l'amministrazione valuta positivamente la richiesta e pertanto viene aggiunta alla singola scheda specifica ASP-T l'uso UP9.

Stralcio normativo – Art. 28 paragrafo 2 scheda a)

Art. 28 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

(omissis)

paragrafo 2): Modalità di intervento, indici ed usi

(omissis)

b) ASP-T2 Ambito commerciale Via Dante Alighieri (ex zona D1.2b del PRG)		
Superficie minima di intervento	=	- lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, DR, NC, AM, RE, CD
Capacità edificatoria max	=	- UF max = 0,65 mq/mq;
Usi	=	- UC1, UC2, UC4, UC5, UC19 limitatamente alle attività culturali, UC24, UP9 - il 30 % della SU ammissibile potrà essere destinata ai seguenti usi: UC3, UC12/A, UC12/B, UC14 e UC18 - Per quanto riguarda gli usi commerciali UC4 e UC5 la SV ammessa è superiore a 150 mq e inferiore a 800 mq; per l'attuazione si rimanda all'Art. 34
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da realizzare - P4 da realizzare - Verde pubblico da monetizzare o realizzare (come da accordo sottoscritto) - <u>altezza massima dei fronti:</u> - <u>per interventi di NC:</u> Hmax = 10,00 ml

ARGOMENTO N. 2

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

La variante riguarda un lotto collocato in via XXIV Maggio 1915, a margine dell'edificato di San Vincenzo e censito al catasto come Fg. 44 Map. 484. L'area oggetto di variante, attualmente disciplinata dal RUE come ambito AUC-A2 all'art. 23, risultava già prevista dalla pianificazione previgente (PRG) e la strumentazione attuale l'ha assunta recependone la quota di edificabilità massima di 2.400 mq di SU da sfruttare tramite intervento diretto. Tale quota non è mai stata utilizzata e l'ambito attualmente risulta ineditato con evidenti necessità di riqualificazione.

La proprietà ha richiesto una modifica delle prescrizioni specifiche riportate nella normativa, per poter edificare sfruttando una quota minore della capacità edificatoria consentita, senza comunque perdere la quota residua. Le richieste in particolare consistono in:

- possibilità di sfruttare la capacità edificatoria per stralci, e di utilizzare l'eventuale capacità residua in altre parti del territorio;
- possibilità che le opere extra standard richieste vengano monetizzate in proporzione al dimensionamento degli stralci previsti;
- possibilità che il parcheggio previsto a sud, venga posizionato diversamente nell'area;
- possibilità che la monetizzazione della quota di verde pubblico avvenga anch'essa per stralci, in concomitanza del rilascio dei permessi di costruire.

Proposta variante

Al fine di poter riqualificare l'area attualmente non utilizzata, e richiamando i principi espressi nella nuova normativa urbanistica L.R. 24/2017 e DAL 186/2018, che vanno nella direzione di non sfruttare nuovo territorio agricolo e consentire lo sfruttamento delle aree già urbanizzate, l'amministrazione comunale prevede la modifica normativa della scheda specifica AUC-A2 all'art.23, al fine di intervenire per stralci tramite intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire convenzionato). Nella convenzione si dovrà precisare e fissare quanto richiesto, sia in termini di stralci edificatori, sia per quanto riguarda gli obblighi perequativi al fine di garantire gli interessi pubblici.

Si precisa inoltre che alcune opere perequative previste dalla scheda specifica non sono più attuali e pertanto si giustifica ulteriormente l'aggiornamento dell'ambito, riservando all'amministrazione la scelta di definire nuovi interventi di pubblica utilità.

Stralcio normativo – Art. 23

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

paragrafo 1): Definizione (omissis)

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	- Lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e. max)	=	- $U_f = U_{fe}$ (U_f esistente) o U_f 0,50 mq/mq in caso di ampliamento od incremento di SU - $U_f = 0,50$ mq/mq di SU per tutti lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purché all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico $U_f = 0,40$ mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'$U_f = 0,50$ mq/mq
Interventi ammessi	=	MO, MS, RC, RE, D, CD, RI, AM, NC <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>: - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi un edificio esistente alla data di adozione del RUE, è ammesso un incremento della C.e.max ammessa, purché l'incremento sia finalizzato alla realizzazione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Delibera A.L. 156/2008), come modificata con Delibera G.R. 1362/2010 ovvero: - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge. Negli eventuali successivi interventi di passaggio di classe energetica, la percentuale di incremento sarà data dalla differenza tra l'incremento percentuale già concesso e quello relativo alla classe finale di progetto. - Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0, 80 m. calcolati in gronda - o di un piano (calcolato in m. 3), purché venga presentato un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato (da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi), con la finalità di dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico; tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio.

		- <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile, anche in presenza di indice saturo, sopraelevare di 1 piano gli edifici esistenti senza considerare i parametri relativi alle distanze dai confini (sono sempre ammessi interventi nei limiti del codice civile), dai fabbricati di lotti adiacenti, dalle strade. In tal caso deve essere allegato, alla richiesta del titolo abilitativo, una tavola dimostrativa mediante rappresentazione planivolumetrica, che evidenzia come il nuovo volume si inserisce nel contesto edificato circostante (allineamenti alla linee di gronda, sul fronte stradale o interno, ecc.); tale studio viene sottoposto all'esame della Commissione Qualità del Territorio. - <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE, rispettando comunque i minimi di legge per le altezze interne dei locali. - <u>in tutti gli Ambiti AUC-A</u> sono ammessi interventi di AM, NC e CD per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purché la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale esistente; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.
Modalità di attuazione	=	- Diretta - Per quanto riguarda gli Usi commerciali le procedure amministrative sono fissate all'Art. 34 successivo
Usi	=	- UA1, UA2 - UC1, UC12/A, UC13, UC14, UC15, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22/A, UC22/B, UC23, UC24, UC25, UC27 - USI commerciali: UC3, UC5 (con il limite max di 400 mq di SV)
Parametri		Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 33 successivo e con le seguenti prescrizioni: - P1 da monetizzare solo nel caso in cui venga dimostrata l'effettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile - P3 da realizzare - <u>altezza massima dei fronti</u>: - H = all'esistente, salvo i casi previsti per gli interventi con indirizzo di risparmio energetico - m. 10,50 nei lotti liberi - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: - a) <u>rapporto di copertura (Q)</u> = 40% del lotto - b) <u>verde permeabile</u> = 50% della porzione di lotto scoperta Nel caso di intervento di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione o ampliamento, ad esclusione dei casi di ristrutturazione senza modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e dei comparti

		disciplinati da Piani Particolareggiati o Progetti Unitari Vigenti (per i quali rimangono validi i parametri contenuti nei rispettivi piani attuativi): - <u>distanza tra edifici all'interno</u> della stessa proprietà: la distanza fra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal relativo fabbricato principale qualunque sia l'altezza di questo, o a distanza inferiore a m. 6, ma sempre a non meno di m. 3, qualora l'altezza del fabbricato per servizi sia inferiore all'altezza del davanzale delle finestre degli edifici principali prospicienti; ad una distanza qualunque rispetto un altro edificio per accessori; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza non inferiore a m. 6 dal fabbricato principale del lotto contiguo, ad una distanza non inferiore a m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici principali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici principali e di edifici per servizi previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <u>distanza degli edifici dai confini di Ambito</u>: tra l'Ambito consolidato e gli altri Ambiti consolidati, è consentito realizzare edifici per servizi qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine di Ambito o esclusivamente sul confine medesimo, previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta del titolo abilitativo che di specifico atto unilaterale d'obbligo) della proprietà confinante. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di Ambito una distanza non inferiore a m. 5,00 salvo il caso che l'Ambito contermini sia della medesima proprietà; - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: 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; <u>al di fuori del TU</u> valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; - <u>distanza minima dalla linea ferroviaria</u>: 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). Tutte le distanze fra edifici esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.
Prescrizioni specifiche	=	Per quanto riguarda l'Area AUC-A1, posta in Via XXIV Maggio (identificata al foglio 44, mappale 392 parte del catasto urbano e perimetrata con linea continua marrone), sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto

		dell'indice: ▪ $U_f = 0,30$ mq/mq di SU: l'indice si applica a tutto il lotto di proprietà individuato come AUC-A1 ▪ Usi: UA1 <i>Interventi:</i> - interventi di NC: nuova costruzione nel rispetto dell'indice fissato - altezza: m. 7,50 - oneri: come da regolamento comunale <i>Condizioni specifiche:</i> - l'edificio deve essere realizzato al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale - l'intervento diretto è soggetto a convenzionamento: nella convenzione devono essere definite le modalità per la cessione gratuita al comune delle aree necessarie e funzionali all'area cimiteriale.
Prescrizioni specifiche	=	Per quanto riguarda l'Area AUC-A2, posta in Via XXIV Maggio e perimetrata con linea continua marrone, sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto dell'indice: Capacità edificatoria max = mq 2.400 di SU Modalità di attuazione: intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato. Nella convenzione potrà essere precisata l'edificabilità sfruttata rispetto alla massima consentita. L'eventuale edificabilità non utilizzata, potrà essere sfruttata in altro lotto da concordare con l'Amministrazione Comunale, ed in conformità alla pianificazione urbanistica vigente; USI: ▪ Usi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19, UC22/A, UC22/B <i>Interventi:</i> - NC previo convenzionamento, DR, CD, AM con convenzionamento - altezza: m. 10,50 - verde permeabile : 40% Sf <i>Condizioni specifiche:</i> - Realizzazione di area a parcheggio pubblico a sud all'interno del comparto; - Eventuale compensazione con monetizzazione di aree P1 e V1 da versare in proporzione all'edificabilità utilizzata, secondo quanto stabilito in convenzione; - E' inoltre a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un manufatto edilizio di circa mq.100 di superficie complessiva da destinare ad attrezzature collettive; le caratteristiche strutturali del manufatto saranno definite in sede di convenzionamento, compresa la realizzazione dell'area di pertinenza da destinare a verde pubblico; - In alternativa, con scelta da definire sempre in sede di convenzionamento, il costo di tale opera potrà essere monetizzato (sulla base di un costo unitario pari a 1.200,00 euro/mq), destinando tale onere ad interventi di riqualificazione del tratto urbano delle sponde del Canale Riolo, che il Comune attuerà in accordo con il Consorzio della Bonifica Renana, o ad eventuale altra opera pubblica.

		alla realizzazione di opere pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale. Le modalità di versamento della quota da monetizzare, dovranno essere precisate in convenzione.
--	--	--