



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 13/2020 (ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione - Normativa

Elaborato n. 1

Sindaco
Belinda Gottardi

Segretario Comunale
Dott.ssa Monica Tardella

Assessore
Raimondo Boccia

Adozione:
Approvazione:

delib. C.C. n. del

delib. C.C. n. del

Gruppo di lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Arch. Elena Lazzari

Arch. Matteo Asioli

Geom. Sabrina Guizzardi

Per il Comune di Castel Maggiore

Arch. Giovanni Panzieri

Arch. Claudia Lodi

PREMESSA

Il Comune di Casel Maggiore è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 4, di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato il 27/01/2010 con deliberazione consiliare n. 5.

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

Variante n. 1/2011 approvata con delibera consiliare n. 23 del 06/06/2012

Variante n. 3/2012 approvata con delibera consiliare n. 37 del 26/06/2013

Variante n. 4/2014 approvata con delibera consiliare n. 47 del 30/07/2014

Variante n. 5/2014 approvata con delibera consiliare n. 12 del 29/03/2018

Variante n. 6/2016 approvata con delibera consiliare n. 10 del 28/02/2017

Variante n. 7/2016 approvata con delibera consiliare n. 3 del 31/01/2018

Variante n. 8/2016 adottata con delibera consiliare n. 55 del 20/12/2016

Variante n. 9/2017 approvata con delibera consiliare n. 13 del 29/03/2018

Variante n. 10/2018 approvata con delibera consiliare n. 66 del 31/10/2018

Variante n. 11/2019 approvata con delibera consiliare n. 44 del 25/09/2019

Variante n. 12/2020 adottata con delibera consiliare n. 10 del 4/3/2020

La presente variante riguarda una specifica modifica di una scheda attuativa dell'ambito AUC-C, che non incide sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti e non presenta alcuna criticità di tipo ambientale.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

ARGOMENTO N. 1 - Modifica della scheda 17.

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci normativi e con l'individuazione della parti aggiunte **in grassetto sottolineato** e le parti cassate con ~~barra orizzontale~~.

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 rientra nella fattispecie di cui all'art. 33, della L.R. 20/2000 e s.m.e i., per cui le procedure di approvazione sono così riassunte:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- deposito presso la sede comunale degli elaborati di variante per 60 giorni con avviso sul sito web del Comune, nonché contestuale trasmissione, per il parere di competenza, all'ARPAE ed alla AUSL ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- pubblicazione dell'avviso di deposito sul sito web ed all'albo pretorio del comune;
- approvazione della variante con delibera consiliare, previa controdeduzione alle eventuali osservazioni ed ai pareri degli enti;
- trasmissione alla Città metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e 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 entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione –Normativa – Stralci cartografici;
- Elab. 2 – Tavola dei vincoli
- Elab. 3 – Scheda dei vincoli

ARGOMENTO N. 1

Motivazione e descrizione dell'argomento di variante

In attuazione degli obblighi convenzionali assunti dal comune mediante la stipula della convenzione (notaio Maurizio Gullà, 16.6.2020, Repertorio n. 36655 Raccolta n. 15486) per l'attuazione dell'ambito AUC-C "Parco le Grazie", si rende necessario l'adeguamento della scheda n. 17 di RUE, che disciplina una porzione di territorio in via Corticella.

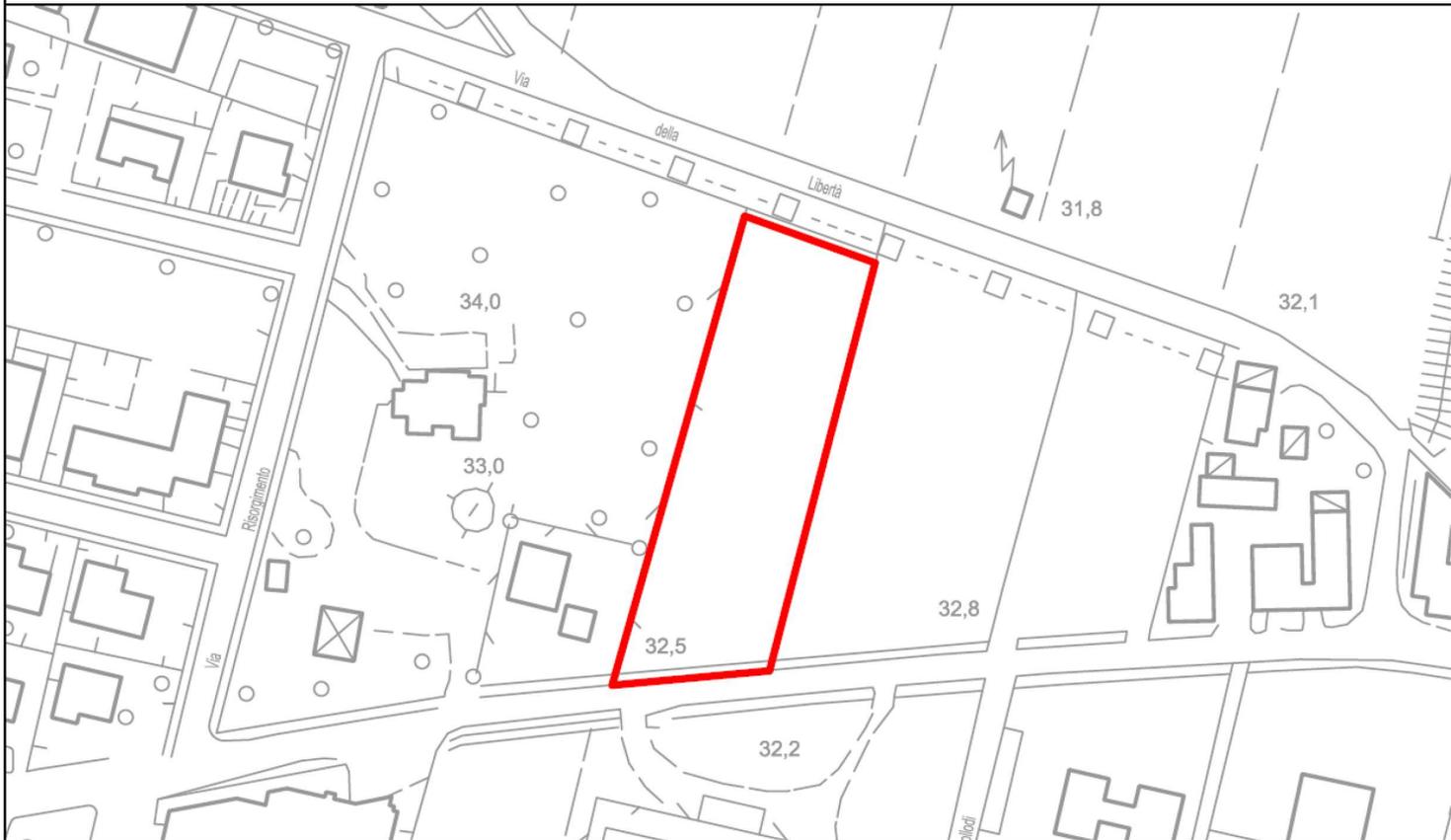
Secondo l'art. 7-bis di detta convenzione, infatti, *"Il Comune si impegna ad adottare entro il 31 dicembre 2020 una variante allo strumento urbanistico, idonea ad incrementare l'altezza massima prevista dalla scheda n. 17 a 16,00 (sedici virgola zero zero) metri, ed approvarla in conformità alle norme vigenti"*.

La presente variante intende pertanto raccordare lo strumento a quanto stabilito in convenzione. Si coglie l'occasione anche per rivedere p

Proposta di variante

I contenuti del presente argomento di variante sono:

1. Introduzione dell'altezza massima di 16 metri degli edifici della scheda 17;
2. Aggiornamento e rettifica marginale dell'articolato normativo della scheda: a) conferma del minimo di permeabilità del lotto al 40%, essendo ineditato e quindi non essendo coerente il riferimento alla situazione in essere; b) e eliminazione delle espressioni generiche in materia di obblighi di urbanizzazione straordinari e riferimento diretto agli accordi sanciti in convenzione; c) eliminazione di un riferimento incongruo (refuso) relativo all'impatto acustico della ferrovia.

INTERVENTO n. 17 - VIA CORTICELLA
SCALA 1:1000


Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	SU = 1650 mq
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Verde pubblico	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Parcheggi privati (P3)	=	Come definiti dall'art. 37 del presente RUE
Altezza massima	=	9,50 16 m
Distanze	=	Come definite dall'art. 25 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	50% del lotto
Permeabilità (VP)	=	40% della superficie scoperta e comunque non peggiorativo rispetto alla situazione esistente
Prescrizioni particolari	=	L'intervento è soggetto a versamento di costo di costruzione, oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria). In aggiunta al contributo di costruzione l'intervento comporta l'applicazione dei criteri perequativi fissati dalla delibera di giunta comunale n. 28 del 17.13.2017. Nella convenzione, allegata al primo titolo abilitativo, il titolare della richiesta dovrà farsi carico del finanziamento di opere di urbanizzazione generale a servizio della frazione di Trebbe. L'importo definitivo sarà definito in sede di rilascio del titolo abilitativo previa validazione da parte del settore Lavori Pubblici del progetto esecutivo dell'opera redatto ai sensi del D.Lgs. 50/2016. La congruità della spesa, al netto dell'IVA, verrà verificata sulla base di un computo metrico-estimativo redatto secondo i prezzi unitari di mercato, riconoscendo le spese tecniche in quota non superiore al 10% dell'importo dei lavori. In aggiunta al contributo di costruzione, è dovuto il contributo straordinario di sostenibilità, assolto mediante progettazione di opere pubbliche in conformità al D. Lgs. 50/2016 ed esecuzione delle stesse, con riferimento alla convenzione del 16.6.2020 a rogito del notaio Gullà Repertorio n. 36655 Raccolta n. 15486
Aspetti ambientali	=	In sede di presentazione dei titoli abilitativi dovranno essere effettuati approfondimenti di carattere ambientale, in particolare i temi dell'invarianza idraulica e del rumore. In merito all'acustica, nello specifico, dovrà essere predisposta o aggiornata la documentazione finalizzata a verificare la compatibilità degli immobili con i limiti previsti dalla classificazione acustica comunale e presentata una valutazione previsionale di clima acustico in sede di richiesta del primo permesso di costruire (RISERVA 1). Fermo restando i requisiti relativi alla separazione delle reti fognarie, dovrà essere assicurata l'invarianza idraulica previste dall'art. 4.8 del PTCP Norme (500 mc/ha di volumi disponibili in vasche condotte delle reti bianche maggiorate). In caso di edificazione di residenze occorre escludere criticità acustiche derivanti dalla vicina linea ferroviaria Bologna Padova. I limiti applicabili sono quelli della fascia A del DPR 459/08 pari a 70 dB (A) nel periodo diurno e 60 dB(A) nel periodo notturno.
Ambito	=	AUC-C