



# 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**

Ing. Carlo Mario Piacquadio

Arch. Claudia Lodi

# **PREMESSA**

## **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.

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 carattere meramente regolamentare; conseguentemente, ad essa, si applicano le procedure di cui all'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.e i.;

In particolare il procedimento per l'approvazione della presente Variante al RUE è così riassunto:

- 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.

## **Contenuti e descrizione Sintetica della Variante**

La presente Variante Specifica al RUE n. 7/2016, del Comune di Castel Maggiore, riguarda quattro argomenti che di seguito si riepilogano.

- 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 un 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 inedificabile via Neruda.

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 colore rosso**.

Nello specifico si ritiene che la presente variante, rientrando nelle 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 previste”*, non sia soggetta a VALSAT.

## **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 completamente ara 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.

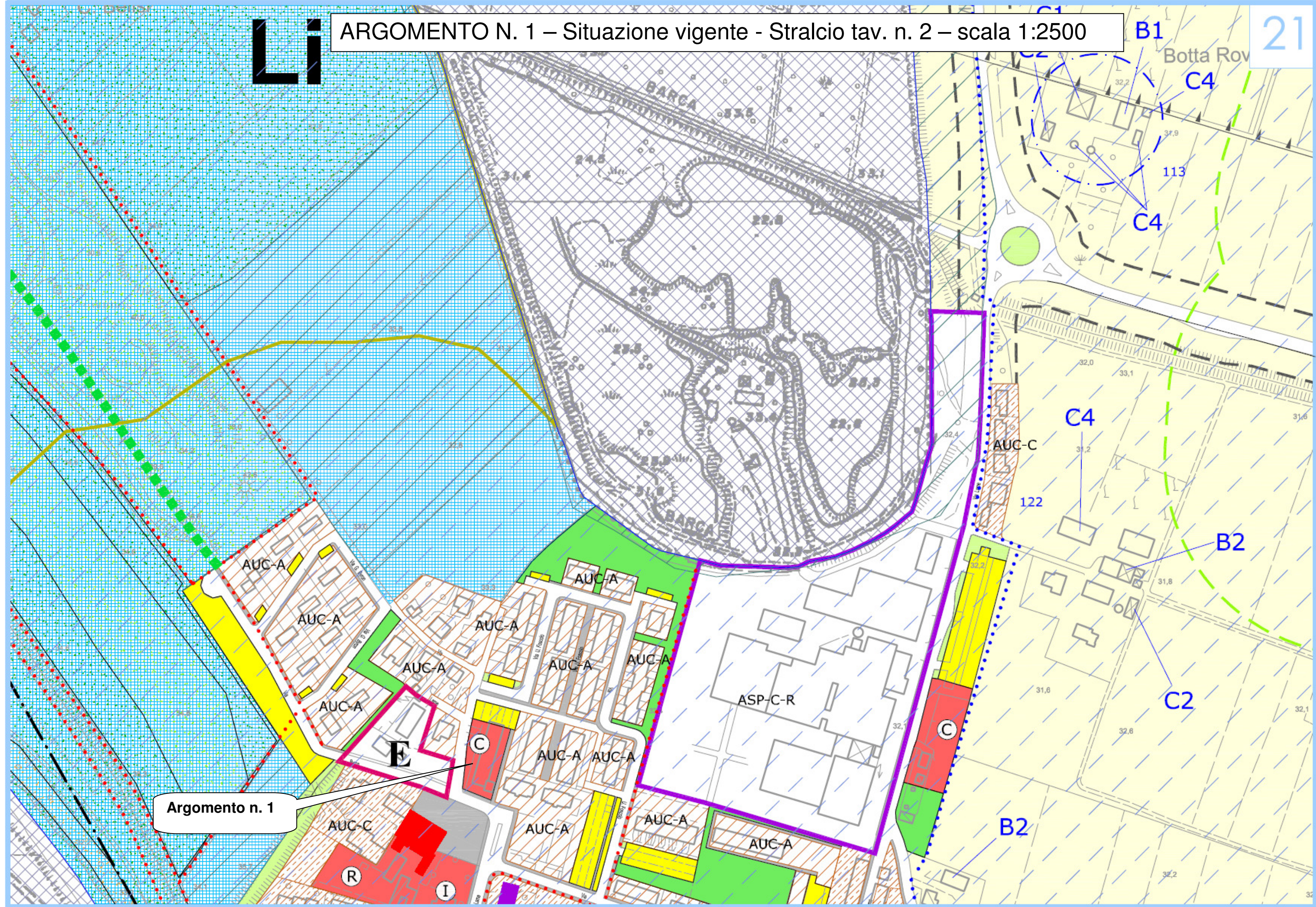
Di seguito si riportano gli stralci cartografici del RUE, con rappresentazione dello stato vigente e della proposta di variante.

### PROPOSTA DI VARIANTE

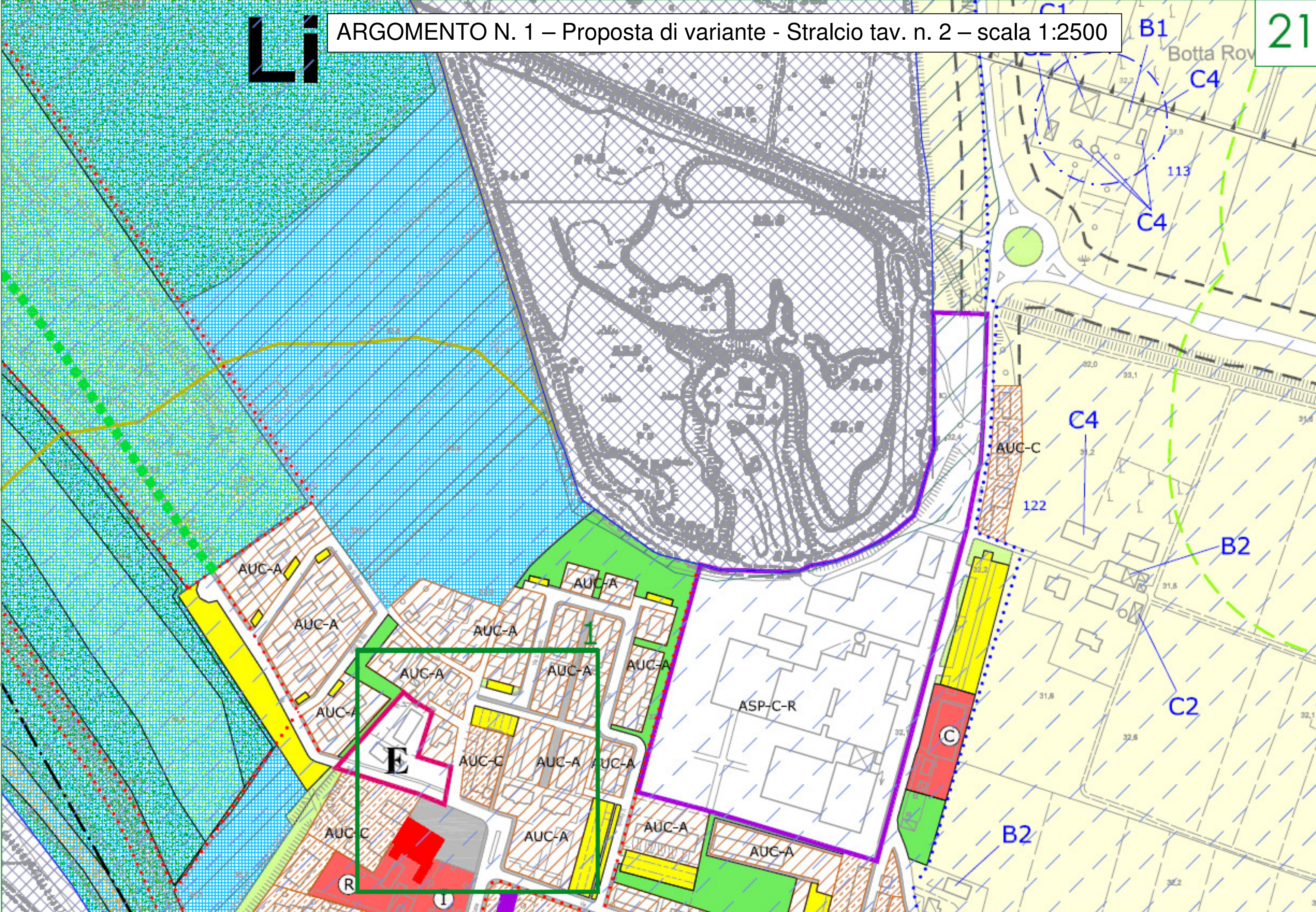
Viene modificata la tavola n. 2 del RUE, (tavoletta n. 21), con individuazione dell'area come ambito consolidato AUC-C “*Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica*” cui viene applicata la normativa di cui all'art. 25 del RUE medesimo

**Li**

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



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 già di sua proprietà sita in via Bondanello 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.



## **ARGOMENTO DI VARIANTE N. 3**

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il comune di Castel Maggiore è proprietario di un lotto in edificato 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. 133” di cui alla delibera consiliare n. 45 del 15/11/2016.

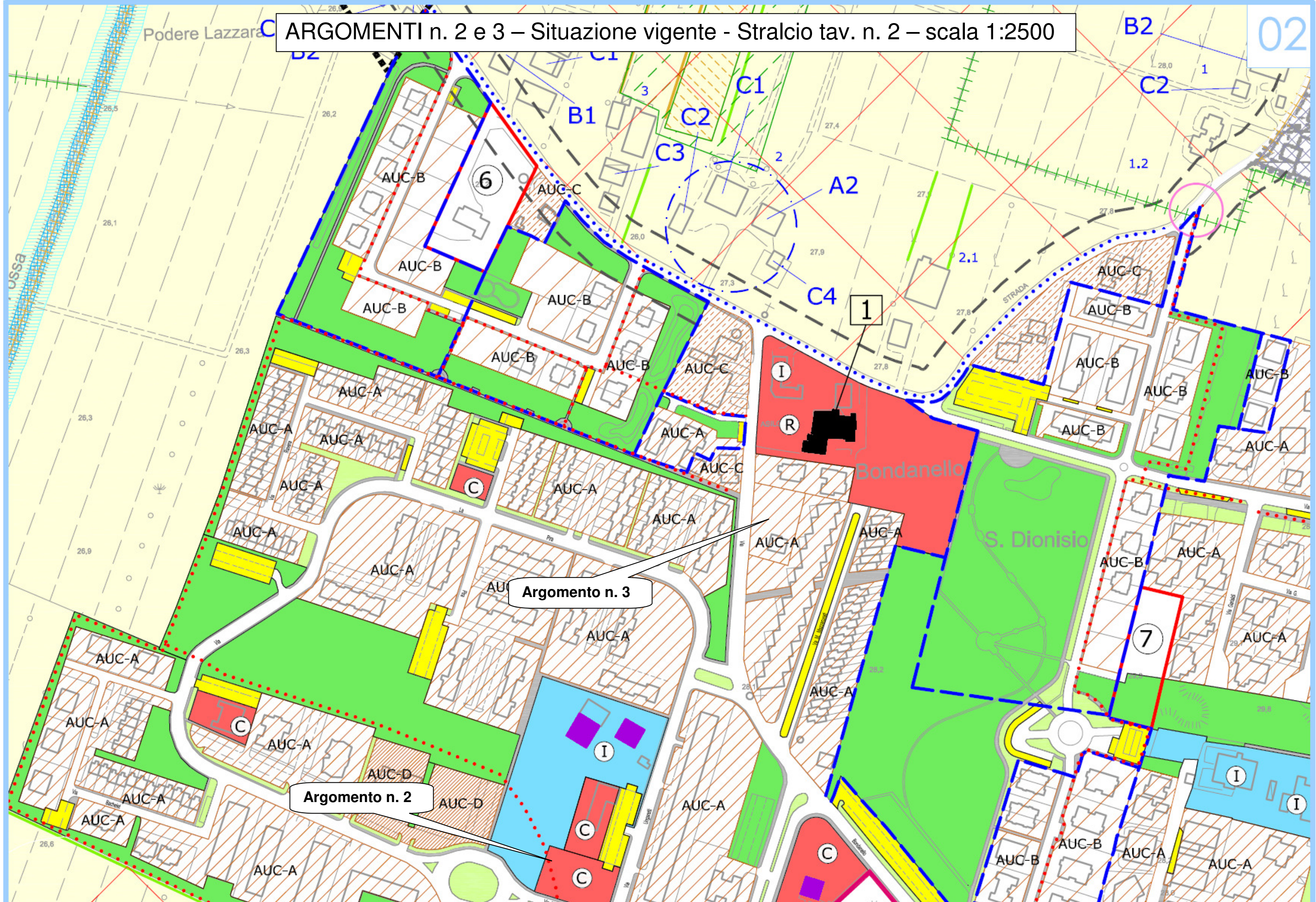
L’area è classificata dal RUE come ambito AUC-A “*Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa*” per i quali l’art. 23 delle norme prevede esclusivamente il mantenimento del carico urbanistico esistente, ammettendo incrementi di superficie utile solo all’interno della sagoma piano volumetrica esistente.

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.

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



Argomento n. 3

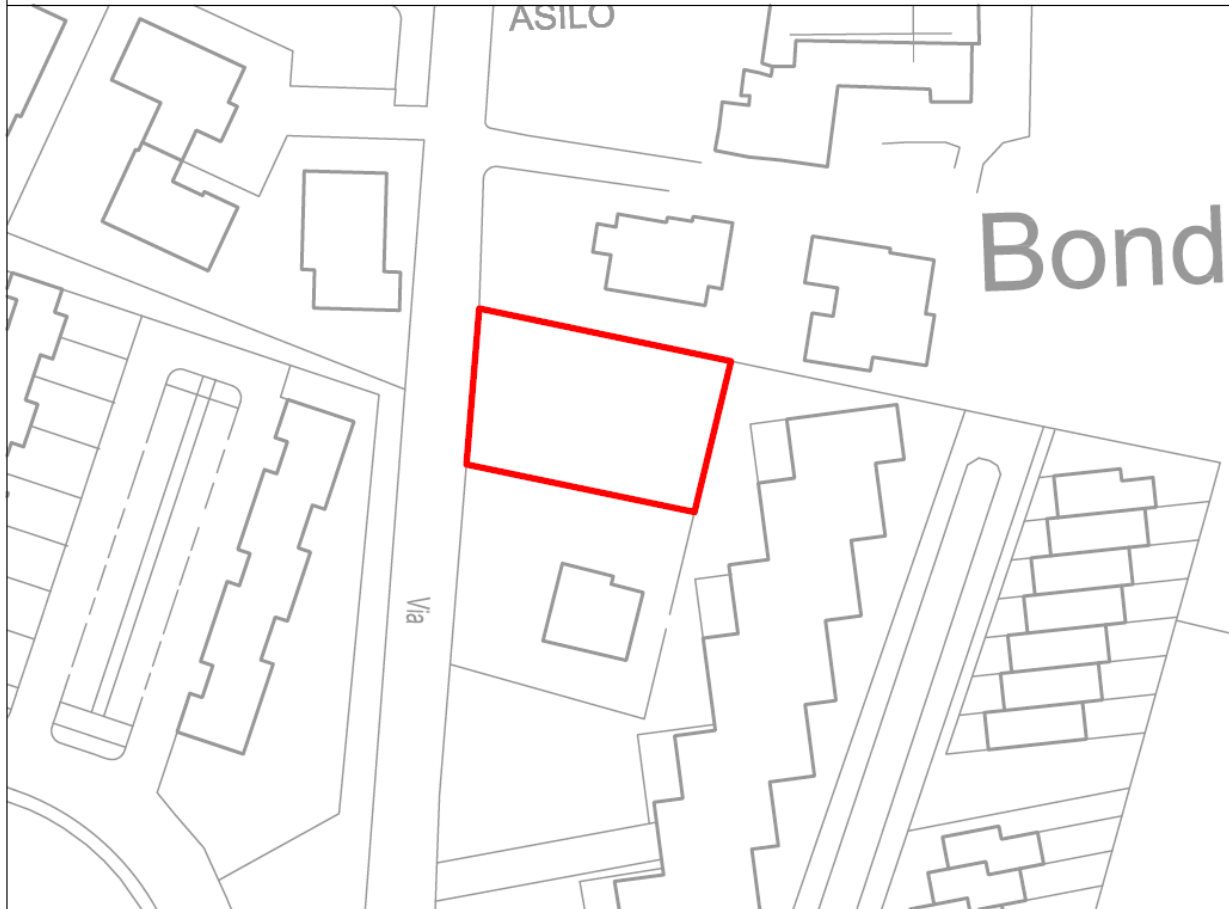
Argomento n. 2



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

**INTERVENTO n. 13 - VIA BONDANELLO**

**SCALA 1:1000**



Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	Uf = 0.50 mq/mq
Modalità di intervento	=	Diretto;
Usi	=	Come definiti dall'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 definiti dall'art. 23 del presente RUE
Rapporto di copertura (Q)	=	Come definiti dall'art. 23 del presente RUE
Permeabilità (VP)	=	Come definiti dall'art. 23 del presente RUE
Prescrizioni particolari	=	---
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 (Fg. 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 Fg.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.

## STRALCIO NORMATIVO Art. 23 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"><li>- Per i lotti edificati SU = SU esistente</li><li>- Per i lotti liberi esistenti alla data di adozione del RUE (25.03.2009): Uf = 0,50 mq/mq</li><li>- <b>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.</b></li></ul> <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 Uf = 0,50 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,50 mq/mq</p>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</li><li>- 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"><li>- devono essere rispettati i limiti delle altezze interne dei locali</li></ul></li><li>- 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.</li><li>- 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</li></ul>

	<p>funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- <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.</li> <li>- <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.</li> <li>- <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"> <li>- 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"> <li>- ampliamento del 10% se viene realizzato un edificio di classe "B";</li> <li>- ampliamento del 25% se viene realizzato un edificio di classe "A";</li> <li>- ampliamento del 30% se viene realizzato un edificio di classe "A+".</li> </ul> </li> </ul> <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> <li>- <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.</li> </li></ul>
--	---

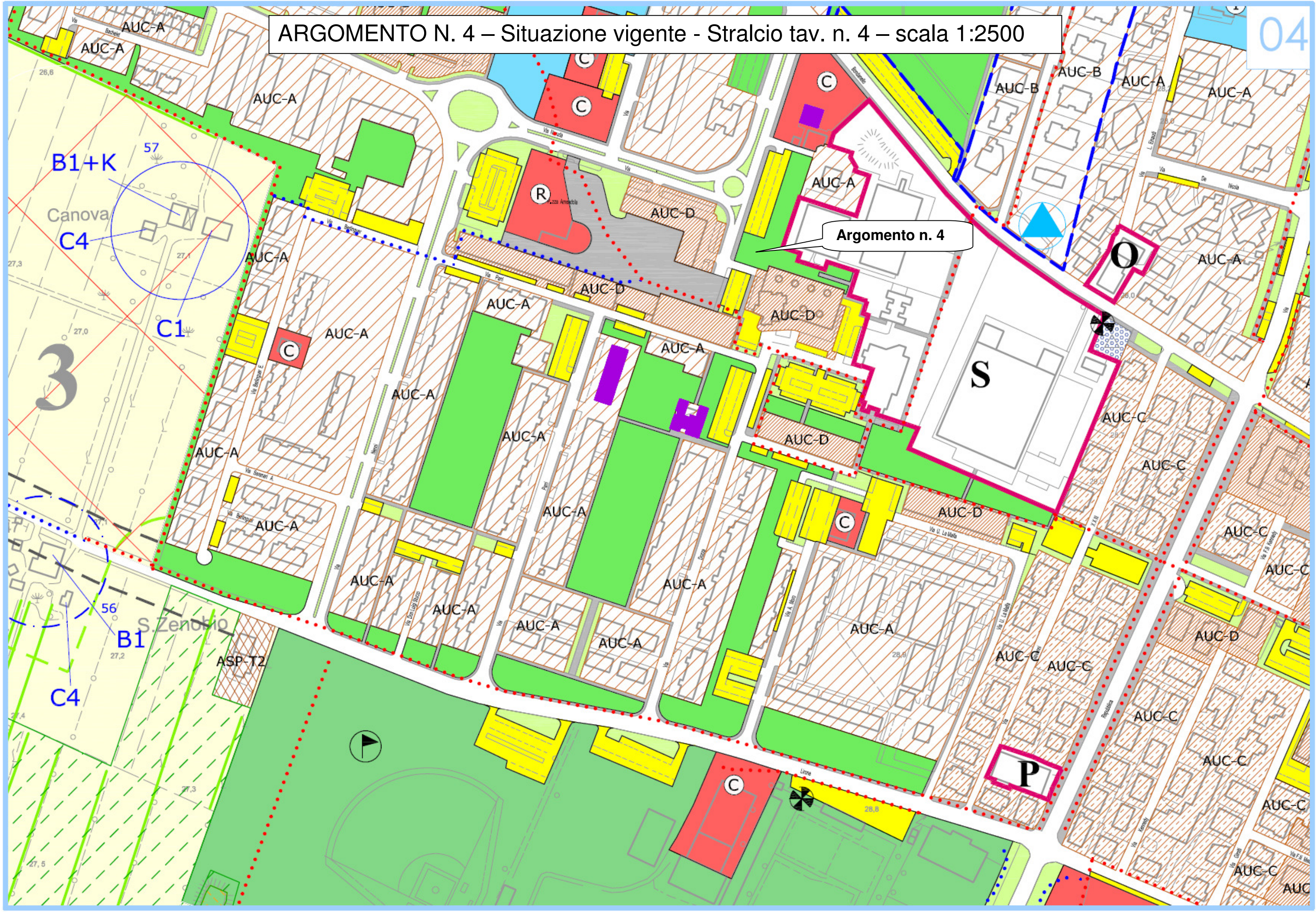
		- <u>interventi di nuova costruzione</u> sui lotti liberi; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti dalle presenti norme
Modalità di attuazione	=	diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UA1, UA2</li> <li>- UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27</li> <li>- 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</li> <li>- UL1</li> <li>- US1, US2, US4 US8</li> </ul> <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"> <li>- <u>parcheggi privati P3 e parcheggi pubblici P1</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;</li> <li>- <u>verde pubblico: 18 mq ogni 33 mq di SU</u> (da monetizzare)</li> <li>- <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);</li> <li>- <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</li> <li>b) dotazione di superficie permeabile (VP) = 40% del lotto e comunque non peggiorativo rispetto la situazione esistente;</li> </ul> </li> <li>- <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (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;</li> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (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;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (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</li> </ul>



	<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : 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;</li> <li>- <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; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;</li> <li>- <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).</li> </ul> <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.

ARGOMENTO N. 4 – Situazione vigente - Stralcio tav. n. 4 – scala 1:2500



ARGOMENTO N. 4 – Proposta di variante - Stralcio tav. n. 4 – scala 1:2500

