



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## **VARIANTE N. 4/2016**

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

---

### **Relazione illustrativa Cartografia (stralci)**

#### **ELAB. 1**

**Sindaco**  
Anna Vergnana

**Segretario Comunale**  
Dott. Fausto Mazza

**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 Galliera**

- Geom. Stefano Pedriali
- Geom. Annamaria Pironi

## PREMESSA

Il Comune di Galliera è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato il 27/06/2011 con deliberazione consiliare n. 35, di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato il 27/06/2011 con deliberazione consiliare n. 36.

Il Rue è stato nel tempo assoggettato alle seguenti varianti:

Variante n. 1/2011: adottata con delibera consiliare n. 56 del 08/01/2012

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: adottata con delibera consiliare n. 41 del 25/06/2015

La presente variante riguarda modifiche e/o integrazioni esclusivamente cartografiche 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 o minimi adeguamenti per rimuovere alcune incoerenze riscontrate fra la previsione urbanistica e lo stato di fatto dei luoghi.

Gli argomenti di variante sono così riepilogati:

- ARGOMENTO 1:       Correzione di mero errore materiale relativo alla identificazione di un edificio di interesse storico architettonico classificato dal RUE, in ambito rurale.
- ARGOMENTO 2 :       Rimozione di classificazione di edificio in ambito rurale, in stato di grave ed irreversibile collabenza.
- ARGOMENTO 3:       Rettifica limite di ambito consolidato AUC\_A, al fine di renderlo coerente con i limiti catastali di proprietà, e di aree a destinazione pubblica.
- ARGOMENTO 4 :       Rettifica limite di classificazione verde privato in ambito urbanizzato, ai al fine di renderlo coerente con i riferimenti catastali di aree pertinenziali.

Le modifiche apportate dalla presente variante sono esclusivamente cartografiche e vengono rappresentate con il confronto degli stralci di RUE fra la situazione vigente e la proposta di variante,

La Variante in oggetto segue le procedure previste dalla legislazione regionale vigente, (L.R. n. 20/2000 come modificata ed integrata dalla L.R. n. 6/2009) e più precisamente con l'applicazione dell'Art. 33; non sussistendo le condizioni fissate al comma 4 bis del medesimo articolo 33, la procedura si sviluppa quindi in ambito comunale.

Nello specifico si evidenzia che l'insieme degli argomenti di variante non modifica il dimensionamento residenziale nè produttivo, degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e che, pertanto, non si ritiene assoggettata a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) rientrando nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettera b) della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

L'iter procedurale, quindi, si svolge come segue:

- adozione della Variante al RUE con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso sul sito web del Comune nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPAE ed all'AUSL, ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- alla scadenza del deposito, con deliberazione del Consiglio Comunale, decisione sulle eventuali osservazioni ricevute e approvazione della Variante;
- trasmissione, alla Regione e alla Città Metropolitana, di copia integrale della variante (testo coordinato delle norme e delibera di approvazione);
- pubblicazione, dell'avviso di avvenuta approvazione della variante, da parte della Regione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e del Comune sul proprio sito web ed all'albo pretorio.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

## ARGOMENTO 1

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Riguarda una correzione di mero errore materiale riguardante la classificazione di un edificio in ambito rurale riconducibile ad una tipologia “F1 – Casa Torre”, inserito nella corte n. 277 (corte Conserva) e correttamente individuato con la lettera di classificazione tipologica “F1”.

La classificazione di RUE, pur riportando correttamente la classificazione letterale “F1” come sopraccitato, individua la campitura grafica rossa che identifica gli “Edifici di pregio storico culturale e testimoniale” in un altro edificio nella corte prospiciente n. 278 (corte Raffia), edificio che in realtà è riconducibile ad una tipologia “B1.1 – Casa colonica”.

Tale incongruenza, peraltro, è riscontrata anche nell'allegato 2 alla relazione del PTCP “Prima individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico”, laddove al n. 490 viene individuato un edificio denominato “Casa con torre”, nel toponimo Raffia Vecchia (corte 278); in realtà, come sopraccennato tale tipologia di edificio è chiaramente riscontrabile nella prospiciente corte n. 277 denominata “Conserva” e non nella citata corte 278.



Corte 277 “Conserva” – “Casa torre tipologia F1”



Corte 278 “Corte Raffia” “Casa colonica tipologia B1.1”

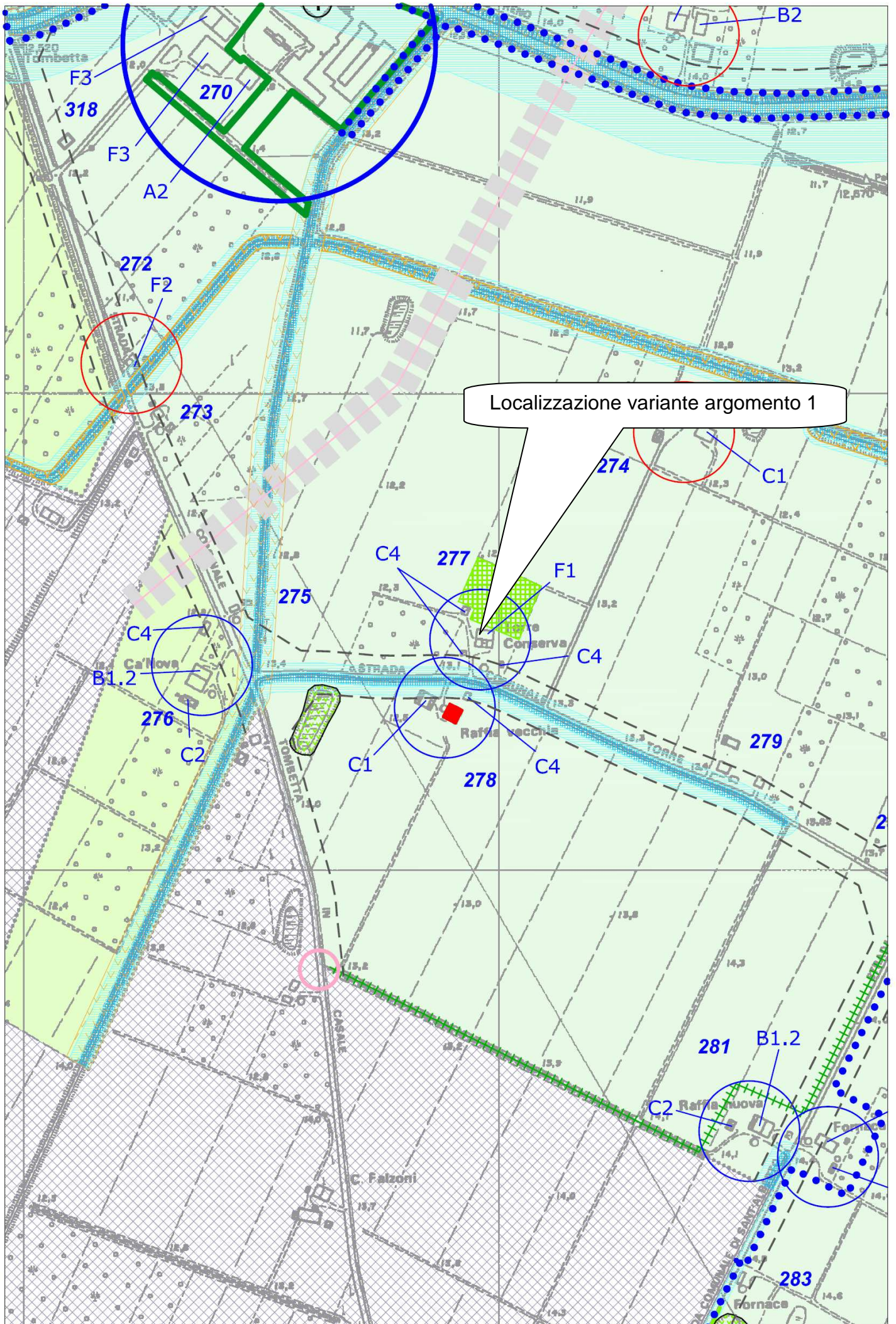
### PROPOSTA DI VARIANTE

Costituisce esclusivamente modifica cartografica riguardante la tavola n. 1 del RUE (Disciplina del territorio extraurbano), tavoletta n. 16, individuando con campitura rossa la Casa torre già classificata “F1” nella corte n. 277, e classificazione con tipologia “B1.1 – Casa colonica” dell'edificio presente nella corte 278, erroneamente individuato con campitura rossa come edificio di pregio storico-architettonico.

Di seguito vengono riportate le modifiche cartografiche relative al presente argomento di variante, con stralci della tavola 1 del RUE, alla scala 1/5000, con situazione vigente e proposta di variante.

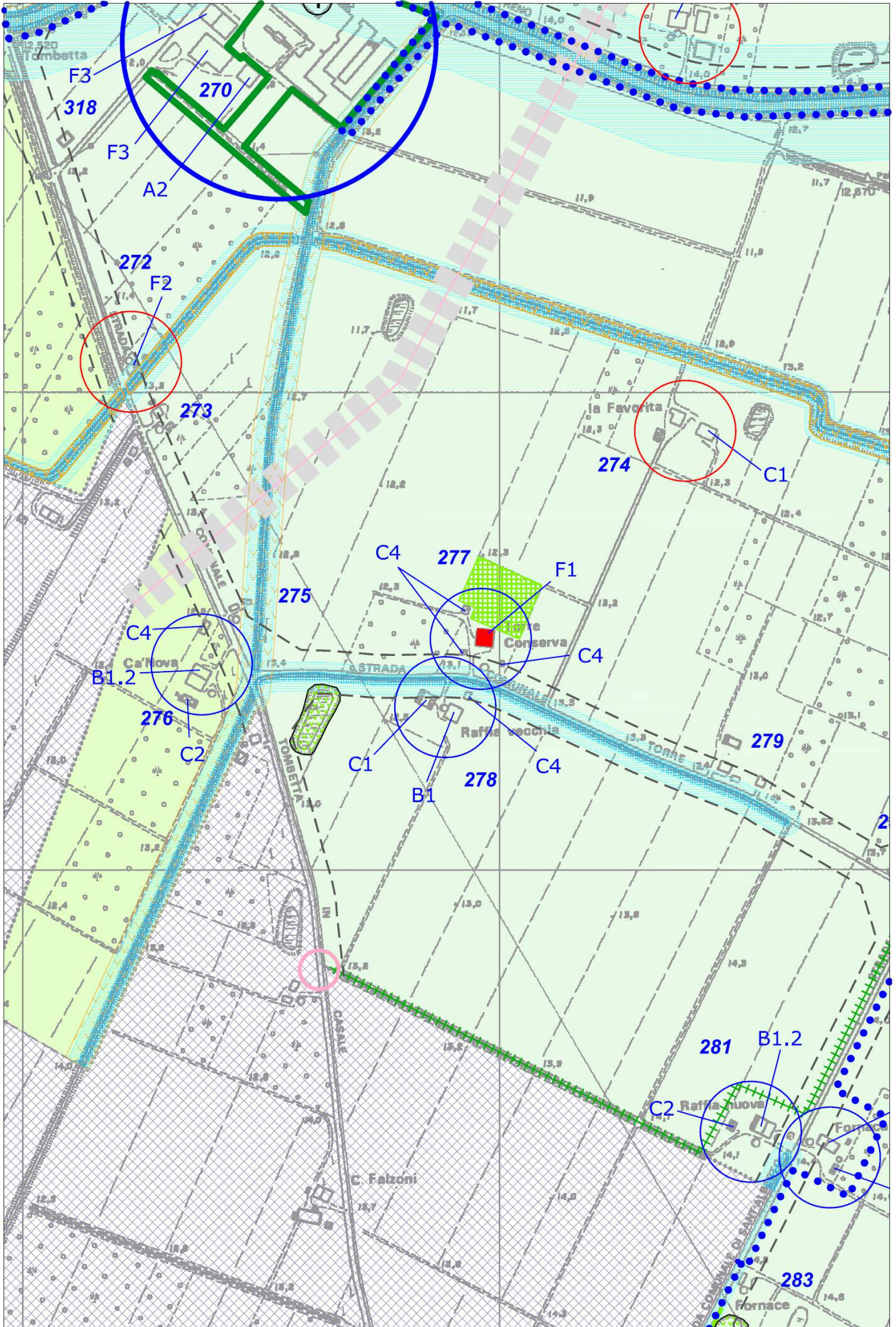


# STRALCIO RUE – Tav. 1 – Scala 1/5000 – SITUAZIONE VIGENTE





# STRALCIO RUE – Tav. 1 – Scala 1/5000 – PROPOSTA DI VARIANTE





## ARGOMENTO 2

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il presente argomento di variante la rimozione della classificazione di un edificio in ambito rurale individuato dalle norme di RUE come “B2 – Case bracciantili novecentesche ormai storicizzate” e inserito nella corte n. 271, in via Coronella, per le quali la norma di RUE prevede l'intervento di recupero mediante “Restauro e risanamento conservativo di tipo B”.

Per l'edificio, ad oggi completamente ruderizzato, la proprietà avanza richiesta di rimozione della citata classificazione, in quanto non sono più ravvisabili le condizioni oggettive per recuperare il bene né come restauro e risanamento conservativo né, come ristrutturazione edilizia, non essendo ormai più riconoscibili i connotati che motivavano il vincolo tipologico, stante l'irreversibile stato di collabenza del bene, come evidenziato dalla rappresentazione fotografica riportata di seguito.

La rimozione del vincolo consente pertanto la rimozione delle strutture collabenti e di rendere libera l'area di sedime per adibirla a pertinenza cortiliva dell'edificio residenziale già presente nell'ambito della corte.



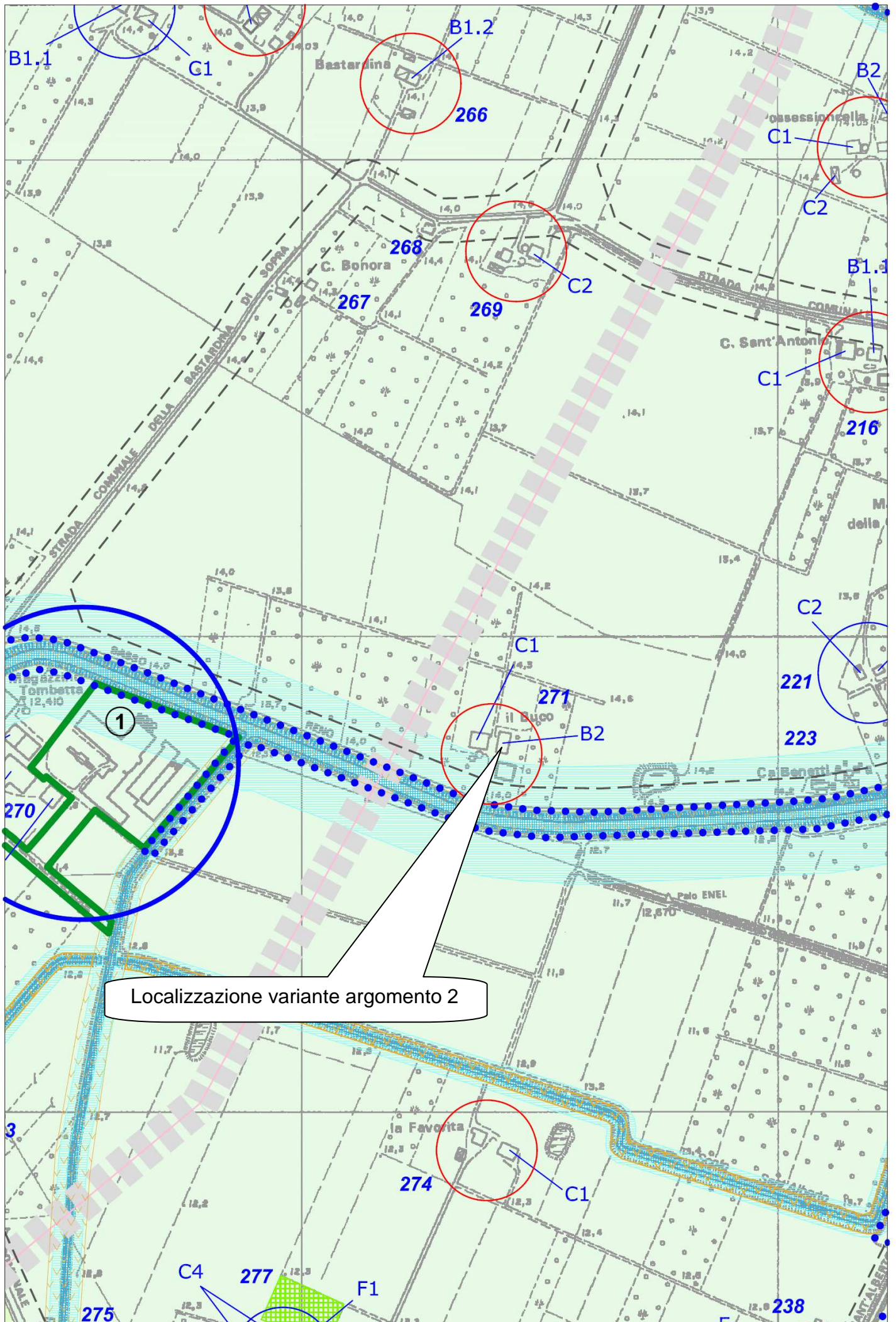
### PROPOSTA DI VARIANTE

Costituisce esclusivamente modifica cartografica riguardante la tavola n. 1 del RUE (Disciplina del territorio extraurbano), tavoletta n. 16, con rimozione della classificazione “B2 - Case bracciantili novecentesche ormai storicizzate”.

Di seguito vengono riportate le modifiche cartografiche relative al presente argomento di variante, con stralci della tavola 1 del RUE, alla scala 1/5000, con situazione vigente e proposta di variante.

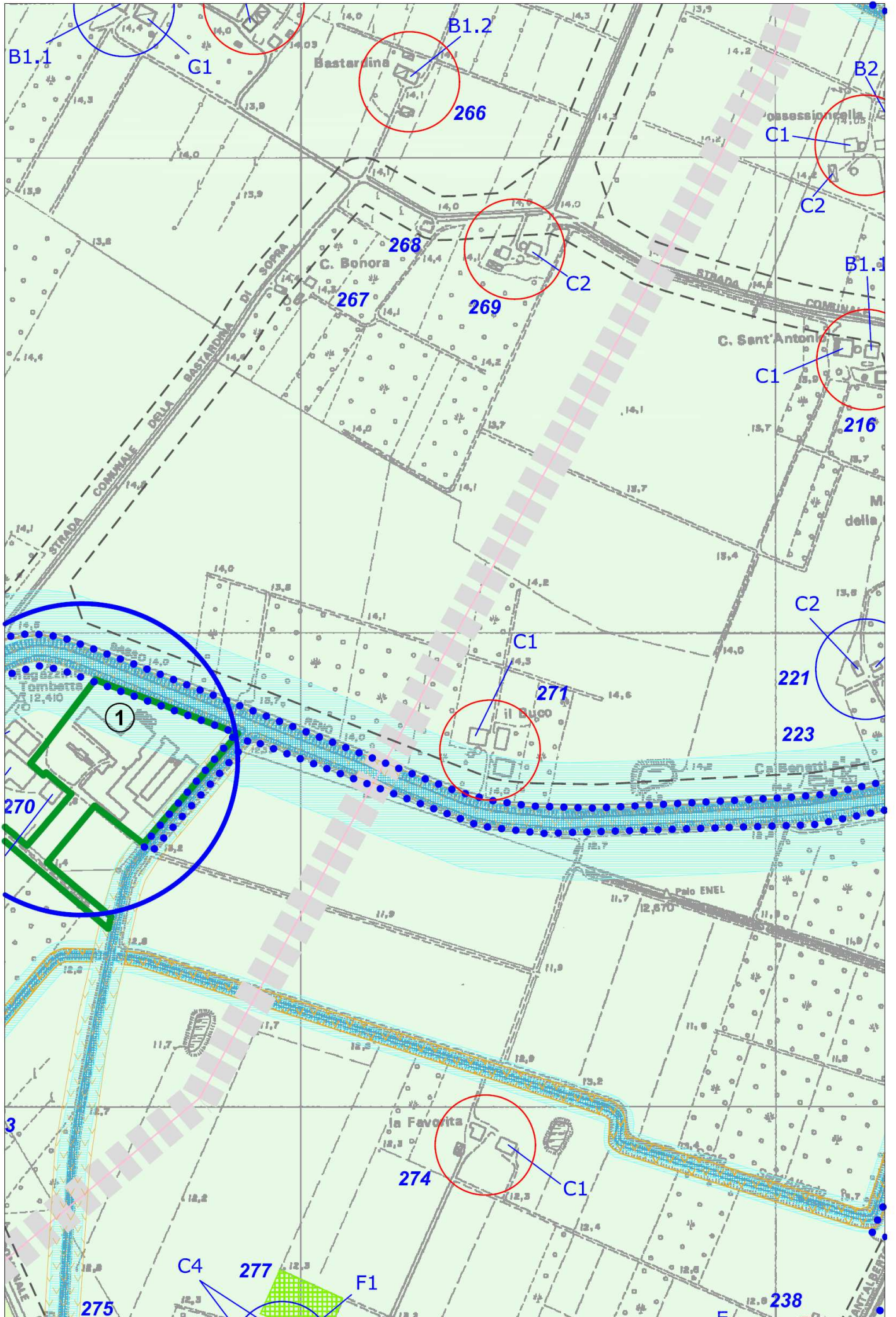


# STRALCIO RUE – Tav. 1 – Scala 1/5000 – SITUAZIONE VIGENTE





STRALCIO RUE – Tav. 1 – Scala 1/5000 – PROPOSTA DI VARIANTE





### **ARGOMENTO 3**

#### **MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

E' stata richiesta dalla proprietà una ridefinizione dei limiti dell'ambito AUC-A (*Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa*) di un'area ubicata in via Vittorio Veneto, ad ovest della ferrovia, rilevando l'inclusione, in tale ambito, di un'area di fatto soggetta a pubblico transito e di proprietà della Città Metropolitana, con inclusione, nello stesso ambito, di un'area attualmente adibita ad impianto di distribuzione di carburante, della medesima proprietà.

Si richiede inoltre l'adeguamento della fascia di rispetto ferroviario interessante la proprietà in quanto, attualmente, è rappresentata avendo a riferimento un'area ferroviaria su cui insisteva un binario che è attualmente eliminato.

Relativamente alla prima richiesta si rettifica il limite di ambito AUC-A, in coerenza con lo stato di fatto dei luoghi, relativamente sia al regime proprietario delle aree interessate, sia alla funzione di pubblico transito che le stesse assumono.

Per quanto concerne l'area su cui è presente l'impianto di distribuzione di carburanti, si ritiene che la rappresentazione cartografica vigente (area esclusa dall'ambito AUC-A), sia coerente con la destinazione urbanistica dell'area in quanto l'impianto stesso, sotto il profilo urbanistico, fa parte della viabilità, quale attività ad essa connessa. In tal senso, quindi l'area stessa viene confermata così come attualmente classificata, senza alcuna modifica cartografica.

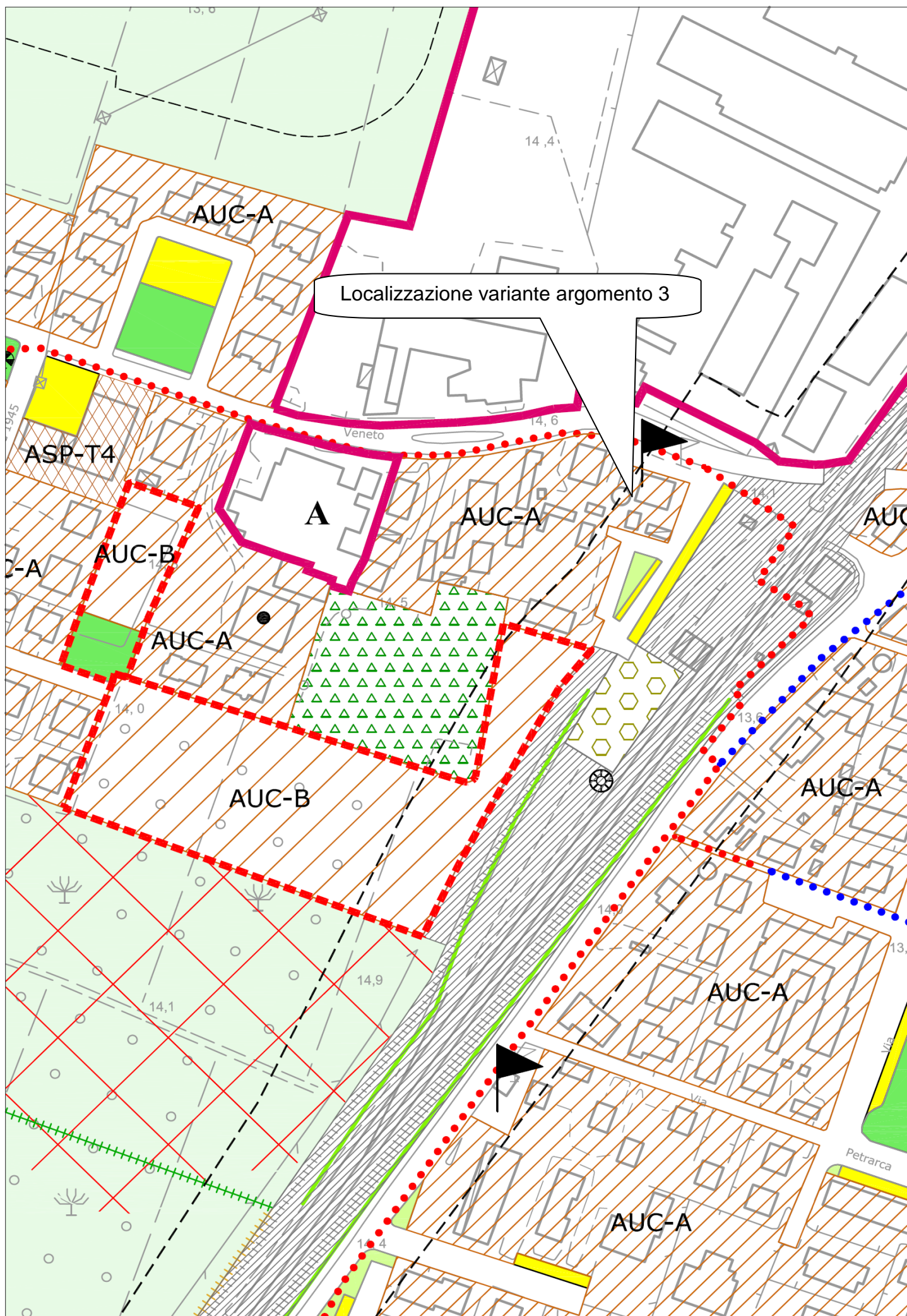
Per quanto concerne la rettifica della fascia di rispetto ferroviario si rileva che essa presuppone una variante al PSC, riguardando il sistema delle tutele e delle fasce di rispetto disciplinate dallo stesso strumento di pianificazione strutturale, mediante la carta unica del territorio e la tavola dei vincoli.

#### **PROPOSTA DI VARIANTE**

Costituisce esclusivamente modifica cartografica, con esclusione dall'ambito AUC-A dell'area adibita a viabilità d'uso pubblico, di proprietà della Città Metropolitana.

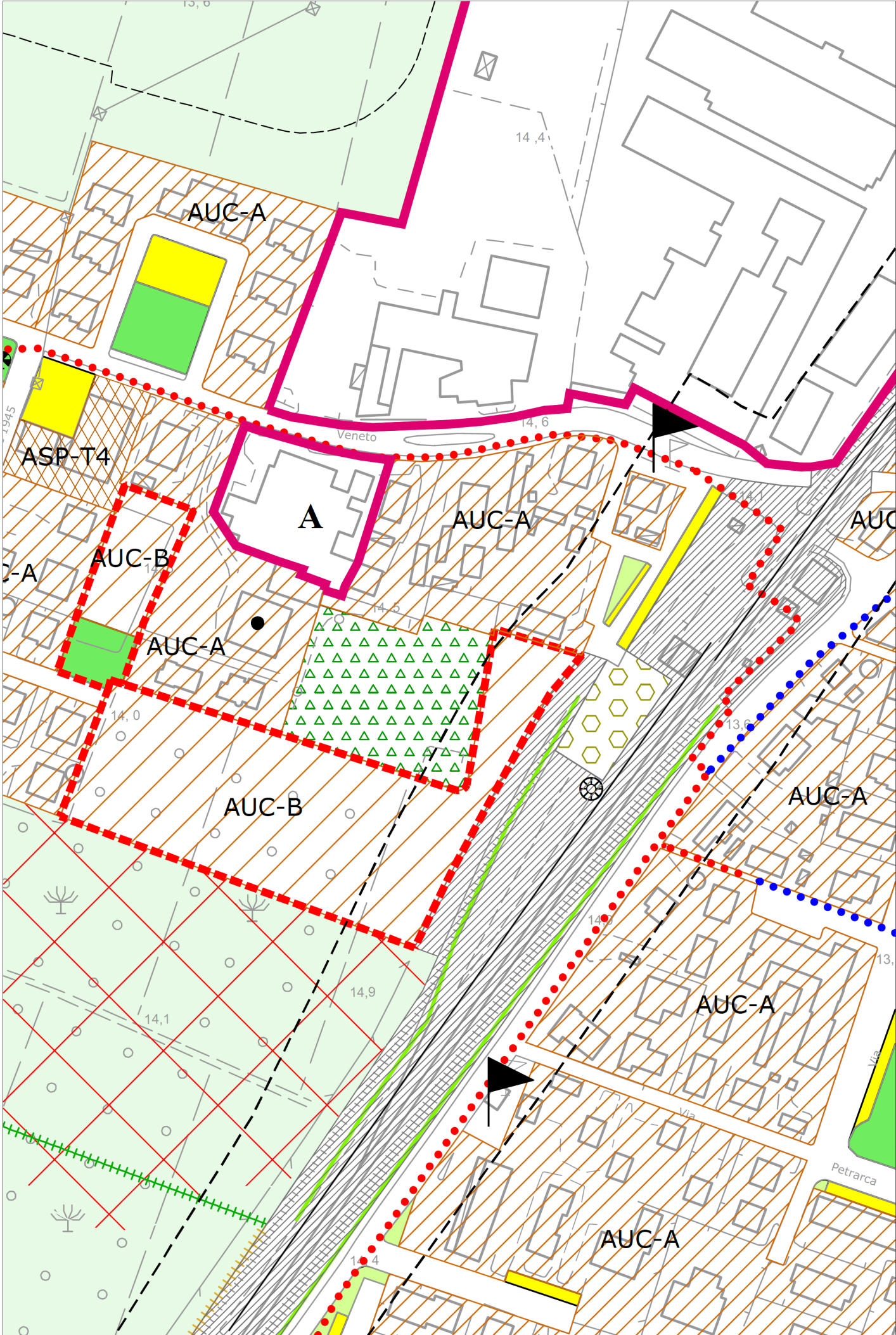
Di seguito vengono riportate le modifiche cartografiche relative al presente argomento di variante, con stralci della tavola 2 del RUE, alla scala 1/2000, con rappresentazione della situazione vigente e della proposta di variante.

STRALCIO RUE – Tav. 2 – Scala 1/5000 – SITUAZIONE VIGENTE





STRALCIO RUE – Tav. 2 – Scala 1/5000 – PROPOSTA DI VARIANTE



## ARGOMENTO 4

### MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La cartografia del RUE individua un'area pertinenziale classificata come "Aree sistemate a verde privato", ubicata a margine di ambiti consolidati AUC\_A ed AUC\_B.

Come segnalato dalla proprietà, si è verificato che la classificazione dell'area coinvolge in realtà una pertinenza cortiliva che di fatto è utilizzata come zona di accesso carrabile e pedonale a varie unità immobiliari, e che pertanto non è riconducibile all'area di proprietà esclusiva come rappresentata dalla individuazione catastale.

Il presente argomento di variante, quindi, propone una rettifica del limite nord di tale area "Area esistente a verde privato", ridefinendo conseguentemente il limite di destinazione urbanistica AUC-A, e quindi portando ad una maggiore coerenza lo stato dei luoghi con le destinazioni urbanistiche.

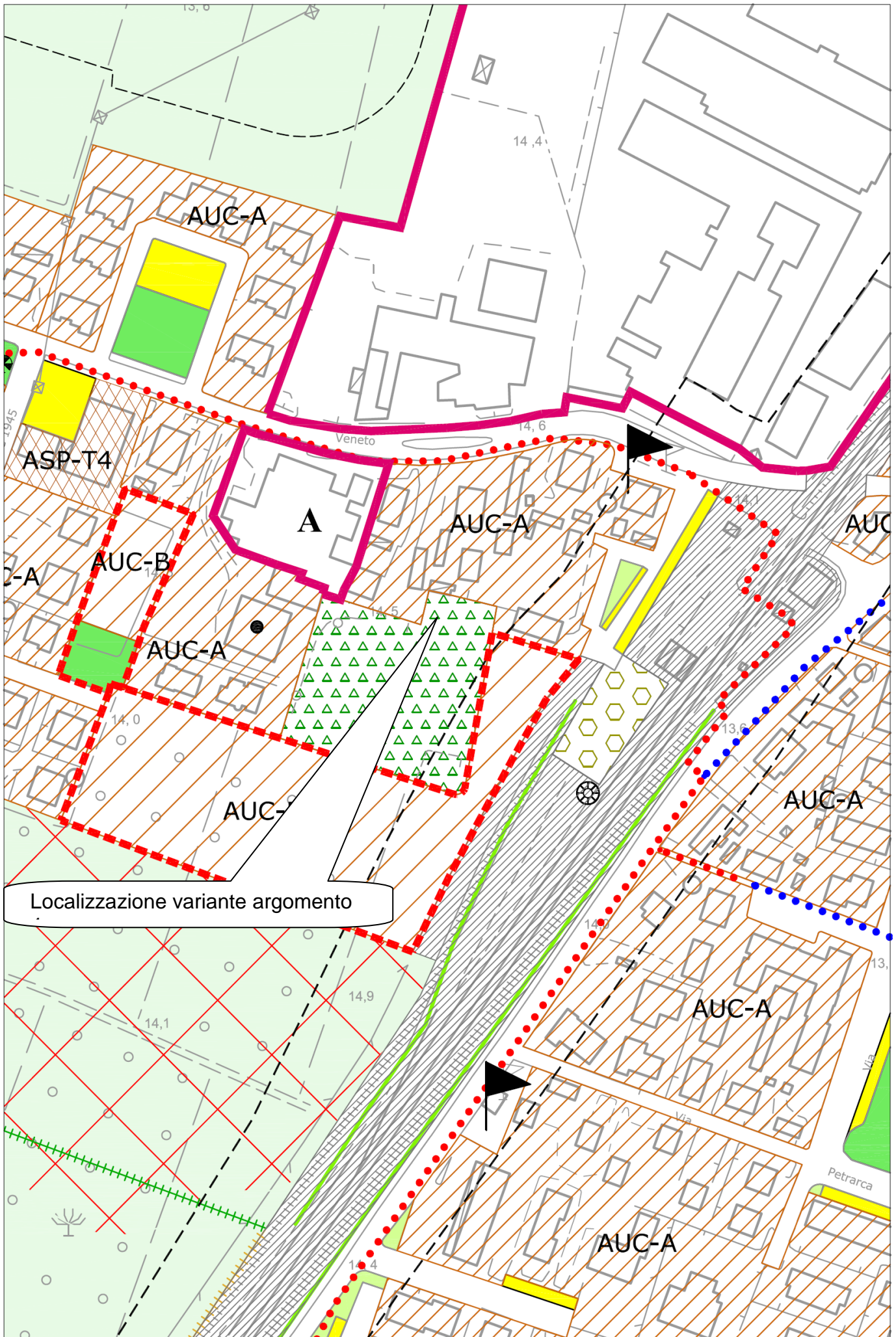
### PROPOSTA DI VARIANTE

Costituisce esclusivamente modifica cartografica riguardante la tavola n. 1 del RUE (Disciplina del territorio extraurbano), tavoletta n. 17, e della tavola n. 2 del RUE (Disciplina del territorio urbano), tavoletta n. 7, con rettifica dei limiti di classificazione urbanistica come sopra descritto.

Di seguito vengono riportate le modifiche cartografiche relative al presente argomento di variante, con stralci della tavola 2 del RUE, alla scala 1/2000, con situazione vigente e proposta di variante.



STRALCIO RUE – Tav. 2 – Scala 1/5000 – SITUAZIONE VIGENTE





STRALCIO RUE – Tav. 2 – Scala 1/5000 – PROPOSTA DI VARIANTE

