



COMUNE di NOCETO

Provincia di Parma

UFFICIO URBANISTICA

Codice Postale 43015 Codice Fiscale 00166930347

1

R.U.E.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE N. 1-2012

COLLABORATORI

PROGETTISTA

RESPONSABILE del
PROCEDIMENTO

Arch. Michele Siliprandi

Arch. Michele Siliprandi

REVISIONI		APPROVAZIONI	
Emissione elaborato	24 apr. 2012	Versione	ADOTTATA con delibera n. Consiglio Comunale del
Emissione elaborato	18 maggio 2013	Versione	APPROVATA con del. Consiglio Comunale n. 32 del 21.06.2013

Comune di Noceto (PR)

Variante n°01- 2012 del RUE

ai sensi dell'art. 29 E 33 L.R. 20/2000 e s.m.

PREMESSE

Nell'ambito della procedura di prima formazione del RUE (approvato con del. CC. n. 67 del 31.05.2011 ed entrato in vigore il 06-07-2011 con la data di pubblicazione al BURER), nel territorio urbanizzato di Noceto capoluogo, è stato individuato un'area da attuarsi mediante Intervento Edilizio Unitario denominato NOC_IEU4 ricomprensente, in particolare, l'area interessata dalla ex scuola elementare Renzo Pezzani

L'inserimento è avvenuto a seguito osservazione svolta da parte della stessa Amministrazione (vedasi delibera Giunta Comunale n.173 del 23.09.2010) che, essendo la struttura sotto utilizzata anche alla luce del nuovo plesso scolastico realizzato nella zona sportiva a est del capoluogo, intendeva procedere alla alienazione dell'edifici e dell'intera area.

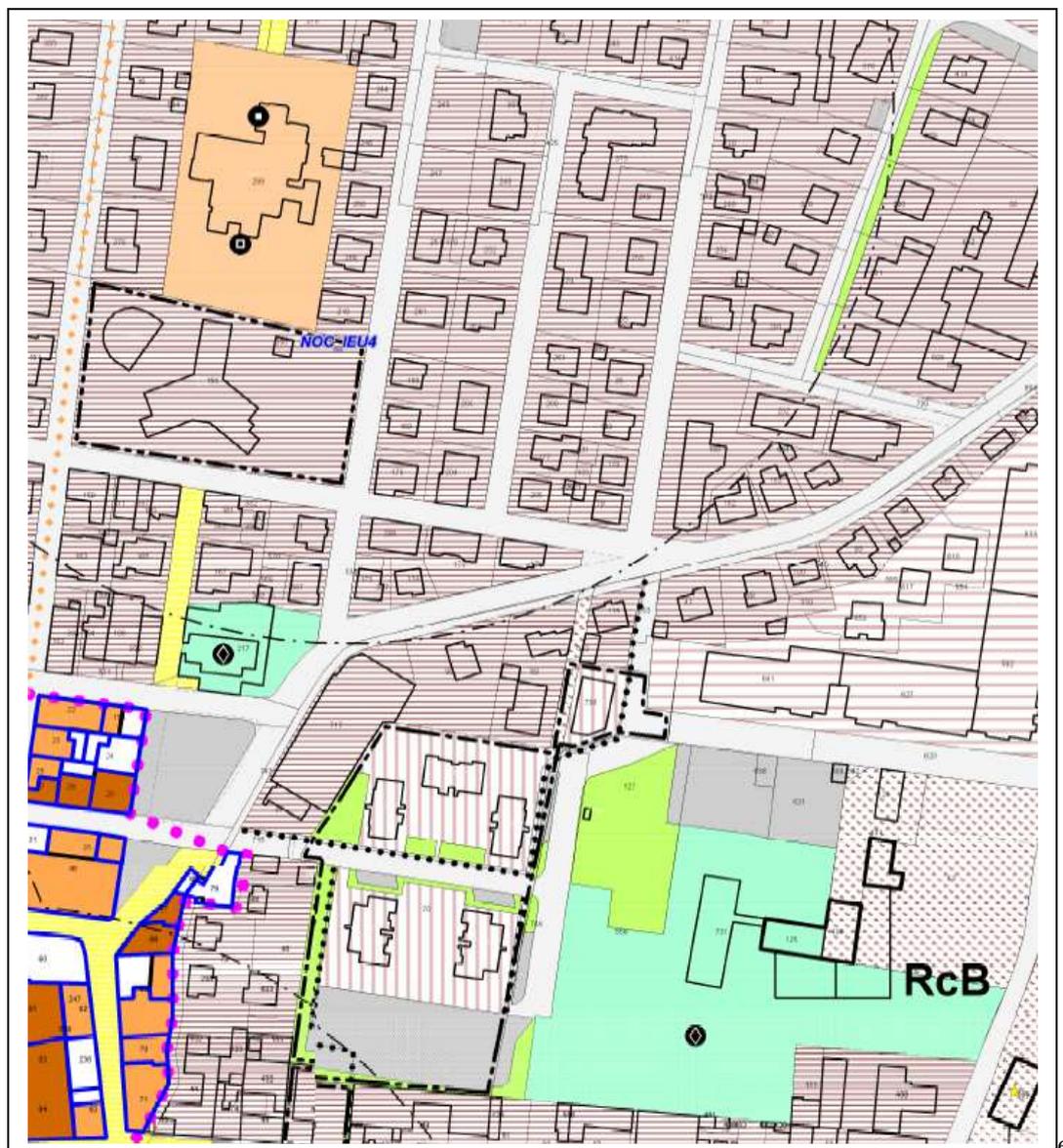
L'immobile così modificato nella sua destinazione urbanistica (da area per attrezzature scolastiche a comparto edilizio NOC_IEU4) è stato oggetto di trattazione da parte del piano di valorizzazione di cui alla legge 133-2008 e successivamente posto in vendita mediante a diverse aste pubbliche andate deserte.

Visto quindi del pessimo andamento del mercato edilizio che non consente di procedere all'alienazione dell'immobile se non a valori ridotti, l'Amministrazione ha inteso promuovere una diversa pianificazione dei propri interventi chiedendo di procedere ad una variazione del RUE volta a recuperare alle precedenti destinazioni urbanistiche l'area della ex scuola elementare R. Pezzani individuando un'altra area di dotazione secondaria e prossima al centro del capoluogo capace di assorbire almeno in parte la SU edificabile e da porre in vendita. In particolare è stata individuata l'area a sud del complesso edilizio destinato a "*Biblioteca- Teatro – Museo*".

Si tratta di una area pervenuta al Comune di Noceto quale area di urbanizzazione secondaria (in quantità eccedente i minimi di legge) derivante dall'edificazione del comparto di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Ex fornace Corradi" approvato con delibera CC. n. 57 del 26- 06- 1988.

SITUAZIONE ATTUALE

Lo stralcio del RUE che segue riporta l'individuazione



dell'attuale comparto NOC_IEU4 , che è sottoposto alla normativa di cui all'art. 56 “*Ambiti consolidati*” di cui si riporta lo stralcio afferente la zona di che trattasi:

NOC_IEU4

capacità edificazione assegnata e minima: mq. 3.930 di SU, oltre agli edifici esistenti costituite dall'edificio a pianta approssimabile a semicerchio collocato nell'angolo nord ovest del lotto, qualora questo sia destinato a rimanere a destinazione pubblica e di proprietà del Comune di Noceto;

• *dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su (di nuova costruzione), di cui 12 mq/33 mq a parcheggio pubblico e verde d'arredo in ambito, il resto monetizzabile.*

• *Hmax: ml 13,00*

CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante propone di:

1. Ripristinare la precedente zonizzazione ad aree per attrezzature scolastiche quella individuata ora nel NOC_IEU4 e corrispondente alla ex scuola elementare R. Pezzani.
2. Ricollocare il comparto NOC_IEU4 nell'area prossima al centro del capoluogo ed a sud del complesso edilizio destinato a "*Biblioteca- Teatro – Museo*" attualmente o destinata ad urbanizzazione secondaria.

Pertanto con la presente Variante si propone quanto segue:

Per l'area ex scuola elementare R. Pezzani una diversa zonizzazione e precisamente come lo stralcio di Tavola RUE 2.1b che segue :



mentre per l'area adiacente al complesso "*Biblioteca- Teatro – Museo*" si propone la seguente variazione di azzonamento come da seguente stralcio di Tavola RUE 2.1b che segue:



unitamente alla seguente variazione normativa relativa all'articolo 56 "Ambiti consolidati"

NOC_IEU4

capacità edificazione assegnata e minima: mq. **3.000** di SU,

• dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su (di nuova costruzione), di cui 12 mq/33 mq a parcheggio pubblico e verde d'arredo in ambito, il resto monetizzabile.

• Hmax: ml 13,00 compatibilmente con la VL.

L'intervento dovrà prevedere la completa sistemazione a parcheggio dell'area di comparto collocata a est e adiacente a Via Commenda secondo un progetto le cui indicazioni verranno fornite dall'UTC ed a titolo esemplificativo dovrà prevedersi una comoda sistemazione per l'entrata e l'uscita dei veicoli, una articolazione della viabilità interna con andamento rotatorio, formazione di aiuole, adeguata sistemazioni delle scarpate, pubblica illuminazione, fognature, segnaletica stradale, eventuali alberature e tutto quanto necessario per il funzionamento.

Il progetto dovrà prevedere, con le dotazioni di cui sopra, il collegamento pedonale + ciclabile del parcheggio (e via Commenda) con l'altra area pubblica a ovest (Via Silone o Grazia Deledda ?)

Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire mediante un sistema di "laminazione", eventualmente (previa verifica ARPA ed AUSL) anche utilizzando opportuni pozzi disperdenti e iperdimensionamento delle condutture. Al fine di dimensionare correttamente le suddette opere fognarie, in sede di progetto dell'intervento dovrà essere presentato una specifica relazione idraulica.

Fermo restando la SU edificabile, la realizzazione del parcheggio e della citata viabilità ciclo pedonale, il progetto edilizio, potrà proporre lievi modifiche di perimetro del comparto o

della zona edificabile all'interno dello stesso, finalizzata a meglio raccordarsi con il contesto dell'area ed ottimizzare l'intervento complessivo.

VERIFICHE di conformità della VARIANTE

Relativamente alla presente modifica si rileva che, rispetto al vigente RUE le variazioni comportano:

- Sia in valore assoluto che in riferimento al quartiere i riferimento in un aumento delle superfici delle aree di urbanizzazione secondaria.
- Aumento delle dotazioni urbane.
- Riduzione delle SU edificabili di circa m² **930**.
- Il recupero funzionale delle aree retrostanti il Teatro ad uso Parcheggio utilizzabile anche per le strutture pubbliche.

Il Progettista
Arch. Michele Siliprandi