

Città di  
**CASTEL MAGGIORE**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**VARIANTE n. 4/2014**

**INTEGRAZIONI NORMATIVE E MODIFICHE CARTOGRAFICHE**

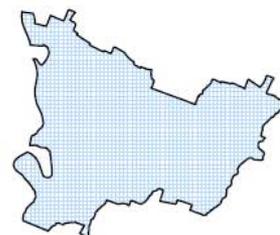
**RELAZIONE, NORMATIVA,  
ELABORATI GRAFICI**

Sindaco  
Marco Monesi

Segretario comunale  
Dott.ssa Monica Tardella

Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale  
Arch. Plero Vignall

adozione                      delib. C.C n.              del  
approvazione                dellb. C.C n.             del



**VARIANTE AL RUE N. 4/2014**  
**relativa ad integrazioni normative e modifiche cartografiche**  
**(ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Oggetto della Variante**

La Variante n. 4/2013 al RUE del Comune di Castel Maggiore (RUE approvato il 27 gennaio 2010 con delibera C.C. n. 5) viene proposta per apportare una serie di integrazioni e normative ed alcune modifiche cartografiche ,

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

E' compito del Comune trasmettere gli elaborati modificati, una volta approvati, alla Regione ed alla Provincia di Bologna.

Le procedure amministrative, quindi, per lo svolgimento della Variante al RUE sono le seguenti:

- Il Comune adotta la Variante al RUE con delibera di Consiglio
- Si procede successivamente al deposito presso la sede comunale per 60 giorni; avviso di deposito da pubblicare all'Albo pretorio e sul sito Web del comune medesimo, oltre che sul BUR
- Contestualmente la Variante va inviata all'Arpa ed alla Ausl per i pareri di competenza
- Il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali osservazioni di cittadini o degli Enti sanitari Arpa ed Ausl e approva la Variante al RUE con delibera di Consiglio
- Copia integrale (testo coordinato e tavole modificate) vengono trasmesse in copia cartacea alla regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; il comune deve pubblicare all'Albo pretorio e sul sito Web del comune medesimo
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

## **VARIANTE N. 1**

### **Motivazioni della Variante**

L'Amministrazione Comunale ha l'obiettivo di concludere un Accordo ex Art. 18 con la COPI di Conti Giulio e C. Snc, proprietaria di terreni interessati dal tracciato della costruenda "Variante alla SP Galliera", nel quale si prevede la concessione di una compensazione urbanistica sul mappale 141 del foglio catastale 30 evitando quindi il pagamento dell'indennità d'esproprio e dell'equo indennizzo per reiterazione di Vincolo espropriativo, come meglio specificato nelle premesse dell'Accordo stesso, approvato dalla giunta comunale con atto n. .... del .....

L'integrazione all'Art. 21, paragrafo Quarto, prevede la possibilità di realizzare sul mappale sopraccitato, un nuovo fabbricato residenziale, previa demolizione di alcuni manufatti edilizi esistenti sul mappale medesimo ed identificati, sempre al foglio 30, con i mappali 107-108, aventi una superficie di circa 47 mq.

La nuova costruzione avrà le seguenti caratteristiche:

- a) SU pari a 90 mq ed SA pari a 30 mq
- b) realizzazione in un unico corpo edilizio a pianta quadrata
- c) altezza in gronda non superiore a m. 6,40
- d) allineamento al fronte sud del fabbricato esistente sul mappale 288 limitrofo

Questa modifica al RUE per gli effetti che produce, si porta a coerenza con il Progetto Unitario definito per la Corte Agricola n. 152 adiacente a quella in oggetto e ne dà urbanisticamente una adeguata conclusione. Infatti il nuovo manufatto edilizio si pone simmetricamente e morfologicamente alla "casella" già recuperata nella corte n. 152.

Come si è detto la Variante al RUE è preceduta dalla sottoscrizione dell'ex Art. 18 da parte della proprietà, liberando così il comune da ogni ulteriore contenzioso.

Si ritiene che, ai sensi dell'Art. 5, comma 5, della l.r. 20/2000 e s. m. e int., la presente Variante sia esclusa dalla procedura di Valsat.

Si allega stralcio del RUE Tomo I, in particolare l'Art. 21, con indicate le integrazioni normative sopradescritte.

## **STRALCIO NORMATIVO**

Si riporta l'art. 21 stralciato dal RUE Tomo I, con le integrazioni riportate al Quarto Paragrafo: le integrazioni sono riportate in *carattere nero corsivo grassetto*.

### **Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale**

Corti coloniche di pregio o edifici singoli di pregio, individuati a seguito di apposita schedatura (la schedatura è depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale) e le cui modalità di intervento sono riportate nei paragrafi seguenti.

### **PARAGRAFO PRIMO**

#### *1. Definizioni di riferimento per gli interventi da realizzarsi nelle "corti di valore storico-testimoniale"*

##### 1 - CORTE

Si definisce "CORTE" lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.

E' delimitata da uno o più dei seguenti elementi:

- perimetro catastale
- perimetro dell'area cortiliva di pertinenza
- altri elementi naturali (siepi, filari, fossi)

#### *2 - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI (vedi Allegato 1 riportato in calce al presente documento)*

Si definisce "TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI" la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico.

Nell'Allegato 1 le tipologie riconosciute sono state codificate, con lettera identificativa, nelle principali classi tipologiche di edifici.

#### *3 - ABACO DEGLI EDIFICI (vedi Allegato 2 riportato in calce al presente documento)*

Si definisce "ABACO DEGLI EDIFICI" la rappresentazione grafica delle più frequenti classi tipologiche degli edifici riscontrate sul territorio comunale.

L'ABACO DEGLI EDIFICI contiene:

- schema assonometrico di riferimento
- pianta schematica di riferimento con riportato lo schema distributivo
- modalità per il calcolo del numero massimo degli alloggi ammessi

#### *4 - SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE (vedi Allegato 3 riportato in calce al presente documento)*

Le schede riportano degli schemi esclusivamente orientativi per rappresentare cosa si intende per potenziamento e valorizzazione nonché creazione ex novo, del verde rurale di una corte.

#### **5. PROGETTO UNITARIO**

Si definisce "progetto unitario" il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una "corte", secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

Il "progetto unitario" deve definire:

- il perimetro della "corte"
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire
- gli edifici da conservare
- gli edifici da trasformare

- gli eventuali edifici di nuova costruzione
- tutti gli edifici che rappresentano SA od elementi di arredo delle aree pertinenziali di edifici (pergolati a terra, cassette in legno, ecc.) solo in caso di nuovo PU<sup>1</sup>
- le suddivisioni della corte
- la definizione del nuovo impianto del verde, il tipo di piantumazioni, la predisposizione di interventi di potenziamento delle reti ecologiche, tenendo presenti gli schemi esemplificativi riportati nell'allegato 3 alle presenti norme.
- documentazione previsionale di clima acustico (quando previsto dalle presenti norme).

Il "progetto unitario" non può prevedere nuovi accessi alla corte.

Il "progetto unitario" deve essere presentato almeno in scala 1:200 e sottoscritto da tutte le proprietà interessate.

Per gli interventi che non comportano aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si può intervenire in modo diretto con le modalità previste ai successivi punti.

L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere tramite progetto unitario la collocazione della dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 37 (100% della Su destinata all'attività).

## 2. Norme di carattere generale sugli interventi:

L'intervento di recupero e rifunionalizzazione di una corte colonica, può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, da allegare al Progetto Unitario, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza (in osservanza delle indicazioni riportate all'Art. 19 precedente), manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, opere di igienizzazione degli scarichi, da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare.

Il recupero degli edifici storici e testimoniali è vincolato dalle categorie d'intervento riportate in APPENDICE 1.1 e 1.2, a cui ciascun manufatto edilizio è associato.

Le modalità d'intervento indicate nei successivi punti costituiscono specifiche di criteri costruttivi e morfologici relativamente alle singole parti di edifici (strutturali e di finitura), fermo restando quanto disciplinato dalle categorie d'intervento di cui all'art. 2.6 precedente e da quanto prescritto all'art. 18 del PSC. Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovranno comunque essere rispettate le modalità e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

### Strutture verticali

1. Le strutture portanti verticali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente, delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).
2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa secondo il metodo "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

### Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Gli elementi lignei (solai e tetto), dovranno essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati od estranei aggiunti, con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate od inesistenti, si potrà procedere al loro completo ripristino.

<sup>1</sup> Successivamente all'avvenuto recupero della corte, eventuali interventi per la realizzazione di pergolati a terra, cassette in legno ecc., possono essere realizzati senza necessità di nuovo progetto unitario.

2. Le strutture di copertura dovranno rispettare la tipologia del tetto (a due, tre o quattro acque), gli sporti e la relativa pendenza.
3. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti, con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo.
4. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne, o materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

#### Manti di copertura

1. I manti e gli elementi di finitura della coperture debbono essere mantenuti o recuperati in coerenza con la tradizione locale, mediante la conservazione ed il ripristino delle finiture originarie, relativamente ai seguenti elementi:
  - coppi ed embrici;
  - sporti di gronda (questi debbono essere coerenti con il tipo di muratura e di copertura dell'edificio).
2. Non sono ammessi sporti della copertura nei timpani laterali né manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale.
3. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto prioritariamente il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.
4. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.
5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

#### Scale e collegamenti verticali

1. I corpi scala esistenti possono essere consolidati, ripristinati o sostituiti nel rispetto dell'impianto tipologico e delle strutture originali.
2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati o, laddove in avanzato stato di degrado, sostituiti con elementi di tipologia e materiali riconducibili allo stato originario.
4. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

#### Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. I paramenti murari relativi ai fronti esterni ed interni, dovranno essere prioritariamente conservati o comunque ripristinati nella finitura originale, e realizzati in modo coerente con l'organicità prospettica dell'unità edilizia.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con l'impiego di tecniche e materiali della tradizione locale (intonaci a calce) e tinteggiata con colori naturali tradizionali; l'impiego di intonaci plastici, è consentito esclusivamente previa realizzazione di finitura superficiale simile all'intonaco civile.
3. Il colore da usarsi negli intonaci dovrà essere approvato preventivamente dal Comune con campionatura in loco facendo riferimento alla valutazione globale dell'ambito in cui è inserito l'edificio; il Comune può redigere ed approvare un apposito "Piano del Colore" da utilizzare nei casi compresi nel presente articolo.

#### Infissi esterni

1. Gli infissi esterni (porte, portoni, scuri e teali a vetro) dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme all'edilizia storica dell'area, prevedendo in via prioritaria il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, ma sempre in coerenza con altri analoghi di tipo tradizionale.
2. Gli infissi esterni potranno essere in legno naturale o verniciati a olio, od anche in materiali innovativi (alluminio verniciato, pvc ecc.), ma esclusivamente nei colori del repertorio tradizionale locale.

### Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino o la sostituzione di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
2. Nel caso di nuove pavimentazioni si dovranno usare materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale. E' consentito per gli stradelli di accesso alle ex corti agricole l'uso di pavimentazioni in masselli grigliati di cemento anche limitati alla sola percorrenza delle ruote degli automezzi o in asfalto di colore grigio chiaro confinato con cordoli di cemento laterali.
3. Sono comunque vietate pavimentazioni esterne alla "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato), od in asfalto, per le aree pertinenziali della corte o dell'edificio tutelato.
4. Almeno il 70% della porzione non costruita della corte deve essere lasciata permeabile.

### Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari, (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.) devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

### Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in "siepe viva", con essenze autoctone, con eventuale rete metallica integrata, senza basamenti murari, di altezza massima di mt. 2,00.
2. All'interno delle corti ex rurali di valore storico testimoniale, le separazioni tra proprietà diverse potranno essere realizzate con la tipologia di recinzione di cui al punto 1. precedente, individuando in sede di Progetto Unitario, uno spazio libero a servizio di tutti gli edifici della corte, che partendo dall'accesso dalla viabilità ordinaria, mantenga l'immagine tradizionale dell'aja.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.

### 3. Adeguamento delle superfici accessorie (SA):

1. Gli interventi di recupero dei fabbricati dovranno prevedere una dotazione di superficie accessoria per cantine e autorimesse di almeno 30 mq per ogni unità abitativa, indipendentemente dalla loro altezza interna.
2. In sede di redazione del Progetto Unitario vanno previsti, per i manufatti di servizio eventualmente presenti (autorimesse, cantine e magazzini) purchè legittimati e di altezza in gronda pari ad almeno 2,50 metri (con esclusione del caso in cui per gli edifici con una sola falda inclinata l'altezza in gronda sia almeno di m. 2,20), i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione con ricostruzione fino al raggiungimento dei 30 mq di superficie accessoria (compresa quella esistente) per ogni unità abitativa. Queste nuove superfici potranno essere realizzate con uno o più manufatti. Il Progetto unitario potrà prevedere, con l'obiettivo di perseguire la riorganizzazione complessiva della corte, la ricollocazione di tali manufatti edilizi anche in posizione diversa;
  - se allo stato di fatto la superficie di tali manufatti di servizio è superiore ai 30 mq, tale superficie può essere mantenuta.
3. Nei casi in cui non siano presenti nella corte edifici accessori, la SA minima di 30 mq per ogni unità abitativa, dovrà essere ricavata, per almeno 15 mq, all'interno del fabbricato di cui si prevede il recupero. Indipendentemente dalla previsione di cui al paragrafo precedente, è comunque sempre possibile la realizzazione di posti auto coperti ma non chiusi esterni al fabbricato di superficie massima ciascuno di mq 15 e sui quali sarà possibile installare impianti solari termici o fotovoltaici. Questi posti auto concorrono al conteggio dei suddetti 30 mq di SA. I posti auto sono di norma accorpati fino a un massimo di tre. La COAP, in considerazione della peculiarità del progetto può consentire l'accorpamento di 4 posti auto.
4. I soggetti che nella corte svolgono attività agricola non a titolo principale possono riutilizzare le superfici accessorie o non residenziali esistenti per la realizzazione di magazzini agricoli. Questi dovranno essere vincolati all'attività aziendale per almeno 10 anni con atto unilaterale d'obbligo

#### 4. Prescrizioni particolari per le nuove costruzioni

1. La nuova costruzione negli Ambiti agricoli di capannoni-magazzini di servizio all'agricoltura, di autorimesse pertinenziali ai fabbricati ex rurali recuperati, dovrà essere coerente con le tipologie tipiche del territorio di Castel Maggiore; spetta al "documento guida" di cui all'Art. 3.2.1, comma 3 precedente, predisposto dalla "commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, fissare alcuni semplici criteri tipologici e l'utilizzo di materiali d'uso locali, come indirizzo per le nuove costruzioni

#### 5. Prescrizioni specifiche

1. Per gli interventi sugli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (RC-B) e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV), si potranno avere due situazioni al momento dell'attuazione degli interventi:

**a - Edifici per i quali vengono riscontrate al momento della richiesta di permesso di costruire condizioni di precarietà statica.**

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti tecnici:

- una perizia giurata sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e di deficienza delle strutture;
- tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché una verifica dei materiali usati.
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento.

**b - Edifici per i quali vengono riscontrate da parte del D.L. durante l'esecuzione dei lavori già concessionati, condizioni di precarietà statica.**

La D.L. dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività edilizia e darne conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale. Per poter proseguire con i lavori (sia di demolizione che di successiva ricostruzione) contemporaneamente o successivamente alla sospensione dei lavori, dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire corredato dai seguenti allegati:

- rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori;
- ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- perizia giurata, tavola degli interventi e ripristino degli elementi architettonici, così come definiti al punto "a" precedente;
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento, nonché altri adempimenti se necessari

#### 6. Costruzioni interrato

1. Negli Ambiti agricoli di cui agli Artt. 34 e 35, è vietato realizzare autorimesse, magazzini e cantine interrato, sia all'interno degli interventi di recupero degli edifici di valore storico testimoniale di cui al presente articolo, che nel riguardo di nuove costruzioni finalizzate alla gestione e produzione agricola.

#### 7. Costruzioni in fascia di rispetto stradale e dello Scolo Riolo

1. Negli Ambiti agricoli di cui agli Artt. 34 e 35, è possibile recuperare o ristrutturare gli edifici classificati senza il vincolo di sedime qualora questi siano posti a meno di 10 ml dal ciglio superiore dello Scolo Riolo o all'interno della fascia di rispetto stradale e delle seguenti strade principali: via Lame, via Galliera, via Saliceto, via Porrettana, via Corticella. Gli edifici potranno essere spostati fino a raggiungere la distanza dovuta dalla strada (stabilita nella tabella del punto 1, paragrafo 2, art. 19.1 del PSC). Non saranno ammesse distanze superiori. Al fine di mantenere i rapporti spaziali e volumetrici originari della corte esistente si dovranno traslare, insieme all'edificio posto a meno di 10 ml dagli elementi sopra specificati, anche gli altri edifici della corte non ancora recuperati.

2. Gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto dell'autostrada A13, per i quali il RUE preveda un intervento di recupero, possono essere soggetti a demolizione con fedele ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto stessa, con la contestuale realizzazione di opere mitigative rispetto all'impatto acustico derivante dall'infrastruttura stradale.

#### 8. Superfici incongrue

La demolizione delle superfici incongrue, individuate o meno con la lettera K negli elaborati grafici del RUE, è condizione per la realizzazione di interventi che comportino l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso. Queste superfici se legittime possono essere recuperate quali superficie accessoria; se non sono legittime vanno demolite.

## PARAGRAFO SECONDO

### **A) CORTI ED EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE**

#### 1 - Corti di valore storico-architettonico-ambientale

1. Tali corti comprendono edifici di valore storico-architettonico inseriti in zone di interesse naturalistico-ambientale caratterizzate spesso da impianti arborei di pregio; cartograficamente sono state individuate come "giardini di importanza ecologica" e con il numero progressivo di riferimento.

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. Per gli interventi che prevedono un aumento di Su e/o un incremento delle unità abitative o un cambio d'uso, sono prescritte le seguenti condizioni:

- Presentazione, quando previsto, di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, da allegare a tutte le richieste di concessione edilizia inerenti la stessa corte, predisposto nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2).
- il Progetto Unitario deve prendere in considerazione tutta l'area di pertinenza e/o ridefinire il limite della corte, prevedendo la valorizzazione dell'impianto arboreo esistente e proponendo adeguate integrazioni, anche in rapporto alle reti e corridoi ecologici riportati nelle tavole del RUE, individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore. Le modalità di intervento comunque devono prevedere la più completa salvaguardia dell'ambiente naturale presente. A garanzia della realizzazione di tali opere a verde, il comune rilascerà il certificato di conformità edilizia solo dopo la verifica della corretta e compiuta realizzazione delle medesime opere a verde previste;
- in questa tipologia di corti non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- Al progetto unitario deve essere allegata specifica convenzione relativa alla conservazione e sviluppo del verde esistente nella corte.

#### 2 - Corti o edifici di valore storico-testimoniale riconoscibile, con o senza elementi incongrui.

1. Tali corti (individuate in cartografia con una cerchiatura blu e numero progressivo di riferimento) sono caratterizzate dalla presenza della totalità degli edifici che assumono un valore storico testimoniale

#### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'intervento nelle "corti di valore storico-testimoniale" avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione, quando previsto, di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti.  
Il Progetto Unitario, una volta approvato, dovrà essere allegato a tutte le richieste dei titoli abilitativi inerenti la stessa corte, anche se presentate in tempi diversi.
- il Progetto Unitario va predisposto nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2).
- in questa tipologia di corti non è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere nel Progetto Unitario; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, il comune rilascerà il certificato di conformità edilizia solo dopo la verifica della corretta e compiuta realizzazione delle medesime opere a verde previste.
- Al progetto unitario deve essere allegata specifica convenzione relativa alla conservazione e sviluppo del verde esistente nella corte.

#### 3 - Edifici di pregio riconoscibili all'interno di corti senza valore storico-testimoniale..

1. Sono edifici singoli che presentano caratteristiche di pregio storico-testimoniale e sono individuati con lettera di riferimento della tipologia edilizia e numero progressivo di riferimento. Nella Tav. n. 1 del PSC sono contrassegnati con una cerchiatura rossa.

**CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

1. L'intervento sugli edifici sopradescritti avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di una richiesta di "titolo abilitativo" relativo agli edifici individuati.
- il Progetto va presentato nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2) e dei relativi usi e degli interventi prescritti al Paragrafo terzo successivo;
- qualora sia prevista la realizzazione di posti auto coperti ma non chiusi per la loro localizzazione dovrà essere presentato un Progetto unitario;
- Il Progetto unitario dovrà inoltre essere presentato qualora l'intervento comporti una modifica della corte (recinzioni, struttura del verde, parcheggi ecc.);
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Castel Maggiore sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere nel Progetto; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, il comune rilascerà il certificato di conformità edilizia solo dopo la verifica della corretta e compiuta realizzazione delle medesime opere a verde previste.

## PARAGRAFO TERZO

### CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER TIPOLOGIA

All'interno delle corti di cui ai punti 1, 2 e 3 del Paragrafo precedente, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

#### A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

#### B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

#### C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori quali forni, pozzi, pollai, silos

#### D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

#### E - Magazzini e fienili tipologicamente idonei alla rifunzionalizzazione

#### F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Opere idrauliche storiche

#### R - Edifici in stato di rudere(1)

#### K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

*(1) Per edifici in stato di rudere si intendono gli edifici individuati dal R.U.E con la lettera R e quelle porzioni di edificio che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto una consistenza edilizia residua pari ad almeno un metro tale da riconoscerne il sedime, e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade*

### USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

#### 1. Per gli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi:

##### USI

- UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 limitatamente alla residenza alberghiera e UL2

##### INTERVENTI

- MO, MS
- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e nel rispetto del tipo di intervento
- CD

#### 2. Per gli edifici classificati B1 e B2 sono ammessi:

##### USI

- UA1

- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 e UL2
- INTERVENTI
- MO, MS
- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - utilizzare per gli usi di cui sopra, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, la porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia B1 e B2 – “case-stalla”. Il recupero del fabbricato deve avvenire considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2). In caso di tamponamento delle parti aperte, dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria. La ricomposizione dei prospetti deve avvenire in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; la tipologia di copertura va mantenuta
  - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

**3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E sono ammessi:**

- USI
- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 e UL2
- INTERVENTI
- MO, MS
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di :
  - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
  - valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio
  - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso)
  - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari
  - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

**4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:**

- USI
- UE2
- servizi all'uso UA1
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- INTERVENTI
- MO, MS
- Ristrutturazione edilizia (RE) con la possibilità di :
  - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria
  - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio tali da comportare anche la demolizione con successiva ricostruzione

– CD

**5. Per gli edifici classificati D, F1, F2 sono ammessi:**

USI

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- servizi all'uso UA1
- UC18

INTERVENTI

- MO, MS
- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)
- CD

**6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere) sono ammessi:**

USI

- UA1
- servizi all'uso UA1
- UC12/A
- UC18
- UC19
- UL1 e UL2

INTERVENTI

- Ripristino tipologico (RT): ricostruzione della sagoma originaria dell'edificio, con le caratteristiche morfologiche, architettoniche ed uso dei materiali di tipo tradizionale, secondo la tipologia di riferimento individuata o riconoscibile, di cui all'allegato 2
- CD

**7. Interventi sui fabbricati di valore storico testimoniale, effettuati dopo la data di approvazione del Vigente PRG (13 dicembre 1999) – Tali insediamenti sono cerchiati in blu con linea a punto-linea e con numero progressivo di riferimento.**

1. Per tutti gli edifici già oggetto di intervento di recupero e rifunionalizzazione, avvenuto sia in modo diretto, sia tramite Progetto Unitario, i cui titoli abilitativi siano stati rilasciati dopo il 13 dicembre 1999, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)
- Risanamento conservativo (RC-B)
- Cambio d'uso (se l'intervento è compreso tra quelli consentiti dalla tipologia di edifici della zona agricola)

Per tali edifici non è ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari già autorizzate.

**8. Interventi di recupero di corti agricole aventi prescrizioni particolari.**

a) gli interventi di recupero degli edifici della corte agricola n. 113 posta sulla via Lame sono regolati dall'Accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s. m. e i., approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 139 del 16/11/2009 e successivamente stipulato. Per quanto non previsto dall'Accordo valgono le norme generali del presente RUE.

**PARAMETRI ED ONERI**

1. Per la costruzione di fabbricati di servizio:

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	metri 2,50
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri	da definire con il Progetto Unitario

fabbricati della corte:	
Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE
Distanza minima dalla linea ferroviaria:	30 metri lineari misurati dalla più vicina rotaia
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

## PARAGRAFO QUARTO: Edifici senza valore storico-testimoniale

1. Gli edifici senza valore storico-testimoniale (sono riconoscibili per la mancanza di "lettera di riconoscimento tipologico").

1. Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali, anche non più funzionali all'attività agricola, che vengono così individuati:
- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale con i relativi servizi accessori
  - b) edifici completamente utilizzati per altri usi comunque non più al servizio dell'agricoltura (magazzini, depositi, manufatti per recupero materiali edilizi, manufatti artigianali anche se dismessi, ecc.)
  - c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi di cui al precedente punto b), anche porzioni ad uso residenziale purchè regolarmente legittimato.

USI

- **Gli edifici di cui al punto a)** del precedente comma 1, mantengono l'uso in essere; è possibile utilizzare la SA presente all'interno dell'edificio per realizzare i seguenti interventi di cambio d'uso, che possono essere anche contestuali:
  - è consentito ampliare la Superficie abitativa esistente, a condizione che la SA residua sia conforme a quanto previsto all'ultimo comma del presente Paragrafo Quarto;
  - è altresì consentito suddividere ~~una l'unità~~ la Superficie abitativa esistente per formare più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq ed una dotazione minima di SA in conformità ai requisiti di cui all'ultimo comma del presente Paragrafo Quarto.

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali.

Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi alle attività insediate
- UC12/A
- UC18
- UL1 e UL2
  
- **Gli edifici di cui al punto b)** del precedente comma 1, sono destinati al mantenimento dell'uso in essere; sono ammessi inoltre i seguenti usi:
  - servizi all'uso UA1
  - servizi alle attività insediate
  - UC12/A
  - UC18
  - UL1 e UL2
  
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.
  
- **Gli edifici di cui al punto c)** del precedente comma 1, mantengono gli usi esistenti;
  - è ammesso il cambio d'uso integrale verso la residenza della porzione non abitativa, solamente qualora la SU residenziale esistente alla data di adozione del RUE, è prevalente, ovvero quando occupa oltre il 50% della superficie complessiva dell'edificio, alle seguenti condizioni:
    - è consentito ampliare la Superficie abitativa esistente a condizione che la SA residua sia conforme a quanto previsto all'ultimo comma del presente Paragrafo Quarto;
    - è altresì consentito suddividere la Superficie abitativa esistente per formare più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq e di una dotazione minima di SA pari a 30 mq, in conformità a quanto previsto all'ultimo comma del presente Paragrafo Quarto.

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali.

Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi alle attività insediate

- UC12/A
- UC18
- UL1 e UL2
- questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo

#### INTERVENTI

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RE), con o senza cambio d'uso; è ammesso con questo tipo di intervento, riqualificare dal punto di vista architettonico e morfologico l'edificio. E' possibile modificare le sagome degli edifici interessati per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti. In caso di demolizione può essere previsto uno spostamento, rispetto all'area di sedime originaria non superiore al 50%
- Cambio d'Uso (CD)

Per ogni unità abitativa ricavata con le modalità sopradescritte, va prevista una SA minima di 30 mq da ricavarsi per almeno 15 mq all'interno del fabbricato di cui si prevede il recupero o in altri edifici esistenti nella medesima corte.

Indipendentemente dalla previsione di cui al paragrafo precedente, è comunque sempre possibile la realizzazione di posti auto coperti ma non chiusi esterni al fabbricato di superficie massima ciascuno di mq 15 e sui quali sarà possibile installare impianti solari termici o fotovoltaici. Questi posti auto concorrono al conteggio dei suddetti 30 mq di SA. I posti auto sono di norma accorpati fino a un massimo di tre. La COAP, in considerazione della peculiarità del progetto può consentire l'accorpamento di 4 posti auto.

## 2. Interventi assoggettati a prescrizioni specifiche

*a) Nel territorio extraurbano in area limitrofa alla Corte n. 152 sita in Via Muraglia, si interviene alle seguenti condizioni:*

- *individuazione specifica dell'intervento: foglio 30, mappale 141*
- *nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale sul mappale 141, previa demolizione dei fabbricati esistenti catastalmente individuati con i mappali 107 e 108, con le seguenti modalità e caratteristiche:*
  - *SU pari a 90 mq*
  - *SA pari a 30 mq*
  - *in un unico corpo edilizio a pianta quadrata*
  - *altezza in gronda non superiore a m. 6,40*
  - *allineamento al fronte sud del fabbricato esistente sul mappale 288 limitrofo*
  - *realizzazione di opere di mitigazione ambientale sul fronte est verso il tracciato della Variante alla S.P. n. 4 Galliera*
- *modalità e regole fissate nell'Accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i., approvato con Delibera della Giunta Comunale n... del ..... e sottoscritto in data.....*
- *per quanto non previsto dall'Accordo valgono le norme generali del presente RUE.*





## **VARIANTE N. 2**

### **Motivazioni della Variante**

Trattasi di una integrazione dell'art. 3.2.2 inerente la composizione e nomina della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, per la quale si ritiene opportuno specificare che, oltre al Presidente, sarà composta dal Vice Presidente, sempre nominati dalla Giunta Comunale.

L'integrazione normativa, all'art. 3.2.2, viene di seguito riportata.

## **STRALCIO NORMATIVO**

Si riporta l'art. 3.2.2 stralciato dal RUE Tomo I, con le integrazioni riportate: le integrazioni sono riportate in *carattere nero corsivo grassetto*.

### **Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

#### **Art. 3.2.1 - Definizione e compiti**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (nel prosieguo indicata, in via breve CQ), è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, edilizia e urbanistica.
2. Nel campo urbanistico, la CQ esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti i seguenti strumenti urbanistici e regolamentari:
  - Piani Urbanistici Attuativi, e Progetti Unitari e loro varianti se modificative dell'impianto urbanistico, dell'organizzazione complessiva degli spazi e della qualità degli stessi;
  - Regolamenti riguardanti piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne pubblicitarie e non, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio la CQ esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e relativamente ai seguenti interventi:
  - a) gli interventi che riguardano immobili di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni ecc.), tutelati da norme statali o dagli strumenti urbanistici comunali, o riguardanti comunque immobili ricadenti nei centri storici ed in particolare:
    - interventi di risanamento conservativo;
    - interventi di ristrutturazione edilizia;
    - interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
    - interventi di restauro scientifico;
    - interventi di ripristino tipologico;
    - interventi di recupero e risanamento di aree libere;
    - manufatti temporanei e/o stagionali asportabili, dehors, qualora previsti nel centro storico;
  - b) interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia qualora riguardino immobili ricadenti in ambito rurale non compresi nella precedente lettera a);
  - c) gli interventi che riguardino opere edilizie, pubbliche o private, ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42<sup>2</sup>, soggetti al rilascio di "autorizzazione paesaggistica";
  - d) accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'Art. 167, comma 4 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42;
  - e) interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle "Aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse";
  - f) interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici con altezza H superiore a m. 10 o con superficie coperta superiore a mq. 2.000;
  - g) interventi riguardanti opere pubbliche per le quali il Dirigente del Settore Gestione del Territorio valuti la necessità di acquisizione del parere della CQ, in ordine ai valori paesaggistici, ambientali ed architettonici dell'intervento;
  - h) ogni altro intervento edilizio o di arredo urbano, il cui inserimento nel contesto insediativo, a giudizio del Dirigente del Settore Gestione del Territorio, risulti particolarmente rilevante o significativo, con particolare riferimento al contesto insediativo storico.
- a. La CQ elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza. Tale documento è trasmesso alla Giunta comunale per la sua approvazione.
- b. Nell'esame dei progetti, la CQ esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e criteri approvati.

<sup>2</sup> D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (G.U. n. 45 del 24/2/2004).

- c. Al termine del mandato, la CQ redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta comunale. La nuova CQ dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici, se e come apportare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e criteri già approvati ed applicati.

### Art. 3.2.2 - Composizione e nomina

1. La CQ è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:<sup>3</sup>
  - a) dal Presidente **e dal Vice Presidente** nominati fra i componenti tecnici di cui al punto successivo;
  - b) da quattro tecnici, esterni all'amministrazione di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie dell'urbanistica, della tutela del paesaggio e dell'ambiente, della qualità architettonica, della conservazione di beni culturali e ambientali, scelti sulla base di curricula referenziati.
2. La CQ dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta e restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
5. Non possono far parte della CQ i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
6. Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio nomina un Segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Possono essere presenti ai lavori della CQ il responsabile del procedimento o i funzionari tecnici che hanno curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.

---

<sup>3</sup> La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, deve rispondere a quanto stabilito dalla Delibera G.R. 1676/2008, per quanto riguarda i pareri da rilasciare ai fini dell'"Autorizzazione Paesaggistica" di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e che prevede che i componenti la C.Q. debbano essere esterni all'Amministrazione. Si ritiene che il Presidente possa quindi essere nominato fra i componenti della Commissione stessa (come specificato nell'articolo). Ciò a valere anche nei casi di intervento soggetti comunque al parere della commissione stessa. I responsabili dei procedimenti, debbono anch'essi essere figure tecniche dell'Amministrazione diverse per il procedimento relativo all'Autorizzazione paesaggistica e per il procedimento relativo al rilascio del titolo abilitativo in materia edilizia.

## **VARIANTE N. 3**

### **Motivazioni della Variante**

Riguarda l'inserimento di alcune nuove funzioni negli ambiti ASP-C ed ASP-B a seguito di manifestate necessità di interazioni delle funzioni sotto riportate e per meglio rispondere ad esigenze che ormai frequentemente si manifestano di insediare tali funzioni negli ambiti citati.

Di seguito vengono dettagliatamente descritte le casistiche che vengono trattate e le modifiche normative proposte.

1. Trattasi l'inserimento dell'ammissibilità di "Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreative e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc." - UC17, come definite all'art. 2.7.2 del Tomo I del RUE, all'interno degli ambiti specializzati ASP-C (Ambiti produttivi comunali esistenti) e ASP-B (Ambiti produttivi sovra comunali esistenti).

Ritenendo che la caratteristica di tale funzione anche relativamente alle tipologie di spazi ed attrezzature che richiede, possa essere ritenuta compatibile con gli ambiti produttivi citati in quanto integrabile con le altre funzioni già ammesse, si propone l'inserimento dell'ammissibilità di tale funzione negli ambiti citati ed in particolare all'art. 28 (ASP-C) ed all'art. 30 (ASP-B).

2. Trattasi di una modifica normativa che deriva dalla necessità di distinzione fra le funzioni classificate UP6 (*Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomassa*) fra quelle destinate al riciclaggio di cascami e rottami (con il nuovo uso UP/A) e quelle destinate al recupero, preparazione e riciclaggio dei rifiuti (con il nuovo uso UP/B).

Ciò per declinare in modo più puntuale tali funzioni negli ambiti produttivi ASP-C, ASP-B ed ASP-BA; la variante riguarda quindi la distinzione di tali usi che viene riportata all'art. 2.7.2, ed all'inserimento negli ambiti sopracitati (rispettivamente all'artt. 28, 30 e 31, della funzione esclusivamente prevista per "*Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)*).

3. Sempre in riferimento agli ambiti produttivi sopracitati ASP-C, ASP-B ed ASP-BA, si è manifestata la necessità di inserire fra gli usi compatibili per tali ambiti anche le funzioni ricreative distinte all'art. 2.7.2 come UC20 (*Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*) e UC21 (*Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo*).
4. Riguarda una integrazione alla possibilità insediativa nel Comparto n. 10 ex PRG in corso d'attuazione secondo quanto era già previsto nello stesso comparto e quindi con l'inserimento degli usi commerciali UC3, (Esercizi di vicinato), UC4, (Medio piccole strutture

di vendita alimentari) ed UC5 (medio piccole strutture di vendita non alimentari), sino ad un massimo complessivo di mq 2000 di superficie di vendita (SV) per tutto il comparto di riferimento.

L'integrazione normative riguardano quindi gli artt. 2.7.2, relativamente alla disaggregazione della funzione UP 6 in UP6/A ed UP6/B e gli artt. 28, 30 e 31 per l'inserimento delle nuove funzioni sopracitate nei corrispondenti ambiti produttivi; tali integrazioni sono di seguito riportate.

## **STRALCIO NORMATIVO**

Si riportano gli stralci degli artt. 2.7.2, 28, 30 e 31 con le integrazioni di variante; le integrazioni sono riportate in **carattere nero corsivo grassetto** e le parti cassate con  ~~doppia barratura orizzontale.~~

Art. 2.7.2 - Elenco degli usi

....*OMISSIS*....

### **C - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

Gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo e spacci aziendali. Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

UP4 - Attività zootecniche industriali

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

Si definiscono attività zootecniche industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici aziendali (uso UE3).

UP5 - Attività estrattive

Attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

~~UP6 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami~~

~~Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), di rifiuti solidi urbani e industriali e di biomassa.~~

*UP6/A - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

*- Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici)*

*UP6/B - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti*

*- Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomassa.*

UP7 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti. Le attività di logistica ammesse sono quelle nelle quali la SF sia inferiore a 10.000 mq e con SU non superiore a mq. 5.000.

UP8 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.

....*OMISSIS*....

## Art. 28 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

### *paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito*

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castel Maggiore dalla zona industriale di via Andrea Costa e in località 1° Maggio; e altre piccole zone individuate nell'ambito agricolo; tali aree sono contrassegnate nelle tavole del RUE dalla sigla "ASP-C"
2. In coerenza con gli obiettivi strategici declinati all'Art. 26.1 delle NdA del PSC, il RUE fissa le modalità di intervento, gli usi e gli indici parametrici al successivo paragrafo 2.

### *paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi*

- a) ASP-C: ambiti produttivi comunali esistenti

....*OMISSIS*....

Usi	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- UA1 (solo in riferimento alle unità abitative esistenti alla data di adozione della Variante al RUE n. 1/2011), UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC16, <b>UC17</b>, UC18, UC19, <b>UC20, UC21</b>, UP2, <b>UP6/A</b>, UP8</li><li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li></ul> <p>= Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 (commercio) e relative dotazioni, si rimanda alle declinazioni riportate agli artt. 37 e 38 successivi.</p>
-----	---	---

....*OMISSIS*....

## Art. 30 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP\_B)

### paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castel Maggiore dalla "zona industriale" di Via Serenari e via Bonazzi, nonché per la "zona artigianale" di via Marabini, via F.lli Rosselli e Buozzi.

1. In coerenza con quanto fissato nel PSC all'Art. 26.3 delle NdA, il Comune tenendo conto di quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:

- il Comune deve promuovere interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche
- il Comune deve promuovere interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso adeguate dotazioni ecologiche in parte da destinare a spazi per attrezzature e spazi collettivi
- il Comune deve promuovere una progettazione tesa al miglioramento e inserimento paesaggistico delle aree esistenti. In particolare, tra gli elementi che dovranno essere presenti nel progetto di rete ecologica e di sistema di verde degli Ambiti produttivi, si individuano le seguenti azioni:
  - predisporre un progetto di riqualificazione delle vie Saliceto, Serenari, Grandi e Bonazzi soprattutto attraverso un ridisegno delle sezioni stradali per aumentare significativamente gli impianti arborei ed arbustivi;
  - predisporre un progetto di riqualificazione dell'area a verde lungo il Navile per creare/completare un parco di tipo sostanzialmente naturalistico integrato con le altre aree a verde esistenti e/o previste lungo il medesimo corso d'acqua;
  - predisporre un progetto di inserimento paesaggistico dell'ambito attraverso l'individuazione di fasce arboreo-arbustive di adeguata altezza e spessore da realizzarsi lungo tutto il perimetro dell'ambito; particolare attenzione dovrà essere posta al lato in affaccio sull'autostrada A13, per il quale va individuata una strategia e un conseguente progetto del verde che oltre agli aspetti naturalistici potrà rispondere ad esigenze di presentazione/pubblicizzazione delle aziende presenti nell'area in oggetto.

Per la promozione di tali progettazioni o azioni si richiamano anche le possibilità di intervenire con forme perequative, così come è stato precisato all'Art. 33, comma 8 delle NdA del PSC.

2. All'interno degli Ambiti ASP\_B è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.).

### paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B: ambiti produttivi sovracomunali esistenti per funzioni prevalentemente miste (ex PRG, D1 – zona artigianale di via Marabini, via F.lli Rosselli e Buozzi e D2 – zona industriale di via Serenari e Bonazzi)	
....OMISSIS....	
Usi	= <ul style="list-style-type: none"><li>- UA1 (solo in riferimento alle unità abitative esistenti alla data di adozione della Variante al RUE n. 1/2011), UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC15, UC16, <b>UC17</b>, UC18, UC19, <b>UC20</b>, <b>UC21</b>, UP1, UP2, <b>UP6/A</b>, UP7, UP8</li><li>- UC12/B nel rispetto del Regolamento dell'Unione approvato con delibera n. 12 del 19.7.2010</li></ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 (commercio) e relative dotazioni, si rimanda alle declinazioni riportate agli Artt. 37 e 38 successivi.</p>
....OMISSIS....	

## Art. 31 – Ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione (ASP-BA)

### *paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito*

1. Sono Ambiti che, sulla base delle previsioni del PRG Vigente, comprendono comparti edificatori di ristrutturazione, riqualificazione e di nuova costruzione, approvati o convenzionati, in corso di attuazione o attuati mediante Piani Particolareggiati o Progetti Unitari.
2. Tali Ambiti si individuano attraverso i seguenti riferimenti :
  - ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex D7.1 PRG)
  - ASP-BA-1 Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex D7.3 PRG)
  - ASP-BA-S Ambito produttivo sovracomunale speciale in corso di attuazione (ex D11 PRG)
  - ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex P.U. "G" PRG)
  - ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex P.U. "H" PRG)
  - ASP-BA Ambito produttivo sovracomunale in corso d'attuazione (ex P.U. "U" PRG)

### *paragrafo 2): Modalità di intervento*

1. In tali Ambiti rimangono valide le convenzioni approvate e sottoscritte rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo. Ogni modificazione che si rendesse eventualmente necessaria, o su richiesta del soggetto attuatore o di iniziativa comunale, che incida sulla perimetrazione o sul dimensionamento, comporterà variante al PSC e al RUE con l'inserimento di una scheda specifica al seguente articolo, nonché al POC se ed in quanto necessario secondo la normativa vigente.

### *paragrafo 3): Prescrizioni specifiche*

1. In tali Ambiti rimangono validi i parametri edilizi e le capacità edificatorie previste rispettivamente per ogni strumento urbanistico attuativo preventivo, progetto unitario o intervento convenzionato, fino all'esaurimento delle capacità edificatorie fissate, indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica. Successivamente all'esaurimento della capacità edificatoria, tali ambiti verranno classificati come ASP-B tramite Variante al RUE.
2. Per quanto riguarda il calcolo della capacità edificatoria nei comparti e nei singoli lotti soprarichiamati, si fa riferimento alle definizioni di SC, SU ed SNR pre-Vigenti
3. Per l'Ambito ASP-BA-1 e per l'Ambito ASP-BA-S è consentito, secondo gli indirizzi del PSC di cui all'Art. 26.4, 3° comma, l'insediamento di aziende che operino nel settore del recupero e delle lavorazioni con forte impatto ambientale (sia dal punto di vista acustico, della qualità dell'area, della criticità di impatto nel sottosuolo).
4. Per gli Ambiti ASP-BA non è consentito, secondo gli indirizzi del PSC di cui all'Art. 26.4, 4° comma, l'insediamento di aziende produttive che operino nel settore del recupero e delle lavorazioni con forte impatto ambientale (sia dal punto di vista acustico, della qualità dell'area, della criticità di impatto nel sottosuolo), nonché "Aziende a Rischio o Insalubri" di 1° classe di cui al Decreto Ministro della sanità 5 settembre 1994.
5. Per l'Ambito ASP-BA (ex P.U. "H" PRG) è consentito, secondo gli indirizzi del PSC di cui all'Art. 26.4, 2° comma, l'insediamento di funzioni ricettive e scolastiche limitatamente ai seguenti USI: UL1 solo alberghi; UC27 solamente per quanto riguarda l'insegnamento non scolastico tradizionale, con esclusione delle scuole medie superiori e sedi universitarie.
6. ***Per tutti gli ambiti in corso di attuazione del presente articolo, sono ammessi tutti gli usi***

*previsti all'art. 30 precedente, ferma restando la verifica degli standard in rapporto agli usi previsti.*

- 7. In particolare, per quanto riguarda il Comparto n. 10 ex PRG, sono altresì ammessi usi commerciali UC3, UC4, UC5, per complessivi mq 2000 di SV (superficie di vendita) per tutto il comparto.*
- 8. Per l'insediamento dei nuovi usi rispetto a quelli già previsti, dovrà essere effettuata variante ai Piani Urbanistici Attuativi ed ai Progetti Unitari di riferimento.*

## **VARIANTE N. 4**

### **Motivazioni della Variante**

Trattasi di una modifica normativa all'art. 25, 26 e 27 "*Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica*" riguardante la possibilità di aumentare l'altezza degli edifici, per poter garantire il raggiungimento di determinate classi energetiche negli interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione, sopraelevando di un piano.

Viene inoltre prevista la possibilità di sopraelevare l'edificio di un ulteriore piano, in questo caso però viene richiesto il contributo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, per qualificare e integrare l'intervento nell'insieme degli allineamenti, dei fronti e dei volumi edilizi, che caratterizzano il contesto in cui l'edificio più alto viene proposto.

L'integrazione normativa viene di seguito riportata come esemplificazione all'art. 25.

## Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

### paragrafo 1): Definizione

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.
2. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste -, e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia

### paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.ed.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></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> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il mappale identificato al foglio 11 del NCEU, con parte del mapp. n. 171 (corrispondente al vecchio mappale 636 di superficie catastale di mq. 67), sito in via San Pierino, è privo di capacità edificatoria.</li></ul>
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</li><li>- in tutti gli Ambiti AUC-C 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-C 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 funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile.</li></ul>

	<p>- In tutti gli Ambiti AUC-C 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.</p> <p>- <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</p> <p>- <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.</p> <p>- <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>:</p> <p>- 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:</p> <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> <p>Tale condizione dovrà essere attestata dal "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</p> <p>Con tale intervento è possibile aumentare l'altezza del nuovo edificio <del>fino all'altezza media degli edifici limitrofi. Tale possibilità è da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi.</del> <b>di un piano.</b></p> <p><b><i>Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</i></b></p> <p>La SU oggetto dell'incremento percentuale non è soggetta a pagamento degli oneri concessori.</p> <p>- <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 (rispetto allo stato di fatto) da ricostruire. <del>in riferimento ad un</del></p>
--	--

	<p><del>esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato, da documentare attraverso un rilievo fotografico e altri sistemi rappresentativi</del></p> <p><b><i>Un ulteriore piano in più è consentito previo parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.</i></b></p> <p>- <u>interventi di nuova costruzione sui lotti liberi</u>; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune dei parcheggi pubblici P1 previsti dalle presenti norme.</p>
--	--

....OMISSIS....

## **VARIANTE N. 5**

### **Motivazioni della Variante**

Trattasi di una modifica cartografica riguardante un'area di mq 1657 classificata come verde pubblico a margine di un parcheggio privato, ad uso dei limitrofi edifici condominiali.

Le proprietà di tali edifici hanno richiesto di poter trasformare il verde in proprietà privata, riclassificandolo nel RUE come "verde privato"; ciò consente di rendere funzionale il suo uso in modo aggregato al parcheggio, che appunto è già di proprietà privata.

Tale riclassificazione, pur diminuendo la dotazione di verde pubblico nel Capoluogo, garantisce comunque il rispetto del relativo standard di dotazione.

Con tale modifica viene integrato altresì l'art. 13.1 del RUE in cui si specifica che le aree classificate come verde privato, individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RUE, sono prive di capacità edificatoria.

Trattasi di modifica cartografica della Tavola 2, tavoletta n. 7 del RUE, come rappresentato negli stralci di raffronto ed integrazione normativa dell'art. 13.1. del RUE, come di seguito riportati

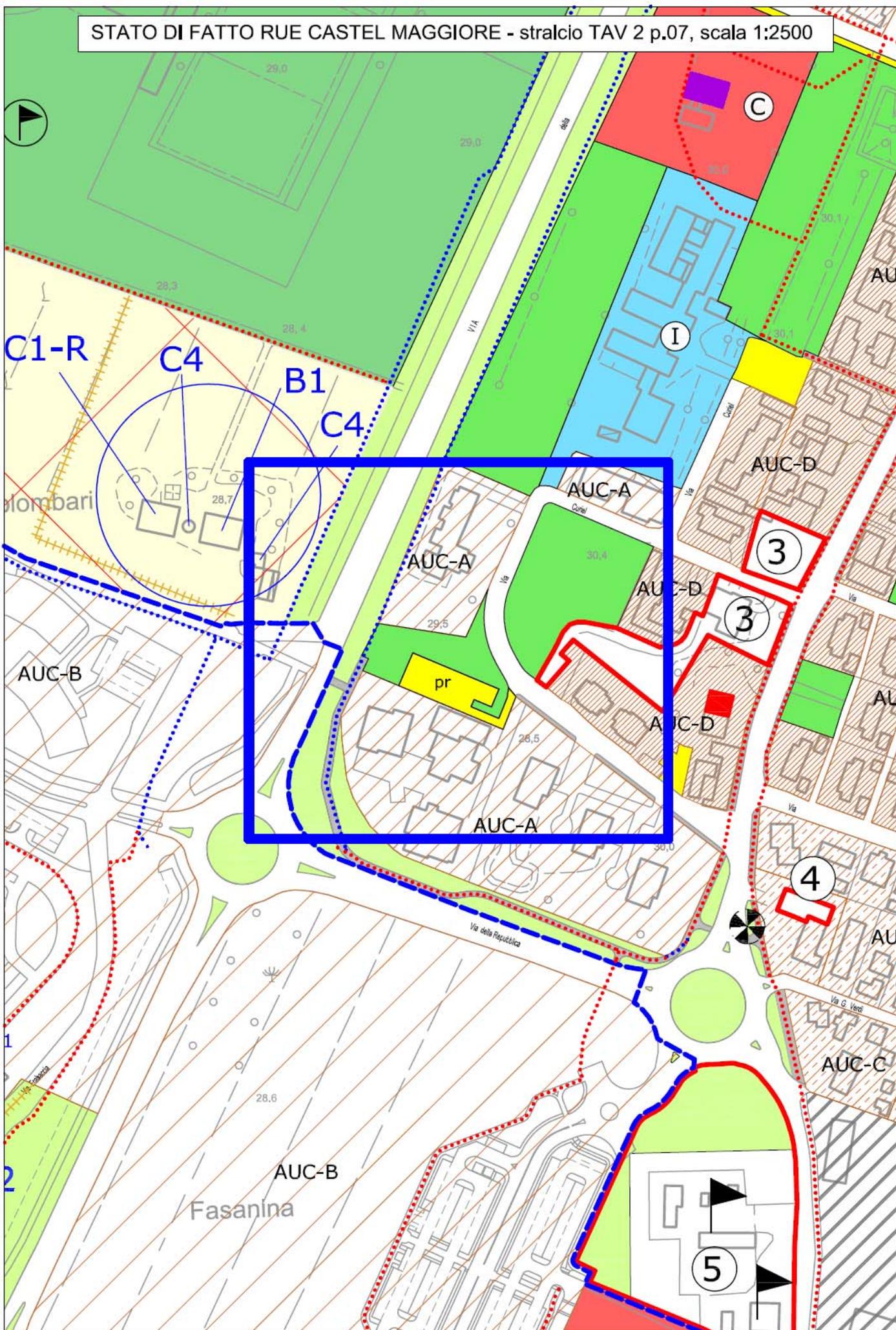
## **STRALCIO NORMATIVO**

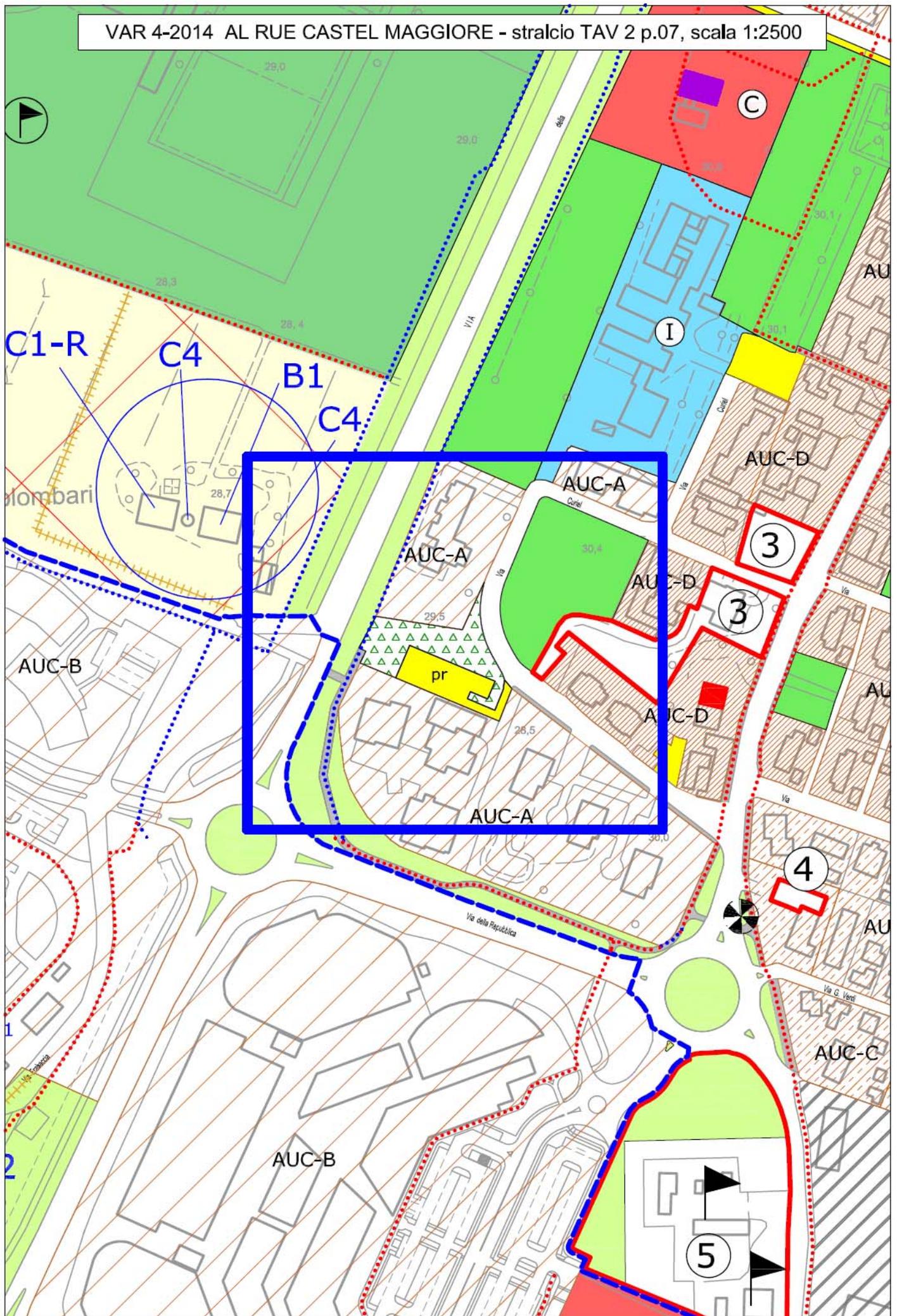
Si riportano l'art. 13.1 del RUE con l'integrazioni di variante; l'integrazione è riportata in ***carattere nero corsivo grassetto***.

### **Art. 13.1 - Verde privato**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è disciplinata in particolare dall'apposito "Regolamento del Verde pubblico e privato" approvato dal Comune.
2. In particolare la progettazione e la manutenzione del verde privato deve considerare la valenza di integrazione fra "vuoti e pieni" del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile e salvaguardare la necessità di ombreggiamento e raffrescamento degli edifici.
3. Le aree destinate a verde privato dovranno essere oggetto di specifica progettazione contestualmente agli interventi edilizi, con particolare riguardo alla sistemazione degli spazi aperti e delle zone alberate, con definizione dei materiali da impiegare nelle pavimentazioni e con specifica individuazione delle essenze arboree esistenti e da piantumare.
4. Nelle zone artigianali ed industriali le scelte progettuali debbono tenere conto dell'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico mediante idonee piantumazioni di quinte arboree ed arbustive sia al limite dell'ambito che fra i singoli lotti.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno riservare particolare attenzione alla progettazione del sistema del verde nelle aree di espansione o da riqualificare, perseguendo l'unitarietà del sistema vegetazionale e delle aree permeabili.
6. ***Le aree classificate come verde privato, individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RUE, sono prive di capacità edificatoria.***

STATO DI FATTO RUE CASTEL MAGGIORE - stralcio TAV 2 p.07, scala 1:2500





## **VARIANTE N. 6**

### **Motivazioni della Variante**

Riguarda un'area sita in via Neruda e classificata da RUE come verde pubblico della superficie di mq 2074.

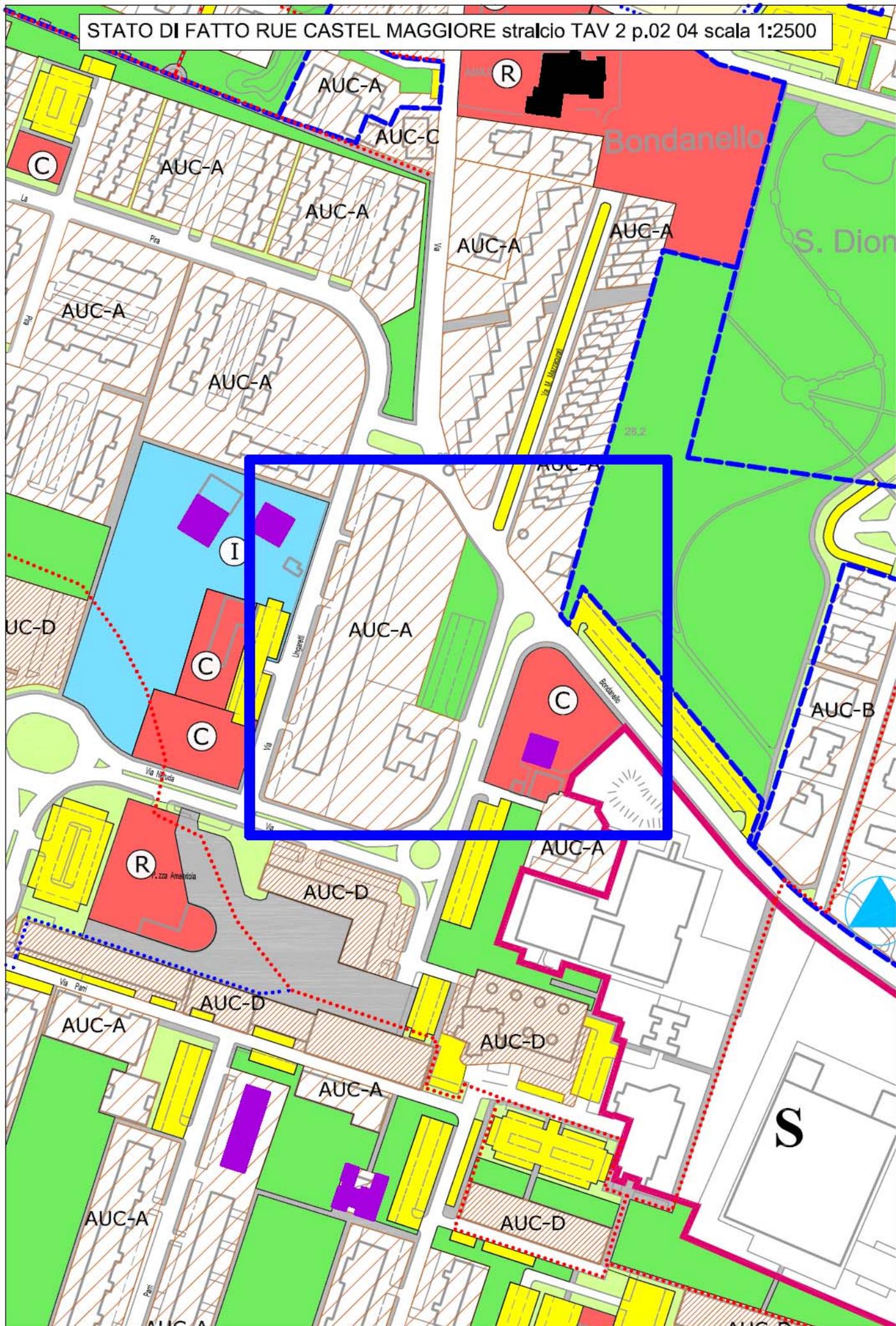
Per tale area, di proprietà privata, si prevede una sua riclassificazione come verde privato per poter essere aggregata alle residue aree di pertinenza degli edifici ubicati a margine della stessa.

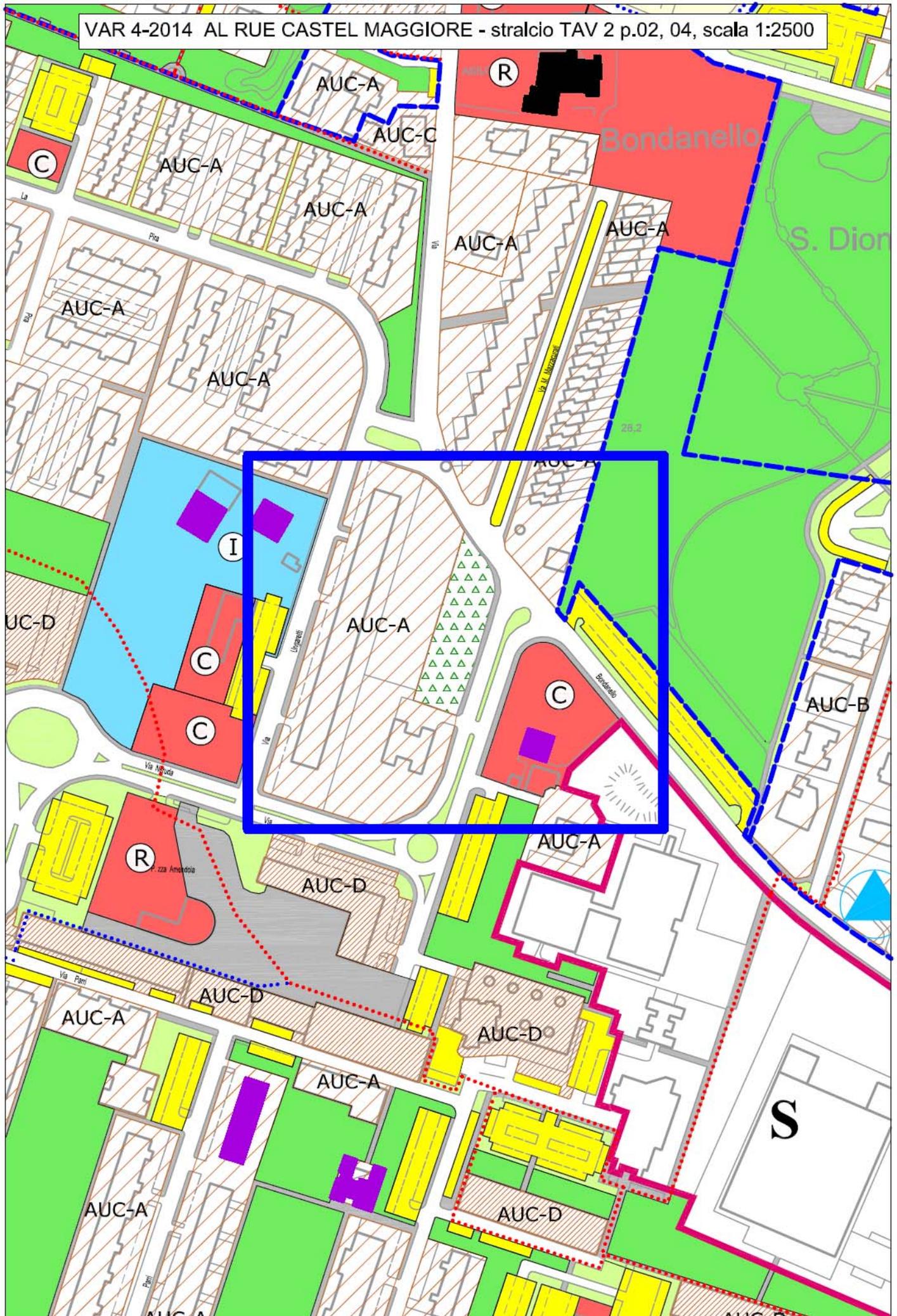
Tale riclassificazione, pur diminuendo la dotazione di verde pubblico nel Capoluogo, garantisce comunque il rispetto del relativo standard di dotazione.

Trattasi esclusivamente di modifica cartografica della Tavola 2, tavolette n. 2 e n. 4 del RUE, come rappresentato negli stralci di raffronto di seguito riportati

Con riferimento alla variante n. 5 precedente, viene altresì integrato l'art. 13.1, con la specificazione che le aree classificate come verde privato, individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici del RUE, sono prive di capacità edificatoria

STATO DI FATTO RUE CASTEL MAGGIORE stralcio TAV 2 p.02 04 scala 1:2500





## **VARIANTE N. 7**

### **Motivazioni della Variante**

La variante si riferisce alla modifica di una classificazione di due edifici nell'ambito della corte rurale sita in via Ariatti ed identificata nelle tavole di RUE con il n. 9,.

In particolare nella corte sono presenti, fra l'altro, due edifici classificati attualmente come C1 (Fienili, stalle-fienili), per i quali si richiede una riclassificazione secondo una più consona individuazione tipologica degli stessi.

In particolare dall'esame più specifico delle tipologie riscontrate, si propone per un edificio una riclassificazione come tipologia E "Magazzini e fienili tipologicamente idonei alla rifunzionalizzazione", mentre l'altro in tipologia C2 "Caselle".

Per quanto riguarda le ammissibilità di interventi per tali edifici, si fa riferimento alle norme di RUE corrispondenti alle nuove tipologie assegnate.

Trattasi esclusivamente di modifica cartografica della Tavola 2, tavoletta n. 1 del RUE, come rappresentato negli stralci di raffronto di seguito riportati

STATO DI FATTO RUE CASTEL MAGGIORE - stralcio TAV 2 p.01 scala 1:2500

