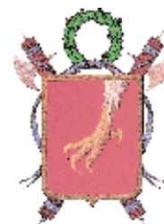


Comune di
CASTELLO D'ARGILE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 6/2012

*Riserve della Provincia e
pareri degli enti*

CONTRODEDUZIONI

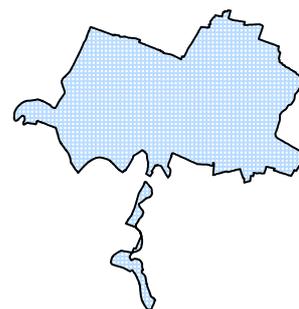
Sindaco
Michele Giovannini

Segretario comunale
Dott.ssa Marilia Moschetta

Ufficio Pianificazione Territoriale
Il Responsabile: Arch. Piero Vignali

Per il Comune di Castello d'Argile
Ing. Fabio Ferioli
Arch. Elena Chiarelli

adozione delib. C.C n.68 del 19.12.2012
approvazione delib. C.C n.24 del 31.05.2013



VARIANTE AL RUE n°6/2012

CONTRODEDUZIONI

Alla Variante al RUE n° 6/2012 sono pervenute le riserve della Provincia ed i pareri di ARPA e AUSL

RISERVE DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

La Provincia di Bologna ha formulato le proprie Riserve sulla Variante al RUE n. 6/2012, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 111 del 26.03.2013

Tali Riserve hanno i seguenti contenuti:

Si prende atto della individuazione puntuale dell'edificio oggetto della proposta di variante e delle motivazioni addotte dal Comune e descritte in premessa, coerenti ad una riserva precedentemente espressa dalla Provincia, che non condivideva una norma di carattere generale per lo spostamento di fabbricati situati a ridosso dei corsi d'acqua e delle sedi stradali, richiedendo viceversa che tale possibilità fosse circoscritta ai situazioni di effettive problematiche o criticità connesse alla sicurezza delle infrastrutture per la mobilità e degli edifici esistenti. In particolare, le ordinanze n. 51/2012 e 86/2012 emesse dal Commissario delegato alla ricostruzione a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, comportano che sia ammissibile la demolizione e la ricostruzione per gli edifici classificati E₀, E₁, E₂ e E₃ che a giudizio del Comune non possiedano valore funzionale, architettonico, storico, ambientale e paesaggistico, in particolari condizioni di criticità, in assenza di vincoli di tutela ed in conformità alle normative urbanistiche. La variante proposta al RUE si ritiene pertanto ammissibile, segnalando tuttavia la necessità di integrare la norma dell'art. 20.3, per esplicitare l'eccezionalità dell'applicazione di tale criterio, indicando cioè che la possibilità di traslazione degli edifici e delle corti contrassegnati dalla lettera X sia subordinata alle particolari condizioni di rischio rilevate nella loro localizzazione attuale.

Sulla base delle considerazioni riportate, si formula la seguente **RISERVA N°1**: Si chiede di integrare la norma dell'art. 20.3 del RUE, per esplicitare l'eccezionalità dell'applicazione di tale criterio, indicando cioè che la possibilità di traslazione degli edifici e delle corti contrassegnati dalla lettera X sia subordinata alle particolari condizioni di rischio rilevate nella loro localizzazione attuale.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la riserva integrando l'art. 20.3 nel senso indicato dalla riserva

PARERI DEGLI ENTI

Parere Arpa (prot. PG/BO/2013/4264 del 28 marzo 2013)

Il parere di ARPA è favorevole senza prescrizioni non rilevando problemi ostativi al recepimento delle modifiche.

Parere Azienda (prot. 42071 del 4 aprile 2013)

Il parere dell'Azienda Sanitaria Locale è favorevole senza prescrizioni.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE

LE PARTI RIPORTATE IN *carattere grassetto corsivo* RAPPRESENTANO LE PARTI MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE SOPRARICHIAMATE

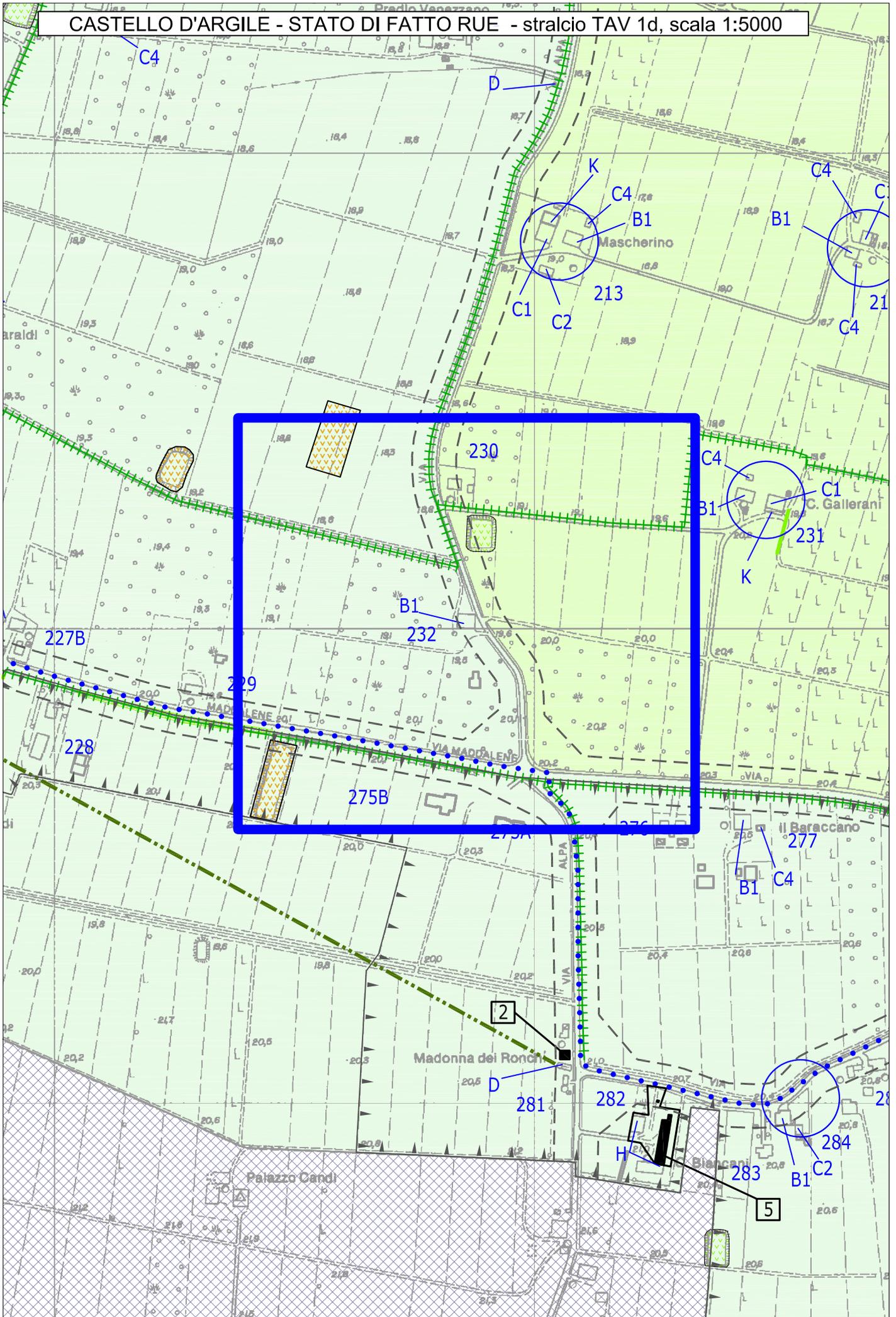
20.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

□ **OMISSIS** □ □ □

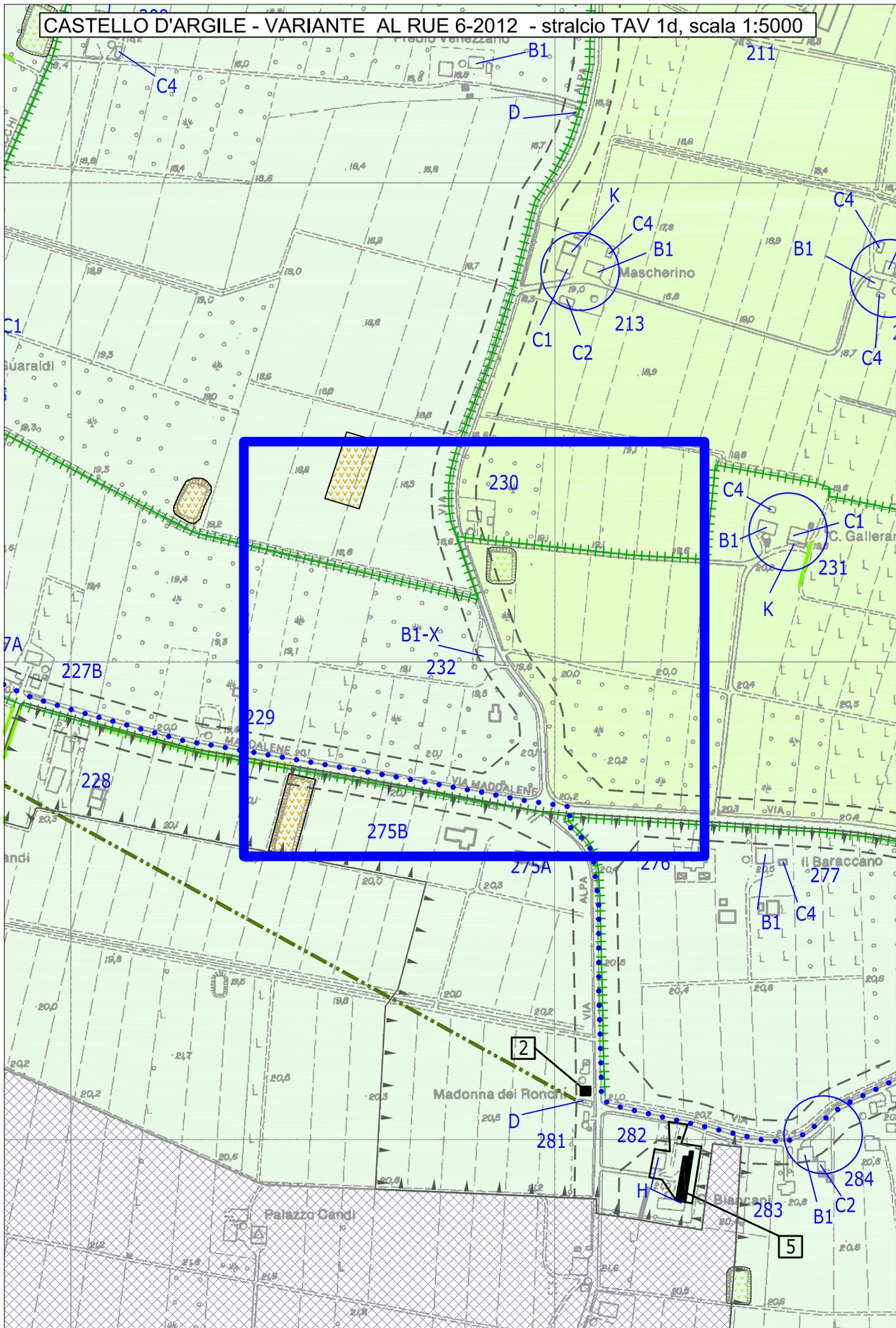
11. Edifici e corti contrassegnate dal simbolo "X"

- Gli edifici individuati nelle Tavole del RUE con il simbolo "X" riportato accanto al numero identificativo della corte o alla lettera identificativa dell'edificio classificato, possono essere demoliti e traslati, a parità di sagoma planovolumetrica, fino al raggiungimento delle distanze minime di norma dagli edifici esistenti o al di fuori della fascia di tutela dei corsi d'acqua o della fascia di rispetto stradale.
- *La possibilità di traslazione degli edifici e delle corti di cui al punto precedente, costituendo carattere di eccezionalità, dovrà essere preceduta da una verifica circostanziata delle particolari condizioni di rischio rilevate nella loro localizzazione attuale.*

CASTELLO D'ARGILE - STATO DI FATTO RUE - stralcio TAV 1d, scala 1:5000



CASTELLO D'ARGILE - VARIANTE AL RUE 6-2012 - stralcio TAV 1d, scala 1:5000



Art. 24 – 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. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:

- a) AUC-C1.1 (ex zona B1.1)
- b) AUC-C1.2 (ex zona B1.2)
- c) AUC-C2 (ex zona B2)
- d) AUC-C3 (ex zona B5, lotti edificati individuati nel POC 2010-2015)
- e) AUC-C4 (ex zona B6)

paragrafo 2): Modalità attuative

Ambiti AUC-C1.1: Zone edificate caratterizzate in generale dalla presenza di edilizia ad impianto compiuto da non incrementare e comprendenti edifici mediamente con numero di piani non superiore a due fuori terra; densità edilizia medio-bassa

AUC-C1.1 (ex B1.1)	
Superficie minima di intervento	= lotto di proprietà
Interventi ammessi	= <ul style="list-style-type: none">- <u>In tutti gli Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme.- Ai fini dell'utilizzo degli indici U_f previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente.- In tutti gli Ambiti AUC-C1.1 sono ammessi ampliamenti una tantum per le attività commerciali (negozi, ristoranti, pizzerie, ecc.) già insediate alla data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992), fino ad un massimo pari al 30% della SU esistente nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti al paragrafo 2) successivo.- L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85.

	<ul style="list-style-type: none"> - E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene all'interno di un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dalle presenti norme. - All'interno degli Ambiti AUC-C1.1 sono individuati con apposita simbologia (triangolo nero) degli edifici che, per la salvaguardia delle loro caratteristiche architettoniche - storiche - ambientali non possono essere demoliti; tali edifici sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia con il mantenimento e la valorizzazione dei fronti esterni; l'adeguamento igienico sanitario se necessario; in caso di cambio d'uso l'adeguamento igienico sanitario dovrà avvenire sempre all'interno del volume esistente. - E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purchè ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. - Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche. - <u>In tutti gli Ambiti AUC-C1.1</u> sono ammessi interventi di ristrutturazione interna, 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>Inoltre in tali Ambiti sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento</u> mediante sopraelevazione e cambio d'uso (intendendo con questo intervento anche la demolizione con ricostruzione sulla stessa area di sedime), con indice massimo pari a 0,45 mq/mq, finalizzati al raggiungimento di due piani fuori terra e con altezza massima pari a m. 7,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda, per i fabbricati esistenti più bassi. - Se l'intervento di ristrutturazione edilizia non comporta aumento di SC, ma prevede l'incremento di unità immobiliari abitative, devono essere previsti, realizzati e ceduti al comune 1 posto auto ogni unità immobiliare abitativa in più rispetto lo stato di fatto. - <u>interventi di demolizione con ricostruzione</u> fino al raggiungimento di un indice massimo pari a 0,30 mq/mq e con altezza massima pari a m. 7,50 misurati al bordo inferiore della linea di gronda; questo intervento comporta la realizzazione e cessione al comune di tutti i parcheggi pubblici previsti dalle presenti norme.
Modalità di attuazione	= diretto
Usi	= <ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio - US1 <p>Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri: UC3</p> <ul style="list-style-type: none"> - P1: da monetizzare

		<ul style="list-style-type: none"> - P4: da realizzare - Verde pubblico: da monetizzare
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo; – <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 7,50 – <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 30% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto – <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile. – <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e da eventuali fabbricati per servizi contigui; – <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 3,00 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente. – <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00. – <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il

	<p>rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona</p> <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
<p>Condizioni specifiche</p>	<p>= Ambito AUC-C1.1 sito all'angolo tra la via Croce e la via Circonvallazione Ovest – CAPOLUOGO</p> <p>1. L'area, parzialmente edificata, comprende al suo interno delle funzioni residenziali e una attività artigianale di servizio compatibile con il contesto edificato, il cui titolare è ivi residente. E' concesso un incremento di capacità edificatoria (oltre all'indice di Ambito) non superiore a 700 mq di SU da destinare esclusivamente all'ampliamento dell'attività insediata <i>e da localizzare sul mappale 1239 parte, del foglio 11; sulla rimanente porzione di ambito si interviene con le modalità attuative sopra descritte a parità di SU esistente al 28.07.2008 (data di adozione del RUE).</i></p> <p>Ambito AUC-C1.1 sito in via Branchini a ovest dell'area ex Grazia – Venezzano</p> <p>1. L'area, parzialmente edificata, comprende al suo interno un'area destinata a verde pubblico con inserito un percorso ciclopedonale che mette in continuità l'area verde di Via Longhi-Via Melega, con le aree verdi a ovest di via Bianchini.</p> <p>L'area destinata a verde pubblico ha una profondità di m. 5,00; deve essere ceduta al comune nei tempi e con le modalità dichiarate nell'osservazione al RUE ed approvate dal Consiglio Comunale. Il percorso ciclopedonale deve essere realizzato e l'area verde sistemata prima della cessione al comune. Va previsto un muretto divisorio con recinzione tra la proprietà pubblica e privata.</p> <p>Ambito AUC-C1.1 individuato a margine della Via Provinciale nord nella Tav. 2° del RUE perimetrato con segno nero ed identificato al catasto nel foglio 11, mappali 1205 parte e 74 parte.</p> <p>1. L'area comprende al suo interno spazi per la viabilità di accesso e spazi per parcheggio da individuare in sede di rilascio del titolo abilitativo diretto. La capacità edificatoria massima prevista per tale area, è pari a mq. 607,50 di SU + mq. 364,50 di SA; parcheggi privati e parcheggi pubblici da prevedere e realizzare nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</p> <p>Altezza massima: tre piani fuori terra con un massimo di m. 10,50</p> <p><u>Il rilascio del titolo abilitativo esaurisce l'Accordo</u> di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2008.</p>