



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 15/2019

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

Relazione

Stralci cartografici e normativi

Elaborato n. 1

Sindaco

Alessandro Enriquez

Segretario Comunale

Dott. Vincenzo Errico

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Adozione:

delib. C.C. n. ... del

Approvazione:

delib. C.C. n. ... del

Gruppo di Lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Geom. Sabrina Guizzardi

Arch. Elena Lazzari

Per il Comune di Castello D'Argile

Ing. Marco Pesare

Arch. Consolata Barbaro

PREMESSA

Il Comune di Castello d'Argile è dotato della strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. 20/2000 ed in particolare:

- PSC approvato in data 06/02/2009 con delibera consiliare n. 4;
- RUE approvato in data 06/02/2009 con delibera consiliare n. 5;
- POC approvato in data 09/06/2010 con delibera consiliare n. 24;

Tali strumenti sono stati oggetto di varianti che vengono di seguito elencate:

- Variante al PSC n. 1/2011 approvata in data 27/02/2013 con delibera consiliare n. 8;
- Variante al PSC n. 2/2014 approvata in data 08/06/2015 con delibera consiliare n. 29;

- Variante al POC n. 1 approvata in data 31/03/2014 con delibera consiliare n. 8;

- Variante al RUE 1/2009 approvata in data 17/11/2009 con delibera consiliare n. 59;
- Variante al RUE 2/2011 approvata in data 14/07/2011 con delibera consiliare n. 48;
- Variante al RUE 3/2011 approvata in data 28/11/2011 con delibera consiliare n. 60;
- Variante al RUE 4/2011 approvata in data 07/02/2013 con delibera consiliare n. 9;
- Variante al RUE 6/2012 approvata in data 31/05/2013 con delibera consiliare n. 24;
- Variante al RUE 7/2013 approvata in data 28/11/2013 con delibera consiliare n. 69;
- Variante al RUE, mediante Piano della Ricostruzione, approvata in data 16/04/2015 con delibera consiliare n. 18;
- Variante al RUE 8/2014 approvata in data 02/07/2014 con delibera consiliare n. 45;
- Variante al RUE 9/2014 approvata in data 22/12/2014 con delibera consiliare n. 78;
- Variante al RUE 10/2014 approvata in data 08/06/2015 con delibera consiliare n. 30;
- Variante al RUE 11/2015 approvata in data 27/11/2015 con delibera consiliare n. 55;
- Variante al RUE 12/2016 approvata in data 25/01/2017 con delibera consiliare n. 54;
- Variante al RUE 13/2017 approvata in data 15/02/2018 con delibera consiliare n. 3.
- Variante al RUE 14/2018 approvata in data 24/09/2019 con delibera consiliare n. 45

ARGOMENTI DI VARIANTE

La presente variante riguarda modifiche cartografiche e normative che vengono proposte per dare riscontro a richieste di privati cittadini, le quali tuttavia si inseriscono in un discorso più generale di sistemazione di situazioni ritenute incoerenti con il contesto.

Infatti, alla luce dall'entrata in vigore della nuova disciplina del contributo di costruzione, è emersa l'esigenza di rivedere il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della LR 24/2017. Tale rivisitazione ha messo in luce, appunto, quelle situazioni incoerenti sopra citate tra le quali anche una oggetto di richiesta di variante da parte di un privato. Quest'ultima è pervenuta inizialmente come manifestazione di interesse in risposta all'avviso pubblico emesso dal Comune al fine di stipulare eventuali Accordi Operativi art. 38 della LR 24/2017, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 3, della medesima LR.

Le situazioni che si intendono rivedere con la presente variante consistono in lotti edificati posti al margine dei centri urbani (capoluogo e frazione di Mascarino) che ad oggi sono classificati come agricoli, ma che in realtà presentano tutte le caratteristiche per essere classificati come urbani nonché, in alcuni casi, anche come territorio urbanizzato.

I criteri di individuazione dei suddetti lotti sono stati i seguenti:

- che non contengano al loro interno degli edifici classificati di valore storico-testimoniale;
- che gli edifici presenti all'interno del lotto non siano agricoli, o adibiti all'agricoltura, e non presentino una tipologia architettonica/costruttiva rurale;
- che siano aree per le quali la classificazione "AUC" non risulti incongrua.

La presente variante diventa anche l'occasione per sistemare alcune situazioni sia cartografiche, che normative:

- a) un comparto in corso di attuazione, ad oggi ancora classificato come "ambito di espansione", ma le cui opere di urbanizzazione sono già state acquisite, viene riclassificato come "ambito consolidato in corso di attuazione";
- b) viene modificata l'altezza massima degli ambiti "AUC-C3";
- c) viene rivista la nomenclatura e/o la definizione degli ambiti "AUC-B" e "AUC-C3".

PROCEDIMENTO DI VARIANTE

La variante è composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 1: Relazione Illustrativa – Normativa (stralci)” – Stralci cartografici;
- Elab. 2: Valsat – Rapporto ambientale;
- Elab. 3: Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli;

Le modifiche vengono rappresentate con gli stralci cartografici del RUE (situazione vigente e proposta di variante) e gli stralci normativi dell'articolo modificato con l'individuazione della parti aggiunte in **colore rosso** e le parti eliminate con ~~barratura orizzontale~~ e sfondo grigio.

La presente variante rientra nel regime transitorio previsto dall'art. 4 comma 4, della legge urbanistica regionale n. 24/2017, che consente di apportare varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti seguendo il procedimento della normativa previgente.

Considerato che la presente variante riguarda aspetti del RUE che presentano la disciplina particolareggiata di parti del territorio urbanizzato, si dà atto che, nello specifico, viene applicata la procedura di cui all'art. 33, comma 4bis, della L.R. 20/2000 che prevede:

- adozione della variante con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso sul sito web del Comune, e contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL, ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- invio alla Città Metropolitana per la formulazione di eventuali riserve ai sensi dell'art. 34, comma 6 della citata L.R. 20/2000, nonché per il parere di competenza sulla Valsat;
- decisione sulle eventuali osservazioni e riserve ricevute e approvazione della Variante da parte del Consiglio Comunale;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione della Variante sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
- trasmissione alla Regione e alla Città Metropolitana di copia integrale della Variante (testo coordinato delle norme e delibera di approvazione) e pubblicazione della stessa, per la libera consultazione, sul sito istituzionale del Comune.

La variante entrerà in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Vengono di seguito descritti i singoli argomenti di variante, mentre le modifiche cartografiche e quelle normative vengono proposte in coda al presente capitolo, in forma coordinata con tutti gli argomenti di variante.

1. Lotti AUC-C3

Come sopra anticipato, la presente variante consiste principalmente nel cambio di destinazione urbanistica di alcune situazioni puntuali consistenti in lotti edificati, alcuni con più edifici, posti in contesti prossimi all'urbano e/o ricompresi in ambiti suscettibili all'edificazione. Sono piccoli aggregati formati da fabbricati non rurali, né per funzione, né per tipologia.

Per tutte queste situazioni viene proposta la destinazione ad "AUC-C3: Aree edificate caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa con previsione di funzioni residenziali e funzioni compatibili con la residenza" e di cui all'art. 24 della Normativa; solo per una di esse viene, altresì, proposta una disciplina particolare.

Nello specifico sono state rilevate cinque situazioni: tre nel capoluogo, di cui una in Via Nuova, una in via Zambeccari e una in via Centese, nonché due nella frazione di Mascarino, di cui una in Via Ferrari e l'altra in Via Quattro Vie. Per tutte è stata scelta la classificazione "AUC-C3" in quanto ricomprende le "Aree edificate caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa con previsione di funzioni residenziali e funzioni compatibili con la residenza". In tali aree non è ammessa dell'edificabilità aggiuntiva, se non per casi particolari e – in generale – per gli adeguamenti previsti con la variante n. 13/2017 (+15% di SU). Con la presente variante si coglie anche l'occasione per rivedere l'altezza massima ammessa in questi ambiti in quanto è emerso che si tratta di un parametro non coerente con il contesto in cui sono collocati questi ambiti.

Le cinque situazioni oggetto della presente modifica sono:

① Capoluogo – Via Nuova

Si tratta di un piccolo agglomerato di case poste sulla curva di Via Nuova, all'incrocio con Via Oriente. A seguito della realizzazione del centro sportivo di via Maddalena, tale agglomerato, che in quanto posto all'esterno della circonvallazione è sempre stato considerato parte del territorio rurale, si è trovato circondato da un'area urbanizzata. Infatti, seppure la parte edificata del centro sportivo sia distaccata dal capoluogo, l'area a ridosso della circonvallazione è una dotazione territoriale (verde pubblico) prevista in

cessione al Comune come da strumento attuativo e relativa convenzione.

Elaborato modificato: tavoletta 1:5000 n. 13 del RUE

② Capoluogo – Via Zambecari

Si tratta di alcuni edifici posti lungo il tratto iniziale della via, prima che questa incroci Via Minganti, e ad oggi sono tutti ricompresi in un ambito di possibile espansione residenziale del quale una parte è già stata attuata (sub-ambito 6.1). Una delle proprietà interessate è anche quella che ha presentato la manifestazione d'interesse citata in Premessa. I medesimi proprietari hanno altresì richiesto una variante al RUE in quanto è loro esigenza prevedere dell'edificabilità aggiuntiva, una tantum, da poter utilizzare indipendentemente – soprattutto in termini temporali – dall'attuazione dell'ambito all'interno del quale oggi sono ricompresi. Per tale lotto, si propone pertanto una disciplina particolare dove si specifica la possibilità di realizzare, mediante intervento di nuova costruzione, una superficie complessiva (SC) massima di 160 mq.

Elaborati modificati:

- Art. 24, paragrafo 2) – AUC-C3, voce “prescrizioni specifiche”
- tavoletta 1:5000 n. 12 del RUE

③ Capoluogo – Via Centese

Trattasi di un lotto i cui edifici sono stati oggetto di intervento di sostituzione edilizia nei primi anni duemila. Seppure appaia distante da centro abitato, lo stesso è prossimo alla zona artigianale posta sulla via Centese e, anche per questo motivo, si ritiene consono classificarlo – ai fini dell'applicazione della disciplina sul contributo di costruzione – come parte del territorio urbanizzato.

Elaborati modificati: tavoletta 1:5000 n. 17 del RUE e tavoletta 1:2000 n. 07 del RUE

④ Frazione – Via Ferrari

Il lotto in questione è posto a ridosso del centro abitato della frazione di Mascarino e al suo interno sono presenti tre palazzine plurifamigliari. Di fronte al lotto è presente un'area che, ancorchè libera, è classificata come produttiva e, in parte, verde pubblico. Questo lotto presenta caratteristiche tipiche dell'urbano e, nel ridisegno del territorio urbanizzato ai sensi della LR 24/2017, si troverebbe in continuità con il resto della frazione. Seppure

la densità edilizia del lotto non sia prettamente medio-bassa come quella degli ambiti AUC-C3, proprio perché sono già presenti tre palazzine, si ritiene comunque opportuno congelare l'edificabilità presente lasciando, invece, la libertà anche di rimodularla volumetricamente.

Elaborato modificato: tavoletta 1:5000 n. 14 del RUE

5 Frazione – Via Quattro Vie

Quest'area è l'unica posta sul lato esterno della via che presenta dei fabbricati. Ancorchè via Quattro Vie costituisca una sorta di circonvallazione esterna Sud della frazione, tale limite urbano è più che altro una scelta pianificatoria che un reale limite fisico. Infatti, gli strumenti urbanistici vigenti e previgenti contengono la previsione infrastrutturale di una circonvallazione che utilizza gli estremi della via in parola, mentre il tracciato se ne discosta sensibilmente. Tale previsione infrastrutturale, chiuderebbe gli edifici in questione all'interno del centro urbano.

Elaborato modificato: tavoletta 1:5000 n. 15 del RUE

2. Altezza massima ambiti AUC-C3

La variante è diventata anche l'occasione per rivedere un aspetto della disciplina generale degli ambiti AUC-C3. Infatti, è emerso che l'altezza massima prevista per gli edifici posti all'interno di questi ambiti, ad oggi pari a 10,50 metri (3 piani fuori terra), possa essere incongrua al contesto dove questi ambiti principalmente si collocano e cioè ai margini del centro urbano. Viene pertanto rivisto il suddetto parametro, portando l'altezza massima da 3 a 2 piani fuori terra.

Elaborato modificato: RUE Normativa, art. 24, paragrafo 2 (scheda AUC-C3), voce "Parametri"

3. Nuovo ambito AUC-B

Con la presente variante si coglie l'occasione per modificare la destinazione urbanistica di un ambito in corso di attuazione, ad oggi ancora classificato come "di espansione", ma le cui opere di urbanizzazione sono state già cedute al Comune. L'ambito in parola è identificato come Ambito 6.1 ed è situato in via Zambeccari.

La nuova destinazione urbanistica è "AUC-B: Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione"

per i quali il RUE prevede una scheda ciascuno. Viene pertanto inserito un nuovo ambito che prende il nome di "AUC-B5".

Elaborati modificati:

- *tavoletta 1:5000 n. 12 del RUE;*
- *RUE Normativa, art. 23, paragrafo 1 e 2 (nuova scheda AUC-B5)*

4. Modifiche alla nomenclatura e/o alla definizione degli ambiti AUC-B e AUC-C3

Un'ultima serie di modifiche consiste nel semplificare la nomenclatura e/o la definizione dei due ambiti già in parte interessati dalla presente variante. Si tratta di modifiche la cui necessità è emersa proprio con la presente variante la quale, di fatto, ha messo in evidenza come tali ambiti fossero stati concepiti per delle situazione poi modificate nel tempo.

Nello specifico:

- Per quanto riguarda l'ambito "AUC-C3" si elimina la specifica che tali ambiti sono da attuare mediante progettazione unitaria, ritenendo che la stessa possa essere demandata alle modalità di attuazione senza condizionare quella che è una classificazione più di carattere architettonico e funzionale;
- Per quanto riguarda l'ambito "AUC-B" si elimina, nella definizione, che si tratta di piani attuativi derivanti dal PRG in quanto ad oggi ci si trova ormai nelle condizioni di dover ricomprendere anche piani attuativi del PSC.

Elaborati modificati:

- *RUE Normativa, art. 23, paragrafo 1;*
- *RUE Normativa, art. 24, paragrafo 1.*

STRALCI NORMATIVI

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli Ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi ~~derivanti dal Vigente PRG~~ già convenzionati e/o quasi completamente edificati.

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

- a) **AUC-B1** (ex zona B7) soggetta a convenzionamento a Castello d'Argile
- b) **AUC-B2** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.9) a Venezzano
- c) **AUC-B3** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.14) a Venezzano
- d) **AUC-B4** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.15) a Venezzano
- e) **AUC-BS** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto D8) a Castello d'Argile
- f) **AUC-B5 (ex Ambito 6.1) a Castello d'Argile**

paragrafo 2): Modalità di attuazione

[...]

AUC-B5 (ex Ambito 6.1) – Castello d'Argile

L'ambito si attua secondo i parametri e le prescrizioni contenuti nel PUA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2014 e convenzionato con atto del notaio Giorgi, sottoscritto in data 27/02/2015, rep. 88724.

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-C3 (ex B5): Aree edificate caratterizzate da una densità edilizia medio-bassa con previsione di funzioni residenziali e funzioni compatibili con la residenza ~~da attuare mediante progettazione unitaria~~

AUC-C3 (ex B5, lotti edificati individuati con il POC 2010-2015)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Modalità di attuazione	=	diretto previo convenzionamento
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none">- Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero, un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente.- 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 accorpare 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.- 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 in un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dal presente RUE.- 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.

		<p>- E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)</p> <p>Nello specifico nell'Ambito AUC-C3 si interviene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in modo diretto con la predisposizione di un Progetto Unitario da estendere a tutta l'Ambito individuato. - la progettazione unitaria dovrà precisare le modalità di intervento sui vari corpi edilizi, nel rispetto delle indicazioni riportate nelle planimetrie del RUE in scala 1:2000, ed il relativo uso. Una volta approvato il Progetto Unitario e sottoscritta la convenzione, l'attuazione potrà avvenire per fasi distinte e successive. - gli edifici individuati con apposita simbologia (triangolo nero), 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, dovrà avvenire all'interno del volume esistente. - per tutti gli altri edifici l'intervento di ristrutturazione edilizia va inteso anche come demolizione con successiva ricostruzione a parità di Superficie esistente; il Progetto Unitario potrà riproporre tali manufatti con una diversa morfologia di impianto. <p>È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017)</p>
Modalità di attuazione	=	diretto con redazione di un Progetto Unitario e relativa convenzione
Usi	=	<p>- UA1, UC2, UC3, UC14, UC16</p> <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 - 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. 10,50 2 piani fuori terra, o pari all'esistente se maggiore, e ad esclusione degli edifici indicati con apposito simbolo - triangolo nero - per i quali l'altezza è uguale all'esistente.

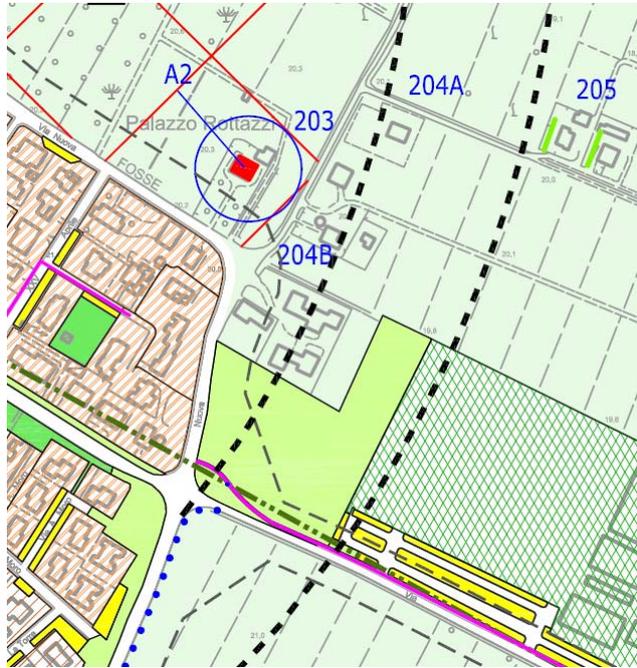
	<ul style="list-style-type: none"> – <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 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 rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al</p>
--	--

		miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.
Prescrizioni particolari	=	Vedi convenzione sottoscritta il 12.09.2002
Prescrizioni specifiche (vedi Art. 10 bis del POC 2010-2015 approvato il 9.06.2010 con delib. C.C. n. 24)	=	<p>Oltre a quanto stabilito ai paragrafi precedenti (in particolare gli interventi ammessi per gli Ambiti AUC-C1.1 se non in contrasto con i limiti sotto riportati) per i due lotti edificati individuati nel POC si determinano le seguenti prescrizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Lotto AUC-C3 posto su Via Zambecari (Fg 24, mapp. 40, 830, 831, 832, 834, 835, 836)</u>: si interviene (attraverso interventi di MO, MS, RE, D, RI). - <u>Lotto AUC-C3 posto su Via San Pancrazio (Fg 24, mapp. 49, 829)</u>: si interviene (attraverso interventi di MO, MS, RE, D, RI, AM, NC) e con la possibilità di incrementare la SA di 50 mq "una tantum" a fronte della cessione di una striscia di terreno lungo la via San Pancrazio da destinare a pista ciclabile oltre al versamento al comune di oneri perequativi da versare al momento della richiesta del titolo abilitativo. Tutte le modalità attuative sono da definire in un atto unilaterale d'obbligo o convenzione. - Lotto AUC-C3 posto su via Zambecari (Fg 24, mapp. 268, 269, 821, 826): è concesso un incremento di capacità edificatoria non superiore a 160 mq di SC da destinare ad usi residenziali e da localizzare sui mappali 821-826 del foglio 24, previa sottoscrizione di apposita convenzione/atto unilaterale d'obbligo con la quale verrà definito l'onere perequativo; sulla rimanente porzione del lotto in parola si interviene con le modalità attuative sopra descritte a parità di SU esistente al 28.07.2008 (data di adozione del RUE). È comunque sempre consentito un incremento pari al 15% della capacità edificatoria ammissibile nel lotto alla data di adozione della variante al RUE n. 13/2017 (data 25/07/2017).

STRALCI CARTOGRAFICI

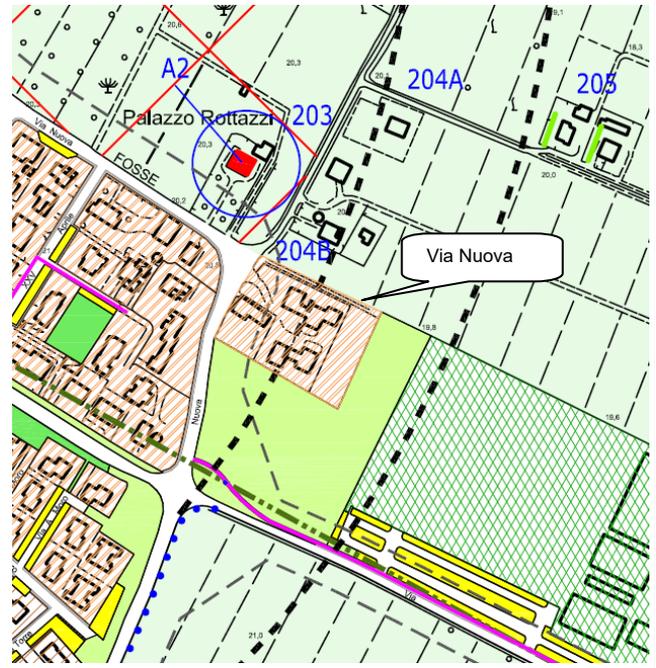
Capoluogo – Via Nuova

Stralcio RUE Tavoletta 13 scala 1:5000
Situazione Vigente



Capoluogo – Via Nuova

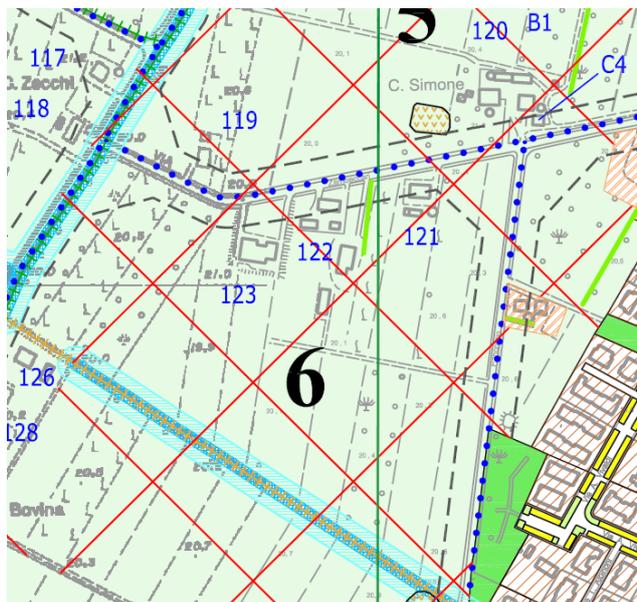
Stralcio RUE Tavoletta 13 scala 1:5000
Proposta di Variante



Capoluogo –

lotto Via Zambecari ed ex Ambito 6.1

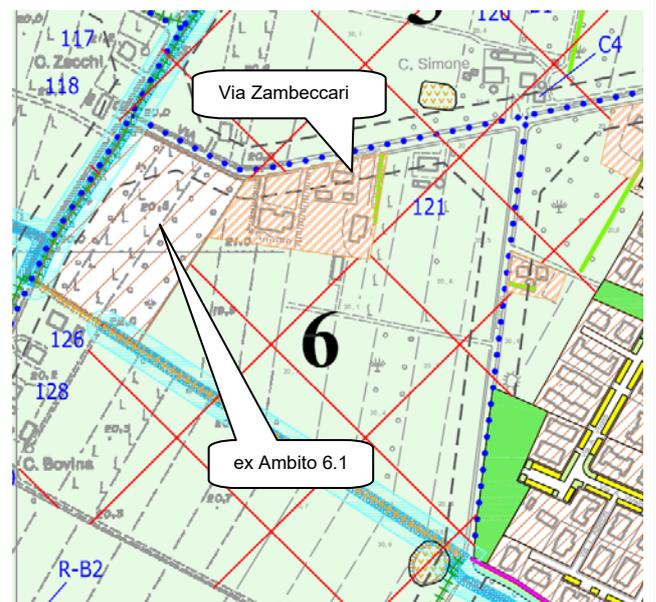
Stralcio RUE Tavoletta 12 scala 1:5000
Situazione Vigente



Capoluogo –

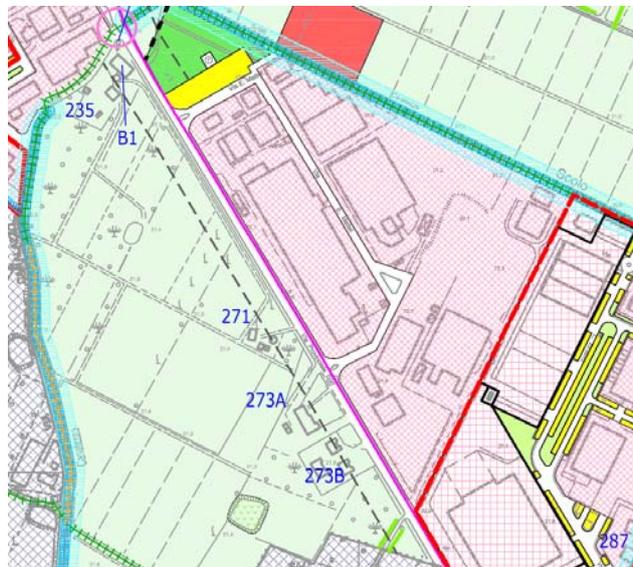
lotto Via Zambecari ed ex Ambito 6.1

Stralcio RUE Tavoletta 12 scala 1:5000
Proposta di Variante



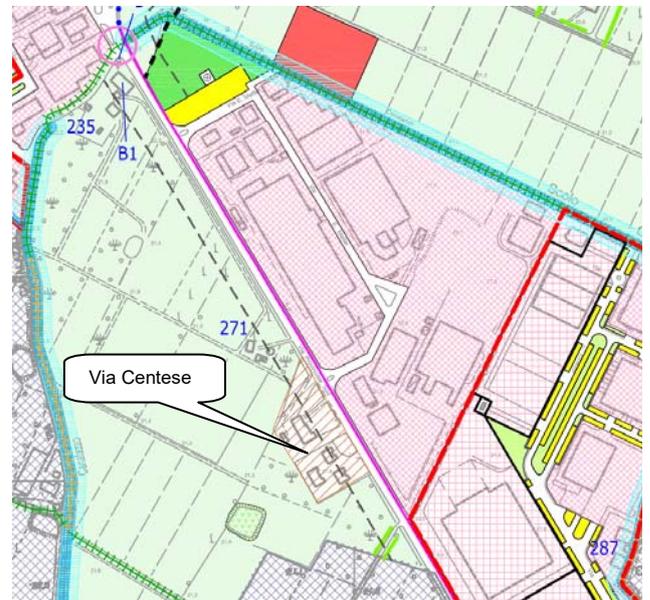
Capoluogo – Via Centese

Stralcio RUE Tavoletta 17 scala 1:5000
Situazione Vigente



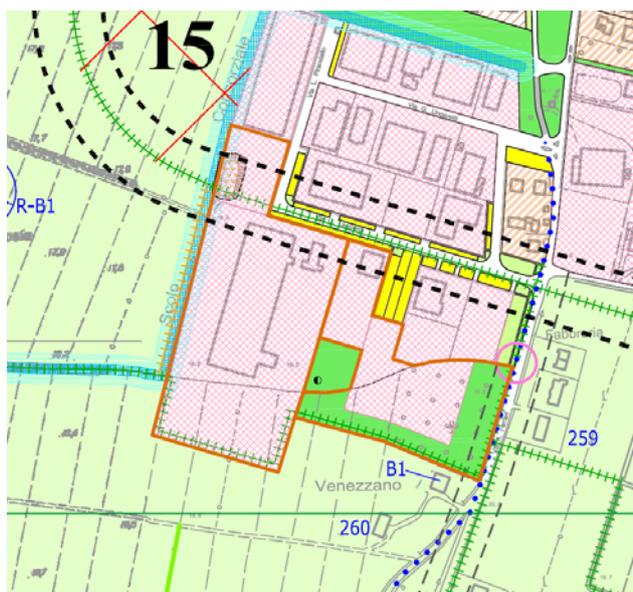
Capoluogo – Via Centese

Stralcio RUE Tavoletta 17 scala 1:5000
Proposta di Variante



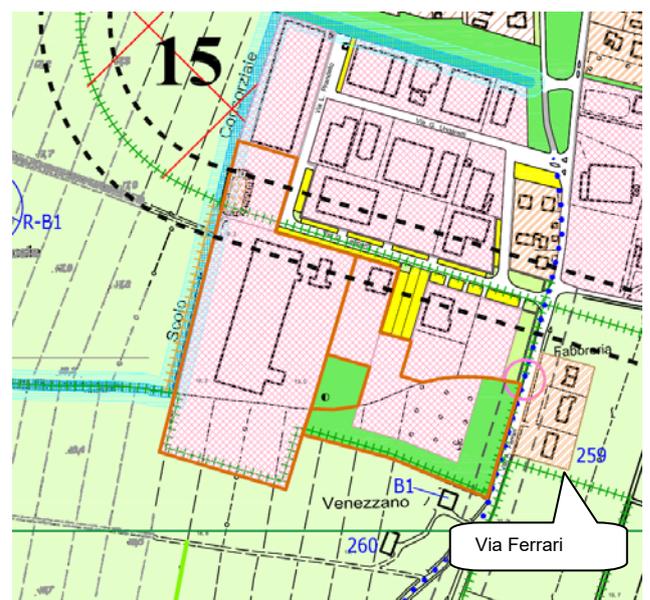
Frazione – Via Ferrari

Stralcio RUE Tavoletta 14 scala 1:5000
Situazione Vigente



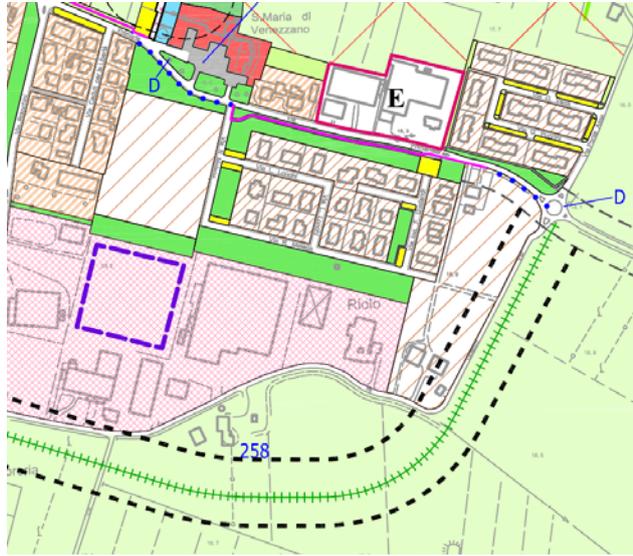
Frazione – Via Ferrari

Stralcio RUE Tavoletta 14 scala 1:5000
Proposta di Variante



Frazione – Via Quattro Vie

Stralcio RUE Tavoletta 15 scala 1:5000
Situazione Vigente



Frazione – Via Quattro Vie

Stralcio RUE Tavoletta 15 scala 1:5000
Proposta di Variante

