



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 14/2018

(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. 64 del 20/12/2018

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 già della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. 20/2000 ed in particolare:

- PSC approvato in data 06/02/2009 con delibera consiliare n. 4;
- 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;
- POC approvato in data 09/06/2010 con delibera consiliare n. 24;
- Variante al POC n. 1 approvata in data 31/03/2014 con delibera consiliare n. 8;
- RUE approvato in data 06/02/2009 con delibera consiliare n. 5;
- 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

La presente variante riguarda modifiche e/o integrazioni cartografiche e normative che vengono proposte per dare riscontro a richieste di privati cittadini e dell'ufficio tecnico comunale, che non incidono comunque sul dimensionamento complessivo degli strumenti di pianificazione vigenti, trattandosi di correzioni o minimi adeguamenti per rimuovere alcune incoerenze riscontrate fra la previsione urbanistica e lo stato di fatto dei luoghi.

Gli argomenti di variante vengono modificati rispetto all'adozione in quanto la Città Metropolitana, chiamata per legge ad esprimere delle Riserve sulla variante in parola, a chiesto lo stralcio dell'Argomento 2. Tale Riserva viene accolta, così come meglio esplicitato nel documento di controdeduzione e, pertanto gli Argomenti di variante sono:

ARGOMENTO 1: Correzione di mero errore materiale relativo alla identificazione di un edificio di interesse storico architettonico classificato dal RUE, in ambito

rurale.

ARGOMENTO 3: Riclassificazione di un edificio esistente nel Capoluogo tra gli edifici di pregio storico, culturale e testimoniale.

ARGOMENTO 4: Inserimento di un nuovo punto al paragrafo 5) dell'art. 21 (Centro storico e aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica).

Per completezza d'informazione, si riporta di seguito anche l'Argomento 2 cassato:

ARGOMENTO 2 : Aggiornamento della rappresentazione grafica degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico.

Le modifiche apportate dalla presente variante sono di carattere sia normativo che cartografico e vengono rappresentate con il confronto degli stralci di RUE fra la situazione vigente e la proposta di variante.

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.

Nello specifico, si dà atto che viene applicata la procedura di cui all'art. 33, comma 4bis, della L.R. 20/2000 che prevede:

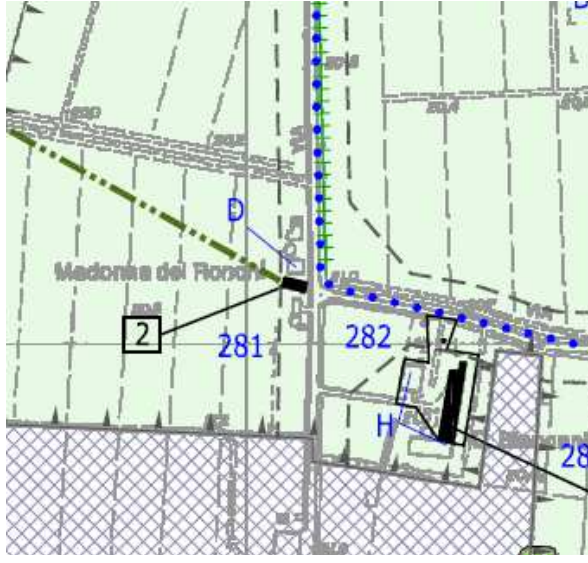
- adozione della variante con deliberazione del Consiglio Comunale;
- deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso sul sito web del Comune, nonché la contestuale trasmissione per il parere di competenza all'ARPA ed alla AUSL, ai sensi dell'art. 19, 1° comma, lettera h) della L.R. 19/1982 e s.m. e i.;
- decisione sulle eventuali osservazioni 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 entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

ARGOMENTO 1

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Trattasi della correzione di un mero errore materiale riguardante la classificazione di due edifici in ambito rurale all'interno della corte denominata Madonna dei Ronchi a sud della frazione di Mascarino dove l'edificio Oratorio della Beata Vergine delle Grazie ai Ronchi e il sacrario storico sono stati invertiti.

	
Corte 281 "Madonna dei Ronchi"	Corte 281 "Madonna dei Ronchi"
Stralcio RUE Tavoletta 18 scala 1:5000 Situazione Vigente	Stralcio RUE Tavoletta 18 scala 1:5000 Proposta di variante

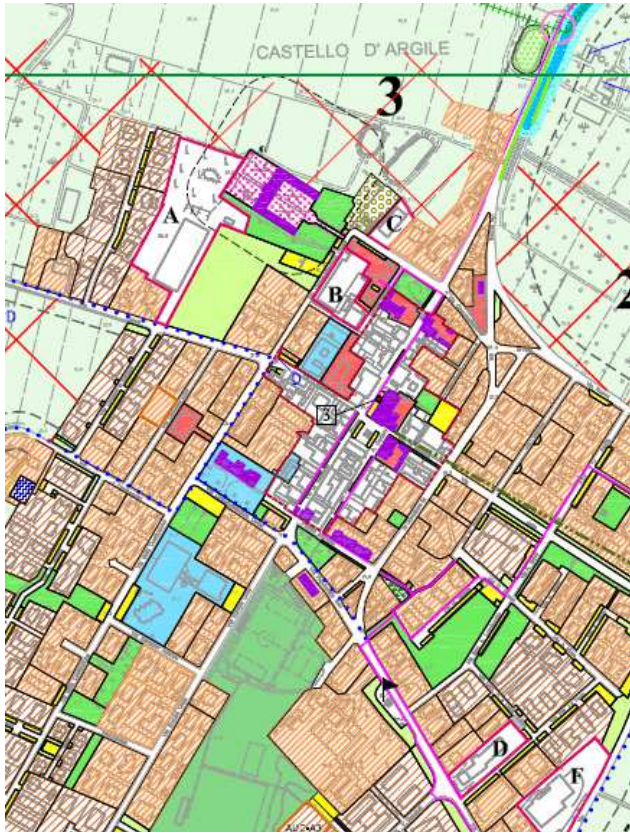
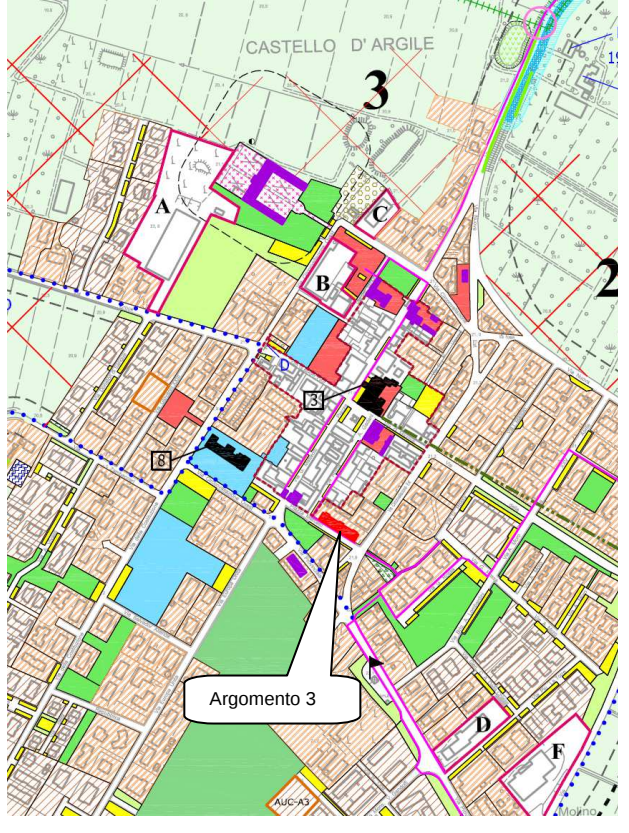
PROPOSTA DI VARIANTE

Costituisce esclusivamente modifica cartografica riguardante la tavola n. 1 del RUE (Disciplina del territorio extraurbano), tavoletta n. 18, con l'attribuzione della corretta destinazione degli edifici presenti all'interno della corte n. 281

ARGOMENTO 3

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Riclassificazione dell'edificio sito tra Via Roma, Piazza del Mercato e Via Circonvallazione est tra gli edifici di pregio storico, culturale e testimoniale, trattandosi di un immobile di epoca (primi del '900) e tipologia riconducibile a quelle di edifici analoghi presenti all'interno del centro storico.

 A detailed urban planning map showing a section of a city grid. The map is color-coded with various shades of green, yellow, and brown to represent different land use zones. A large area is outlined in red, and a specific building is highlighted in purple. The map is labeled with 'CASTELLO D' ARGILE' at the top and '3' in the center. Various letters (A, B, C, D, E, F) and numbers (1, 2, 3, 4) are used to identify specific locations and features.	 A detailed urban planning map showing a section of a city grid, similar to the one on the left. It features the same color-coding and labels. A specific building is highlighted in red, and a callout box labeled 'Argomento 3' points to it. The map is labeled with 'CASTELLO D' ARGILE' at the top and '3' in the center. Various letters (A, B, C, D, E, F) and numbers (1, 2, 3, 4) are used to identify specific locations and features.
Stralcio RUE Tavoletta 13 scala 1:5000 Situazione Vigente	Stralcio RUE Tavoletta 13 scala 1:5000 Proposta di variante

PROPOSTA DI VARIANTE

Costituisce esclusivamente modifica cartografica riguardante la tavola n. 1 del RUE (Disciplina del territorio extraurbano), tavolette n. 13.

ARGOMENTO 4

MOTIVAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Inserimento di un nuovo punto al paragrafo 5) dell'art. 21 (Centro storico e aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica) che individua le caratteristiche generali degli interventi edilizi. Viene prescritto in particolare l'allineamento dei fabbricati in adiacenza in relazione agli interventi di realizzazione del cappotto sul fronte strada.

PROPOSTA DI VARIANTE

Costituisce esclusivamente modifica normativa con l'introduzione del nuovo punto 19 all'interno dell'art. 21 paragrafo 5).

STRALCIO NORME RUE

Art. 21 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica

[...]

Paragrafo 5): Caratteristiche generali degli interventi edilizi

1. Sulla base della documentazione di cui al punto precedente, il progetto esecutivo deve precisare le principali caratteristiche dell'intervento nel rispetto delle prescrizioni relative alla categoria d'intervento attribuita all'edificio e delle seguenti norme generali.
2. Per tutti gli interventi si deve prevedere per le murature e per le tinteggiature:
 - a) il ripristino, il consolidamento ed il rifacimento delle murature in mattoni a faccia a vista o in mattoni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l'uso di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.);
 - b) il colore da usarsi deve essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente
3. Per la copertura degli edifici è prescritta la conservazione o il ripristino in caso di avvenuta trasformazione della configurazione tipologica originaria, della tradizionale copertura a falde inclinate e con manto costituito da elementi in cotto.
4. La realizzazione di ascensori e montacarichi, o di altri impianti tecnologici, è consentita qualora non comprometta:
 - 1) la tipologia dell'edificio;
 - 2) le strutture portanti principali, con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc.;
 - 3) il profilo altimetrico delle coperture.
5. In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti.
6. Per le nuove aperture sulle pareti esterne, quando sono consentite dalla categoria di intervento prescritta per l'edificio, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei "pieni" e dei "vuoti" dell'intero fronte interessato, da cui dedurre le proporzioni ottimali da usarsi.

7. Le nuove aperture al piano terra per la realizzazione di attrezzature commerciali e di servizi alla residenza devono uniformarsi, oltre che alle prescrizioni della categoria di intervento dell'edificio, ai seguenti criteri:
 - 1) dimensioni delle bucatore rapportate all'entità della superficie del fronte e alle aperture preesistenti;
 - 2) salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte in oggetto.
8. All'interno della zona territoriale omogenea "A" sono ammesse superfici illuminanti, superfici ventilanti ed altezze dei locali inferiori a quelle minime stabilite dal regolamento edilizio e di igiene. Tali deroghe sono ammesse solo quando siano rese necessarie dal rispetto delle norme di intervento, ossia dall'obbligo di conservare le aperture e le altezze esistenti.
9. Nella zona territoriale omogenea "A" è sempre ammessa l'installazione di bagni e di cucine areati artificialmente.
10. Per gli interventi che riguardano interi edifici è consentita l'utilizzazione delle soffitte purché l'adattamento previsto non comporti alterazione della copertura originale nella quale sono ammesse solo aperture e prese di luce non alteranti i profili altimetrici, salvo i casi di ristrutturazione edilizia denominati 4a di cui al successivo paragrafo.
11. Le aree e gli spazi liberi all'atto di adozione del RUE., nonché gli orti ed i giardini esistenti, devono essere conservati con rigoroso divieto di costruzione fuori terra, ad eccezione dei casi previsti negli interventi di ristrutturazione urbanistica.
12. E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, lapidi, edicole sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione di vetrine, insegne, arredo interno degli esercizi commerciali, qualora costituiscano documento di costume e vita locale.
13. Qualora si avveri un danno od un pericolo di danno di un bene soggetto ad intervento di restauro scientifico i proprietari devono darne immediata notizia alla Soprintendenza ai Monumenti ed all'Amministrazione Comunale, e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.
14. Nel caso delle unità edilizie appartenenti alla tipologia a schiera, quando la modesta dimensione non ne consente un adeguato utilizzo, è ammessa la loro aggregazione per dare luogo ad unità dotate di tutti i necessari servizi.
15. Gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle parti ricostruite, sia per le strutture che per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi compositivi, funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica. Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.
16. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica è prevista la demolizione con ricostruzione del 50% del volume esistente e con numero di piani o altezza dei nuovi fabbricati come riportato nella Tav. 3 del RUE.
17. All'interno del centro storico, a nord-est della Chiesa parrocchiale, è presente un'area destinata per il 50% a parcheggio e per il 50% a verde pubblico; spetta al progetto di intervento che sarà attuato dal comune, stabilire il migliore assetto possibile dell'area anche modificando la zonizzazione di RUE, senza che ciò comporti variante al RUE medesimo.
18. Nell'ambito del centro storico gli interventi ammessi non dovranno diminuire l'eventuale dotazione di parcheggi pertinenziali (P3).
19. Gli interventi di realizzazione del cappotto sul fronte strada sono ammessi solo in allineamento con i fabbricati adiacenti, previa acquisizione del parere della Commissione per la Qualità dell'Ambiente e del Paesaggio (CQAP).