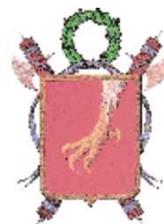


Comune di
CASTELLO D'ARGILE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 6/2012

*Relazione illustrativa
Elaborati grafici*

ELAB. 1

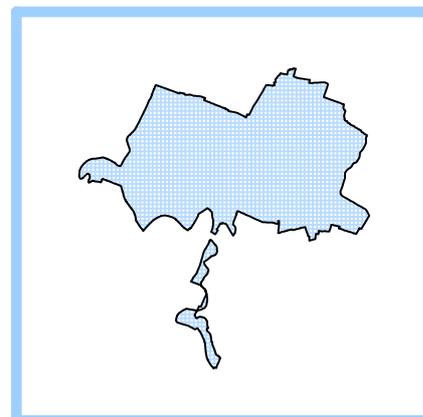
Sindaco
Michele Giovannini

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



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

VARIANTE AL RUE N. 6/2012 per modifiche cartografiche e normative (ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante n. 6/2012 al RUE del Comune di Castello d'Argile (approvato il 6 febbraio 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5), comprende alcune modifiche cartografiche e normative, così di seguito descritte:

- 1) VARIANTE 1 – Viene proposta una variante alla normativa degli ambiti AUC-C, attraverso la specificazione di un Ambito AUC-C1.1 già presente nel RUE;
- 2) VARIANTE 2 – Viene proposta una variante cartografica per individuare un edificio esistente in ambito agricolo per allontanarlo dalla sede stradale; a seguire si aggiorna la normativa all'Art. 20.3.

Le varianti suddette vengono di seguito elencate e descritte.

La Variante nel suo complesso è composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione Illustrativa ed elaborati grafici sottoforma di stralci del RUE Vigente e della Proposta di Variante

Le procedure sono quelle individuate all'Art. 33 della L.R. 20/2000 e successive circolari applicative.

Nello specifico si specifica che le presenti Varianti, non costituiscono variante sostanziale al RUE, non modificano il dimensionamento residenziale e produttivo e che non sono soggette, per la loro natura minimale, a Valutazione Ambientale Strategica.

La procedura quindi prevede:

- Il Comune adotta la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale
- Si procede successivamente al deposito presso la sede comunale per 60 giorni, con avviso di deposito sul BUR ed un quotidiano locale nonché la contestuale trasmissione per il parere di

competenza all'ARPA ed alla Ausl

- Il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali osservazioni ricevute e approva la Variante al RUE con delibera del Consiglio Comunale
- Copia integrale (testo coordinato delle norme, tavole modificate e delibere di adozione e approvazione) devono essere trasmesse in copia cartacea alla Regione e alla Provincia
- La Regione pubblica sul BUR l'avvenuta approvazione; il comune deve pubblicare su un quotidiano locale.
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

VARIANTE N. 1

La Variante n. 1 riguarda l'integrazione dell'art. 24, Paragrafo 2, Ambiti AUC-C1.1, Condizioni specifiche, per quanto riguarda l'Ambito situato "*all'angolo tra la via Croce e la via Circonvallazione Ovest*".

A fronte di difficoltà interpretative sul significato di incremento di superficie ammesso per l'attività artigianale esistente nell'ambito, e verificate le controdeduzioni alle osservazioni presentate al RUE in sede di approvazione, si precisa che:

- la risposta alla osservazione delle proprietà era stata parzialmente accolta assegnando all'attività insediata un incremento edilizio di 700 mq di SU
- l'indice Uf di Ambito doveva rimanere uguale all'esistente
- per poter ampliare l'attività è stato individuato un ambito più ampio dell'insediamento esistente.

Nell'integrazione normativa si va a precisare che l'ampliamento di 700 mq di SU concesso va concentrato nella porzione di ambito oggi libero identificato al foglio 11, mappale 1239 parte, mentre nella porzione di ambito rimanente si interviene con le modalità attuative generali previste per l'ambito a parità di superficie utile esistente.

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>

VARIANTE N. 2

La Variante n. 2 riguarda la modifica cartografica con integrazione normativa all'Art. 20.3, con riguardo alla possibilità di ammettere la traslazione di un edificio esistente per allontanarlo dalla sede stradale (nello specifico Via Alpa).

La tematica relativa a tali edifici che sono situati a ridosso o molto vicini a corsi d'acqua e alla sede stradale, era già stata trattata in sede di controdeduzione alle osservazioni presentate al RUE. Su questo tema si era data risposta anche alle Riserve della Provincia che non ammetteva una norma di carattere generale per lo spostamento di questa tipologia di situazione, bensì avrebbe accettato una individuazione puntuale. In quella sede si individuò alcuni edifici/corti esistenti ma situati all'interno delle fasce di tutela fluviale e localizzati a distanze minime dal corso d'acqua relativo.

Con la modifica proposta dalla presente Variante, si applica tale principio ad un edificio situato in Via Alpa n. 8, (corte 232) disabitato.

Un sopraluogo ha verificato l'esatta consistenza e posizione rispetto la strada comunale (non più di un metro dello spigolo sud-est dal fossetto stradale); per cui viene proposto di individuare per l'edificio in oggetto (classificato di tipologia B1) la possibilità di traslazione a parità di sagoma volumetrica verso ovest fino ad essere collocato al di fuori della fascia di rispetto stradale (20 metri nel caso di Via Alpa).

Viene quindi individuato con la sigla B1-X il cui rimando è l'Art. 20.3, paragrafo terzo, punto 11. Nel caso specifico si adegua la normativa riportando anche "la fascia di rispetto stradale", come di seguito allegato.

L'edificio in oggetto, peraltro, è risultato "inagibile" come indicato nelle schede AEDES redatte a seguito degli eventi sismici del maggio 2012.

20.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

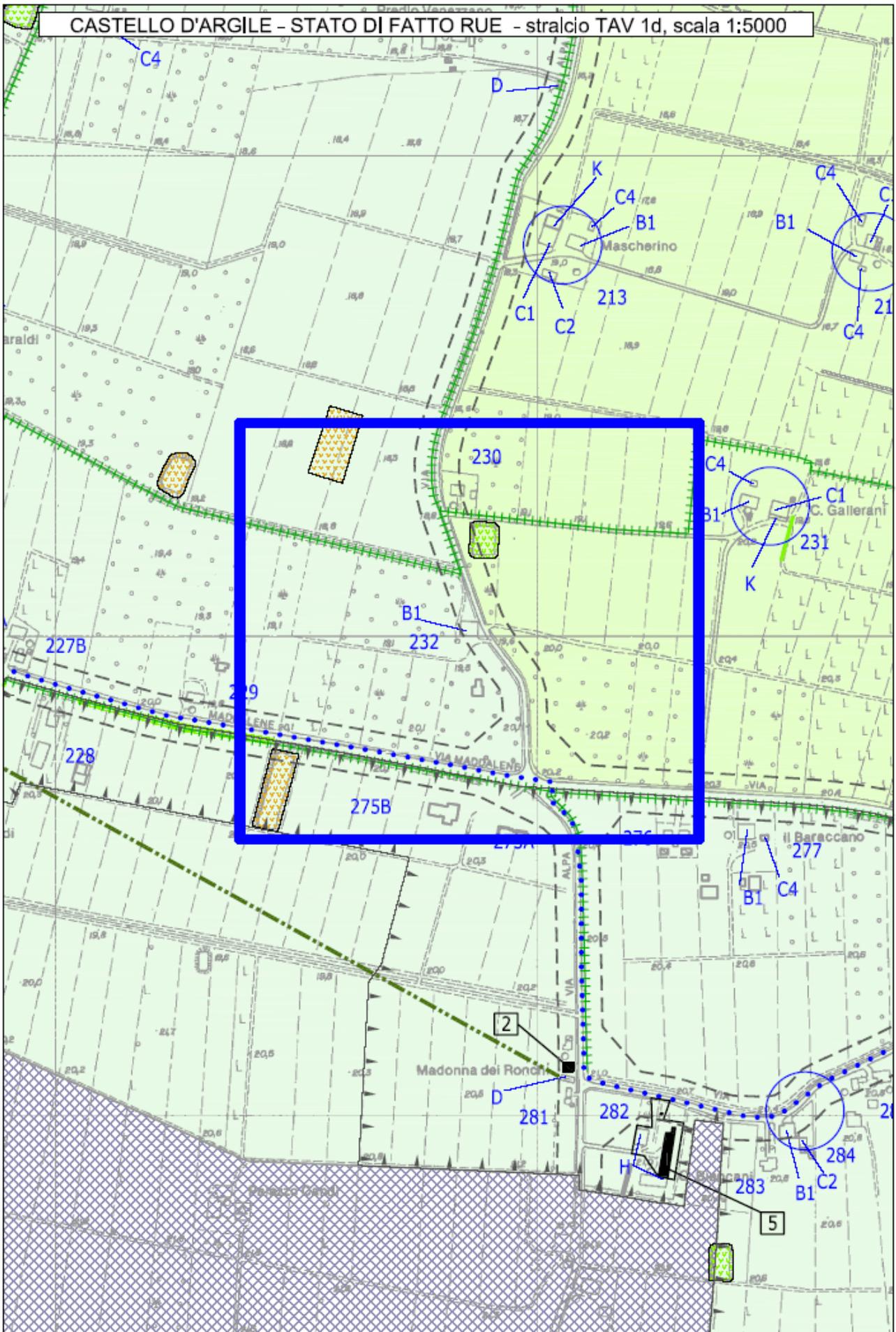
□ ..OMISSIS□ □ .

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*.

Seguono stralci cartografici per l'individuazione della variante.

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

