

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**



**COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**C O P I A**

VARIANTE AL RUE N. 1/2009. ADOZIONE.

Nr. Progr. **25**

Data **22/04/2009**

Seduta NR. **5**

Adunanza *ORDINARIA* Seduta *PUBBLICA* di *PRIMA* Convocazione in data 22/04/2009 alle ore 18:30.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla presente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
PINARDI MASSIMO	S	BORSARI VALERIO	S	BARBIERI AGOSTINO	N
FIORINI MONIA	N	CINELLI PAOLO	N	SCARDOVI ROBERTO	S
LEPRE MARCO	S	CAVICCHI OTTAVIO	S	RAISA TIZIANA	S
CAPRIZ CESARE	N	MONTAGNINI GIULIANO	N		
ALBERTI MARCO	S	TOSI SERGIO	S		
BARCHETTI PAOLO	S	MUZZI LORIS	S		
BOSELLI DANIELE	S	GIOVANNINI MICHELE	S		
Totale Presenti: <b>12</b>			Totali Assenti: <b>5</b>		

Assenti Giustificati i signori:

*FIORINI MONIA; CAPRIZ CESARE; CINELLI PAOLO; MONTAGNINI GIULIANO; BARBIERI AGOSTINO*

Assenti Non Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

*Assessori Esterni: MARCHESINI MARTA, QUERZOLA MARCO, VACCARI CRISTIANA*

*Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE del Comune, DOTT.SSA VIENNA MARCELLA ROCCHI.*

*Constatata la legalità dell'adunanza, nella sua qualità di SINDACO, il SIG. MASSIMO PINARDI dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.*

*Sono designati a scrutatori i Sigg. :*

'''

OGGETTO:  
VARIANTE AL RUE N. 1/2009. ADOZIONE.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 “*Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio*” ha ridefinito la disciplina e l’uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- con delibera consiliare n. 5 del 06/02/2009, esecutiva ai sensi di legge, del comune di Castello d’Argile è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio che è entrato in vigore l’11/03/2009, data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell’avviso di avvenuta approvazione;

Ritenuto di apportare tre modifiche che si sono rese necessarie a seguito del primo periodo di applicazione del regolamento: una modifica cartografica e normativa per la correzione di un refuso riguardante un’area verde riportato in modo non congruo nella tavola del capoluogo; prevedere un lotto edificabile per fare “atterrare” un diritto edificatorio residuo dell’ex P.R.G.; apportare una modifica normativa all’art. 28 “Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola”;

Constatato che l’area a ridosso del passaggio pedonale-ciclabile posta in prossimità di Via Circonvallazione Est era già classificata a verde pubblico nell’ex P.R.G., si ritiene di ribadire una destinazione simile ed in particolare a verde privato senza indice edificatorio di cui all’art. 13 del R.U.E. aggiornato con la specifica che il verde privato è privo di capacità edificatoria;

Vista la delibera consiliare n. 41 del 28/07/2008, esecutiva ai sensi di legge, che prevedeva che la ditta Costruzioni Duca srl si impegnasse a realizzare lavori di manutenzione straordinaria alla rete di pubblica illuminazione a fronte dello spostamento in area più idonea di capacità edificatoria; constatato che la ditta Costruzioni Duca srl sta ultimando le opere di manutenzione straordinaria alla rete di pubblica illuminazione di cui agli impegni relativi si prevede di collocare la capacità edificatoria di mq. 607,50 di S.U. e mq. 364,50 di S.N.R. in un’area prossima alla Via Provinciale Nord nell’Ambito 3 come rappresentato nella modifica cartografica e descritto nella modifica normativa dell’ambito AUC-C1.1;

Ritenuto di omogeneizzare alcuni parametri del paragrafo 4 dell’art. 28 delle norme del R.U.E. relativi alla “distanza dai confini di proprietà del fabbricato stalla” e “distanza da fabbricati residenziali non appartenenti all’azienda”, come rappresentato nell’allegato alla presente;

Visto la “Relazione Illustrativa, norme, elaborati grafici” redatta dalla Società Sviluppo Comune srl, consegnata in data 21/04/2009 prot. 4667, e la “Relazione geologico tecnica di fattibilità e classificazione sismica del sito” pervenuta in data 21/04/2009 prot. 4639, che costituiscono la presente variante al R.U.E.;

Visti:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 “*Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio*”;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio vigente;
- lo Statuto comunale;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, così come sottoscritto in calce al presente atto;

Udita la relazione illustrativa del Sindaco e gli interventi dei Consiglieri riportati nel verbale della presente seduta;

Con 10 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Giovannini M., Raisa T.) espressi nelle forme di legge dai n. 12 Consiglieri presenti,

### DELIBERA

1. di adottare la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio ex art. 33 L.R. 20/2000 come rappresentata negli elaborati sopra citati, i quali si intendono allegati alla presente delibera ma vengono conservati agli atti presso l'ufficio tecnico in quanto voluminosi;
2. di dare atto, ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 20/2000;
  - che la variante al regolamento medesimo sarà depositata presso il Comune per sessanta giorni alla libera visione;
  - che l'avviso di deposito sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione e su un quotidiano a diffusione locale;
  - che entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;
  - che la stessa variante al regolamento sarà inviata all'ARPA ed all'AUSL per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 19,1° comma, lettera h), della L.R. 4 maggio 1982 n° 19 e succ. mod. ed integrazioni;
  - che successivamente, a seguito delle decisione sulle osservazioni presentate, il Comune approva la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio, dandone avviso su un quotidiano a diffusione locale, trasmettendone copia alla Provincia ed alla Regione che provvederà alla pubblicazione sul B.U.R.;
3. di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/00, con votazione successiva e con 10 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Giovannini M., Raisa T.).

ESPRESSIONE PARERE AI SENSI ART. 49 - 1° COMMA - D.LGS. 267/2000

Regolarità Tecnica  
Parere favorevole  
Resp.le Area Tecnica  
Fabio Ferioli

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 25 DEL 22/04/2009**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
*F.to MASSIMO PINARDI*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to DOTT.SSA VIENNA MARCELLA ROCCHI*

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.***

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **29/04/2009** al **13/05/2009** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Castello d'Argile, li 29/04/2009

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE  
*F.to LORENA BOVINA*

***DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ***

E' copia conforme all'originale, in carta libera e consta di Nr. fogli \_\_\_\_\_.

Catello d'Argile, li 29/04/2009

RESP.LE SERVIZIO AFFARI GENERALI  
*VILMA CAROTA*

---

***ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ***

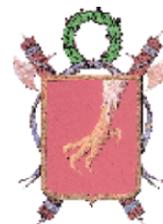
La presente deliberazione N O N soggetta al controllo preventivo di legittimità è stata pubblicata nei termini sopraindicati ed è divenuta esecutiva il 09/05/2009, giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'Art. 134, 3° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Addi, .....

IL SEGRETARIO GENERALE  
*F.to DOTT.SSA VIENNA MARCELLA ROCCHI*

---

Comune di  
**CASTELLO D'ARGILE**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE AL RUE 1/2009**

---

*Relazione illustrativa,  
Norme, Elaborati grafici*

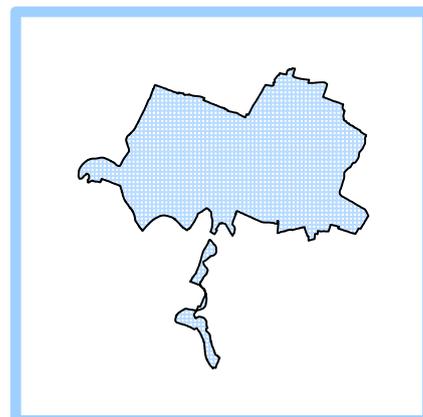
**ELAB. 1**

Sindaco  
Massimo Pinardi

Segretario comunale  
Dott. Vienna Marcella Rocchi

Responsabile Ufficio di Piano  
Arch. Piero Vignali

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



Aprile 2009

# COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

## VARIANTE AL RUE N. 1/2009

(ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La prima variante al RUE del Comune di Castello d'Argile (approvato il 6 febbraio 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5), comprende tre argomenti e viene predisposta per modificare i seguenti tre punti:

- 1) Viene proposta una modifica cartografica per correggere un refuso (riguardante un'area destinata a percorsi ciclopedonale) riportato in modo non congruo nella Tavola del capoluogo approvata;
- 2) Viene previsto un lotto edificabile (all'interno di un Ambito per nuovi insediamenti residenziali) per far "atterrare" un Diritto Edificatorio residuo del ex PRG.
- 3) Viene proposta una modifica normativa "all'Art. 28 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola";

La Variante è composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 – Relazione Illustrativa, normativa, elaborati grafici
- Relazione geologica riguardante la Variante Duca Costruzioni

Le procedure sono quelle individuate all'Art. 33 della L.R. 20/2000 e successive circolari applicative. Nello specifico si conferma che la normativa della VAS non comprende le Varianti al RUE.

Le procedure amministrative 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 sul BUR ed un quotidiano locale
- Il Comune alla scadenza del deposito decide sulle eventuali osservazioni 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 su un quotidiano locale
- La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

## DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

### Prima Variante

La prima Variante riguarda la modifica cartografica alla Tavola del RUE del capoluogo in scala 1:2500, per correggere un refuso che riguarda alcuni piccoli di mappali, in un ambito consolidato AUC-C.

Esiste una pista ciclabile/passaggio pedonale che ha la funzione di collegare la zona urbana a est della vecchia circonvallazione (da via G. Rossa verso il centro storico attraverso la via Circonvallazione Est), subito dopo la curva di ingresso al paese. Ai lati del percorso sopradescritto, sono presenti alcuni piccoli mappali che l'Amministrazione comunale, su richiesta delle proprietà frontiste, ha intenzione di cedere ma senza concedere un incremento di capacità edificatoria. Trattasi di modestissime superfici non indispensabili alla funzionalità del percorso ciclopedonale ed onerosi, per la loro conformazione, in termini di manutenzione ordinaria.

Quindi si propone una modifica grafica per la quale i suddetti mappali vengono classificati come verde privato senza indice, di cui all'Art. 13 del RUE. Si propone, oltre alla modifica grafica, anche una più precisa indicazione della inedificabilità di tali aree.

Di seguito vengono allegati uno stralcio normativo con l'integrazione ed uno stralcio cartografico della zona, prima e dopo la modifica.

Nel testo normativo allegato i testi introdotti sono riportati con carattere in **grassetto**.

### Art. 13 - 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 a verde privato sono prive di capacità edificatoria.**





## Seconda Variante

La seconda Variante riguarda la individuazione di un lotto edificabile che ha una dimensione tale da contenere un Diritto Edificatorio di Duca Costruzioni Srl residuo dell' ex PRG sulla base di Accordo specifico (delibera Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2008), pari a mq 607,50 di SU.

Tale DE viene individuato nell'Ambito n. 3 del PSC dove la proprietà è del medesimo soggetto attuatore che detiene il residuo di capacità edificatoria.

Dal punto di vista cartografico viene individuato un lotto classificato AUC-C, con capacità edificatoria individuata in modo specifico per il lotto in oggetto, ovvero per la proprietà Duca Costruzioni Srl.

Tale lotto ricade all'interno di un Ambito per nuove costruzioni, quindi è compatibile ai fini della Valsat.

La Costruzione da realizzare deve essere posizionata all'esterno della "fascia di Classe IV acustica" e quindi ricadendo in classe III, la funzione residenziale prevista è compatibile con l'indirizzo generale del PSC.

Si fa presente che il lotto appare un po' avulso dal contesto, così come si presenta nella modifica cartografica; tale effetto però è solamente virtuale in quanto il lotto fa parte di una sistemazione generale di una parte dell'Ambito 3, su cui la proprietà ha formulato una proposta di inserimento in POC, ma che in questo primo POC l'Amministrazione Comunale non ha accolto sia per problematiche di accessibilità dell'area, sia per la necessità di affrontare prima la delocalizzazione della vicina stazione ecologica attrezzata. Quindi in uno dei prossimi POC potrà essere completata l'area con un disegno urbano più compiuto.

Viene integrata la normativa all'Art. 24 – Ambiti AUC-C1.1, Condizioni Specifiche.

Di seguito vengono allegati uno stralcio normativo con l'integrazione ed uno stralcio cartografico della zona, prima e dopo la modifica.

**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)
- 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

<b>AUC-C1.1 (ex B1.1)</b>		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- <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.</li><li>- Ai fini dell'utilizzo degli indici <math>U_f</math> previsti nei successivi commi, non si considera lotto libero un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente.</li><li>- In tutti gli Ambiti AUC-C1.1 sono ammessi ampliamenti <i>una tantum</i> 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.</li><li>- 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 ricostruzio-</li></ul>

		<p>ni 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- <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.</li> </ul> <p>Inoltre in tali Ambiti sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <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.</li> <li>- 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.</li> <li>- <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.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	- UA1, UA2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22,

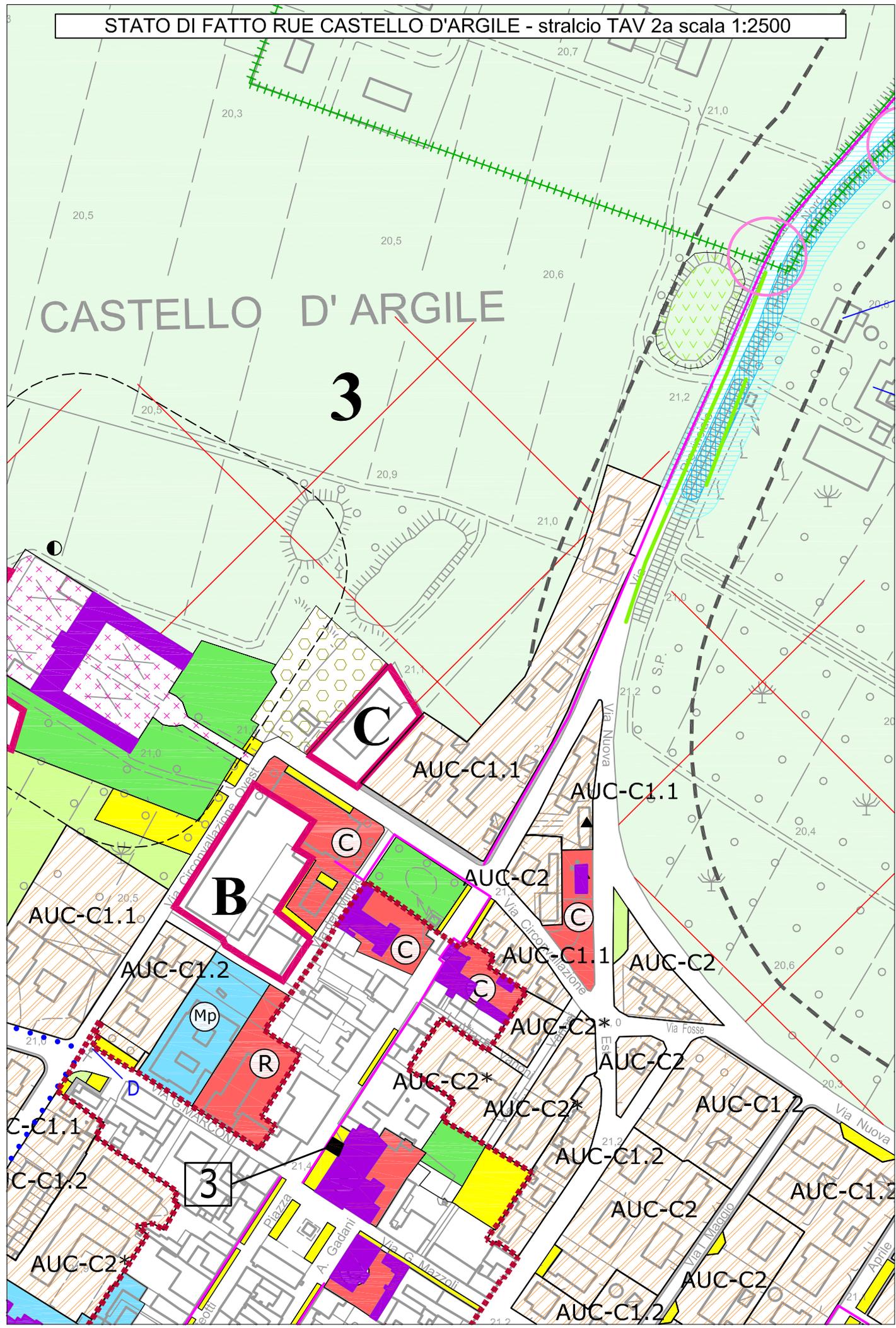
	<p>UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- US1</li> </ul> <p>Per quanto riguarda l'uso UC3 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <p>UC3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1: da monetizzare</li> <li>- P4: da realizzare</li> <li>- Verde pubblico: da monetizzare</li> </ul>
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"> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo;</li> <li>- <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 7,50</li> <li>- <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"> <li>a) rapporto di copertura (Q) = 30% del lotto</li> <li>b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto</li> </ul> </li> <li>- <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.</li> <li>- <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;</li> <li>- <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</li> </ul>

	<p>preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <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.</li> <li>– <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</li> </ul> <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle esistenti, possono essere derogate, non solo nei casi previsti all'Art. 2.4.13.4 precedente, ma anche in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.</p>
Condizioni specifiche	<p><b>Ambito AUC-C1.1</b> 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.</p> <p><b>Ambito AUC-C1.1</b> 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><b>Ambito AUC-C1.1</b> individuato a margine della Via Provinciale nord ed identificata al catasto nel foglio 11, mappale 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.</p> <p>La capacità edificatoria massima prevista per tale area, è pari a</p>

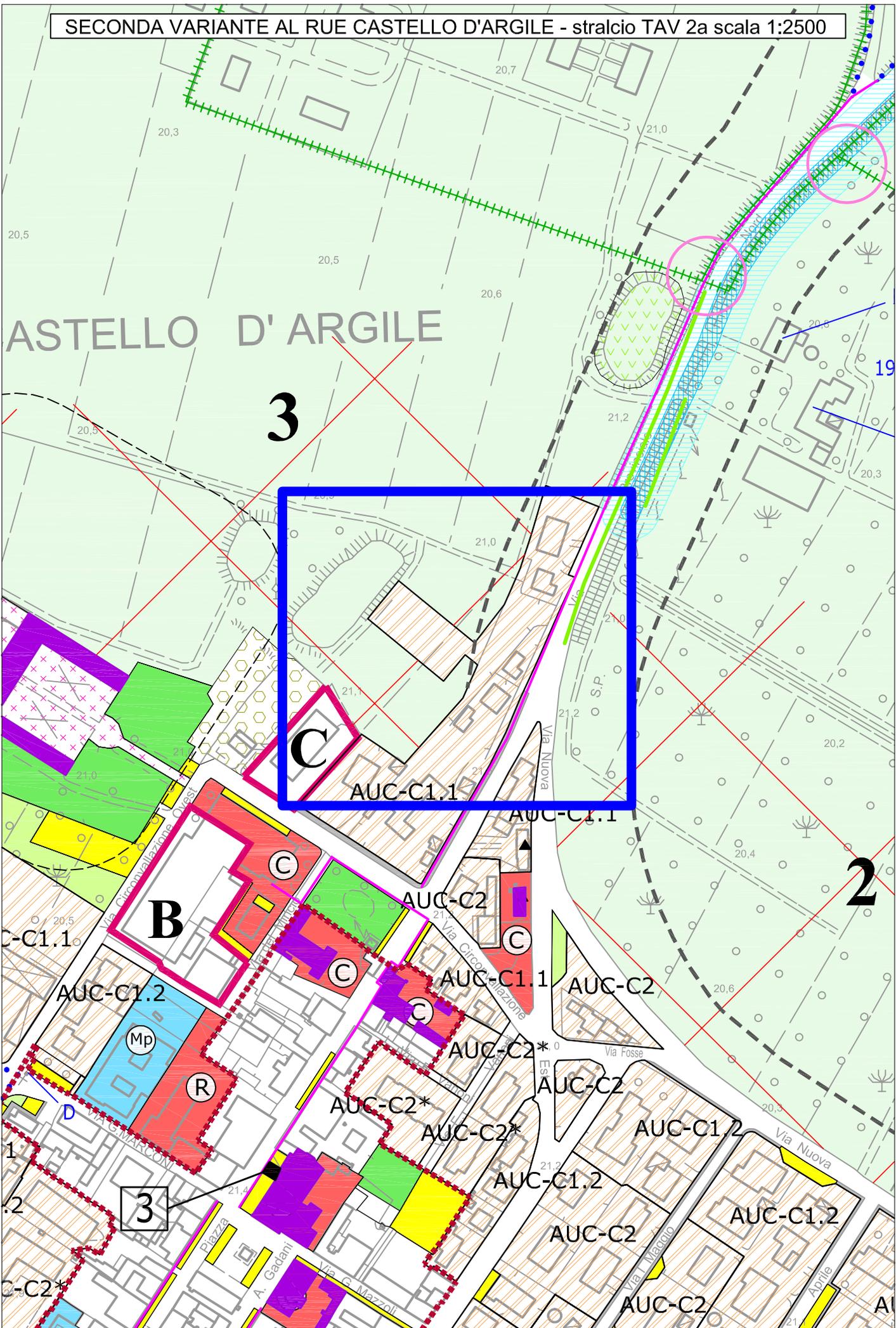
	<p>mq. 607,50 di SU + mq. 364,50 di SA; parcheggi privati e parcheggi pubblici da prevedere e realizzare nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</p> <p>Altezza massima: tre piani fuori terra con un massimo di m. 10,50</p> <p>Il rilascio del titolo abilitativo esaurisce l'Accordo di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2008.</p>
--	--

# CASTELLO D'ARGILE

## 3



SECONDA VARIANTE AL RUE CASTELLO D'ARGILE - stralcio TAV 2a scala 1:2500



### Terza Variante

La terza Variante riguarda una modifica normativa al “*paragrafo 4) Parametri e oneri*” dell’Art. 28 delle norme del RUE.

Viene proposta la omogeneizzazione dei parametri (distanze, altezze, ecc.) da applicare per interventi di tipo simile in zona agricola: il primo riguarda la voce c) realizzazione di allevamenti aziendali, il secondo riguarda la voce h) allevamenti speciali e attività di custodia di animali.

In sostanza erano presenti due parametri di distanza di tipo diverso, la voce c):

- distanza dai confini di proprietà: mt. 50
- distanza da edifici residenziali non appartenenti all’azienda: mt. 100

mentre per la voce h):

- distanza dai confini di proprietà: mt. 100
- dalle abitazioni esistenti: mt. 100

Quindi al di là della terminologia diversa per dire la stessa cosa che si intende correggere, si vuole anche omogeneizzare le due prescrizioni; infatti si parla in un caso di stalle aziendali, nell’altro di stalle per ricovero di cavalli o cani. Entrambi i casi prevedono degli edifici chiamati “stalla” dove avviene il ricovero dell’animale a cui spesso viene affiancata anche una “letamaia”. Sono questi gli elementi su cui occorre prescrivere, per motivi igienici, una adeguata distanza da edifici residenziali, in particolare se non sono della stessa proprietà.

Si propone quindi di fissare per entrambi i casi il seguente parametro e dicitura:

- **distanza dai confini di proprietà del fabbricato stalla: mt. 50**
- **distanza da edifici residenziali non appartenenti all’azienda: mt. 100**

Si allega stralcio dell’Art. 28 con le norme in argomento.

Paragrafo 4) - PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio (voce b):	mt.	8,00
4.	Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
5.	Altezza massima delle serre (voce e):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a strutture tecniche e tecnologiche, salvo particolari volumi tecnici (voce g):	mt.	7,50
7.	Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce l):	mt.	6,50
8.	Altezza massima delle costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, ...ecc. (voce i)	mt.	8,50
9.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
10.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5
11.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
12.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5
13.	Allevamenti aziendali (voce c):		
	- distanza dai confini di proprietà <b>del fabbricato stalla</b>	mt.	50
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda <b>e/o proprietà</b>	mt.	100
14.	Allevamenti industriali (voce l):		
	<u>1. allevamenti intensivi di suini:</u>		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	300
	- distanza da edifici residenziali esistenti	mt.	200
	- abitazione del custode	mt.	20
	<u>2. allevamenti intensivi di bovini, polli e zootecnia minore:</u>		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	100
	- distanza da edifici residenziali esistenti	mt.	100
15.	Allevamenti speciali e attività di custodia di animali e cimiteri per animali (voce h):		
	- distanza dai confini di zona agricola	mt.	300
	- <del>distanza dai confini di proprietà</del>	<del>mt.</del>	<del>100</del>
	- <b>distanza dai confini di proprietà del fabbricato stalla</b>	mt.	50
	- <del>dalle abitazioni esistenti</del> <b>distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda e/o proprietà</b>	mt.	100
16.	Distanza minima dalle strade	rispetto del D.L.vo 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate nelle tavole del RUE	