



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. 54 del 20.11.2019

Approvazione:

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

Gruppo di Lavoro

Unione Reno Galliera

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Geom. Sabrina Guizzardi

Arch. Elena Lazzari

Arch. Matteo Asioi

Per il Comune di Castello D'Argile

Ing. Marco Pesare

Arch. Elisabetta Bragalli

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.

Rispetto agli argomenti di variante proposti in sede di adozione, è stato necessario rimuovere l'argomento n. 1 che riguardava il cambio di destinazione urbanistica di singoli lotti classificati come agricoli, prossimi al territorio urbanizzato, in ambiti urbani consolidati classificati, nello specifico, come AUC-C3.

Rimangono pertanto solo gli argomenti di variante adottati quale 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 negli 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. 3: Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli;

Rispetto alla versione adottata, viene tolta la Valsat in quanto la valutazione di sostenibilità ambientale riguardava solo l'argomento n.1 che è stato stralciato.

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.

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

Questo argomento è stato stralciato

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 rispetto al contesto in cui 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.

Come da osservazione della Commissione consigliare "Territorio", accolta, il suddetto parametro viene espresso in metri, anziché in numero di 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 prese in carico dal 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 ciascuno dei quali il RUE prevede una scheda specifica. 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 modificatesi 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 che altro 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 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.- 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.- 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, mt 7,50 o pari all'esistente se maggiore, ad esclusione degli edifici indicati con apposito simbolo - triangolo nero - per i quali l'altezza è uguale all'esistente. - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e

	<p>demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:</p> <p>a) rapporto di copertura (Q) = 40% del lotto b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto</p> <ul style="list-style-type: none"> – <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 miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al</p>
--	--

		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</u>: si interviene (attraverso interventi di MO, MS, RE, D, RI). - <u>Lotto AUC-C3 posto su Via San Pancrazio</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.

STRALCI CARTOGRAFICI

<p><u>Capoluogo –</u> <u>lotto Via Zambecari ed ex Ambito 6.1</u> Stralcio RUE Tavoleta 12 scala 1:5000 Situazione Vigente</p>	<p><u>Capoluogo –</u> <u>lotto Via Zambecari ed ex Ambito 6.1</u> Stralcio RUE Tavoleta 12 scala 1:5000 Proposta di Variante</p>