



Comune di Gualtieri

Provincia di Reggio Emilia

R.U.E.

Regolamento Urbanistico Edilizio

(L.R. 21 dicembre 2017, n. 24; L.R. 24 marzo 2000, n. 20)



VARIANTE N 2

Allegato "A"

Modifiche alle Norme Edilizie ed Urbanistiche

Approvazione:

Del C.C. n. 15 del 03/04/2014

Approvazione variante n. 1:

Del C.C. n. 16 del 27/03/2017

Adozione variante n. 2:

Del C.C. n. ... del ...

Sindaco:

Renzo Bergamini

Segretario generale:

Stefano Gandellini

Progettista e responsabile del procedimento:

Francesca Carluccio

Gennaio 2019

Si riporta il testo dell'art. 33.3 delle norme di RUE modificato.

Le parti modificate sono riportate in colore rosso.

Art. 33.3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (AC3)

1. Coincidono con le aree edificate caratterizzate in prevalenza da bassi indici fondiari e/o per le quali interessa la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale - testimoniale, la riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti, la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati e degli spazi liberi.

2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.

3. **Modalità d'attuazione** :

a) Intervento diretto al di fuori del POC, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto nel caso di ampliamento degli edifici esistenti contenuto entro il 20% della SC, fermo restando l'obbligo del recupero senza ampliamento ed osservando le categorie assegnate nella disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;

b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa ed inserimento nel POC per interventi di nuova costruzione di case singole e/o abbinata riservate alla residenza dei proprietari dei terreni alla data di adozione del PSC e del RUE, o alla residenza dei loro famigliari, da realizzarsi su aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, purché l'Uf (indice di utilizzazione fondiaria) sia contenuto entro il limite di 0,2 MQ/MQ e la superficie complessiva non superi i 450 MQ con massimo 3 alloggi (esistente più progetto) e purché non si tratti ~~di~~ delle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale individuate da apposita perimetrazione nelle schede operative per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti CS e NS. e riportate nella Tav. 3 del RUE "Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico".

Sono ammessi interventi nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale escluse dalla perimetrazione riportata nelle suddette schede operative per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale esterni agli ambiti CS e NS alle condizioni sopra riportate e purché gli stessi interventi garantiscano la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale – testimoniale e la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati e degli spazi liberi.

Nell'atto unilaterale d'obbligo per l'inserimento in POC (o nell'accordo preventivo qualora richiesto dal bando comunale per l'inserimento nel medesimo POC) si dovrà contemplare l'impegno del richiedente il permesso di costruire a non cedere il fabbricato per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità, con vincolo di trascrizione alla conservatoria degli atti immobiliari.

c) Sono comunque esclusi gli interventi di nuova costruzione come definiti alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i., nei lotti liberi che non costituiscono area di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PSC e che non hanno con questi omogenea classificazione urbanistica AC3.

4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati, fatte salve le possibilità edificatorie di cui al comma 3 lettera b) del presente articolo

Q max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	Í 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 23.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 23.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 23.3 comma 12)
SP min	=	50% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; Í 5 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

Per i sub ambiti AC3 di pertinenza di edifici di valore storico – culturale - testimoniale con obbligo di recupero senza trasformazioni planovolumetriche a meno della eliminazione delle superfetazioni, l'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà ammettere la costruzione, nelle aree di pertinenza alla data di adozione del PSC, la realizzazione di limitati volumi aggiuntivi (non più di 300 mc. vuoto per pieno) da destinare ad autorimesse purché di altezza non superiore a ml. 3,50 in gronda ed armonici rispetto agli edifici esistenti ed il paesaggio.

5. **Prescrizioni particolari**

- a) Il POC definirà i parametri urbanistico – edilizi per i singoli interventi di nuova costruzione e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti nel rispetto delle normative di PSC e di RUE.