



COMUNE DI CAVRIAGO
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 28)

D. C. n°... del...

Individuazione delle aree del Centro Storico (CS) e dei Nuclei Storici (IS) di cui al 4° comma dell'art. 13 della L.R. 15/2013



DISCIPLINA DEI CENTRI STORICI E DEGLI EDIFICI STORICI TAV. 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
Paolo BURANI

L'Assessore all'Urbanistica
Giancarlo GRASSI

Il Segretario Comunale
Rosa LUCENTE
Comune di Cavriago:
Geom. Lorella Costi
(Resp. Serv. Urbanistica SUE - SUAP)
Geom. Simone Cabassi
Dott. Cristiana Dallari
(Servizi tecnici-amministrativi)

Progettista
Arch. Aldo Caiti



centro cooperativo di progettazione snc
architettura ingegneria urbanistica

Via Lombardia n. 7, 42100 Reggio Emilia
tel 0522 920460 / fax 0522 920794
www.ccdp.org / e-mail: info@ccdp.org
C. F. P. nr 00474840352



ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO ED AMBIENTE
SERVIZIO URBANISTICA
MAGGIO 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Con il presente provvedimento l'Amministrazione Comunale di Cavriago, in Provincia di Reggio Emilia, da attuazione alle disposizioni del 4° comma dell'art. 13 della L.R. n°15 del 30 luglio 2013, n° 15 che recita testualmente:

<<4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'art. A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.>>

A tale riguardo va precisato che il Comune di Cavriago è dotato della nuova strumentazione urbanistica elaborata ed approvata ai sensi della L.R. 20/2000 modificata ed integrata.

In particolare il P.S.C. è stato adottato con D.C. n° 15 del 26/02/2003, è stato approvato con D.C. n°59 del 4//11/2013 ed è stato successivamente modificato con quattro varianti parziali (l'ultima adottata con D.C. n°25 del 15/04/2009) che non ne hanno variato in modo sostanziale le strategie, gli obiettivi ed il dimensionamento, le quali per gran parte risultano altresì conformi ai vincoli della pianificazione sovraordinata con particolare riferimento agli ambiti ed alle zone sottoposte a specifici vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico – culturale.

Il R.U.E. originariamente adottato con D.C. n°36 del 21/05/2003 ed approvato con D.C. n°1 del 09/01/2004 è stato successivamente modificato con dieci varianti parziali delle quali la decima adottata con D.C. n°71 del 22/07/2013 ed approvata con D.C. n° 36 del 30/07/2014 può dirsi per gran parte conforme alle disposizioni della L.R. 15/2013 per le modifiche introdotte in adeguamento alla legge citata in sede di controdeduzione alle riserve ed osservazioni.

Con la settima variante al R.U.E. così come integrata dall'approvazione della decima variante al medesimo R.U.E. la disciplina particolareggiata dei centri storici (CS) dei nuclei storici (IS) e degli edifici storici ricompresi nel territorio urbanizzato o ricadenti nel territorio rurale (ES) può dirsi dettagliatamente configurata nel sostanziale rispetto della pianificazione sovraordinata (PTCP 2010) e della stessa L.R. 15/2013 secondo modalità e categorie d'intervento che con la presente deliberazione di consiglio comunale si intendono precisare sotto il profilo cartografico e normativo, senza produrre variante alla vigente strumentazione urbanistica.

1. CONTENUTI TECNICI DEL PROGETTO

Dal punto di vista tecnico il progetto è costituito dalla presente Relazione Illustrativa (Tav. 1) e da tre tavole di elaborazione cartografica con allegate riprese fotografiche dello stato di fatto odierno (Tavv. 2, 3 e 4).

Le Tavv. n°2 individuano le aree di cui al 4° comma dell'art. 13 della L.R. 15/2013 sulle tav. 2a; 2b; 2c; 2d; 2e; 2f; 2g del R.U.E. vigente a titolo "DISCIPLINA DEI CENTRI STORICI E DEGLI EDIFICI STORICI" in scala 1:1000.

In detti elaborati:

- a) Si evidenziano con apposite campiture colorate gli edifici e complessi edilizi, i territori urbani, le unità edilizie e le porzioni di unità edilizie secondo la classificazione riportata con numeri arabi nelle tavole della settima variante al R.U.E. e cioè nelle tavole dell'ultima variante cartografica specifica della disciplina dei centri storici e degli edifici storici regolarmente approvata nei modi di legge dopo la fase di controdeduzione alle riserve ed alle osservazioni degli Enti preposti al governo del territorio e dei privati. Con tale operazione non si produce alcuna modifica al R.U.E. vigente ma ci si limita a rappresentare con migliore evidenza percettiva la struttura planimetrica dell'insediamento storico recependo, in pochi casi, le trasformazioni planimetriche che nel frattempo sono intervenute nel rispetto della disciplina vigente, per effetto della realizzazione di interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
- b) In attuazione delle disposizioni del 4° comma dell'art. 13 della L.R. 15/2013 si evidenziano, per gli ambiti dei centri storici (CS) dei nuclei storici (IS) e degli edifici storici (ES) ricompresi nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, le aree pertinenti degli edifici esistenti nelle quali, ferme restando le categorie d'intervento previste nella disciplina particolareggiata vigente per ciascuna unità edilizia, non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma (come definita alla lettera "f" dell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013) e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

Le Tavv. n° 3 per gli ambiti "CS" ed "IS" del P.S.C. e del R.U.E. vigenti, individuano i perimetri degli ambiti medesimi su ripresa zenitale dello stato di fatto, riportano su base cartografica CTR i punti di ripresa fotografica finalizzati all'aggiornamento del quadro conoscitivo, con particolare riferimento alle cortine edilizie e ai fronti edificati che prospettano sulla viabilità pubblica e sugli altri spazi pubblici o di uso pubblico, evidenziano con le molteplici riprese fotografiche lo stato di fatto odierno per dar conto dei caratteri stilistico – architettonici degli edifici esistenti e della situazione paesaggistica ed ambientale dei contesti oggetto dell'atto deliberativo in argomento.

Le Tavv. n°4 per tutti gli altri edifici e ambiti "ES" del P.S.C. o del R.U.E. vigenti riportano, senza introdurre agli stessi alcuna modifica, i perimetri d'ambito e le classificazioni delle tipologie edilizie della vigente strumentazione urbanistica sia su base ortografica con ripresa zenitale, sia su base C.T.R. semplificata in scala 1:1000, e contengono in allegato le riprese fotografiche dello stato di fatto così come lo stesso si presenta in base alle più aggiornate riprese da Google street view.

Ovviamente per tutti gli edifici e ambiti "ES" in quanto non rientranti all'interno del centro storico di cui all'art. A-7 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, si continua ad applicare la disciplina di P.S.C. e R.U.E. vigenti ed in ogni caso i lavori di ristrutturazione edilizia ammessi dalle norme in vigore non potranno avere inizio prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

I criteri che negli ambiti "CS" ed "IS" ispirano la individuazione delle aree pertinenziali delle diverse unità edilizie, dei complessi edilizi, dei singoli edifici o porzioni funzionalmente autonome degli edifici esistenti, nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma (fatta eccezione unicamente per gli interventi di limitata sopraelevazione contemplati nella disciplina particolareggiata vigente al 4° comma dell'art. 35 delle norme di R.U.E. aggiornate con la 10^a variante) si possono sinteticamente riassumere come segue:

- salvaguardia degli edifici e dei complessi edilizi individuati con le numerazioni 1 (edifici e complessi edilizi monumentali di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale); 2.1 (edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo); 2.2 (edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione);
- tutela degli allineamenti stradali esistenti, con particolare riferimento ai tessuti urbani e dei nuclei storici di più antico impianto ancora liberi da edificazione e ciò indipendentemente dal valore storico – culturale – testimoniale degli edifici che vi prospettano allo scopo principalmente di salvaguardare gli spazi inedificati che affacciano su aree pubbliche o di uso pubblico, i varchi visivi ancora liberi verso le costruzioni interne agli isolati e agli spazi urbani consolidati.
- Consentire invece l'applicazione della categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma a parità di volume e nel rispetto delle condizioni poste dalla definizione della ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 ove già previsto dalla disciplina vigente e cioè per gli edifici, tessuti urbani e complessi edilizi anche storici ma con evidenti trasformazioni oppure in condizioni di degrado tale da richiedere interventi di ristrutturazione e ripristino (siglatura 2.3); per le unità edilizie o porzioni di unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico (siglatura 2.4); per le unità edilizie di interesse

testimoniale, almeno in parte conservate (siglatura 3.1) ed infine per le unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico – ambientale (siglatura 3.2)

Quanto sopra con la sola finalità per le aree più interne degli isolati del centro storico e dei nuclei storici, di migliorare lo stato di fatto sotto il profilo igienico, funzionale e paesaggistico – ambientale; nonché di favorire la messa in sicurezza sismica ed il rendimento energetico degli edifici privi di valore storico, culturale, testimoniale o di limitato valore tipologico architettonico.