

Comune di
ARGELATO



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

VARIANTE AL RUE 4/2013

***Relazione tecnica ed
elaborati di variante***

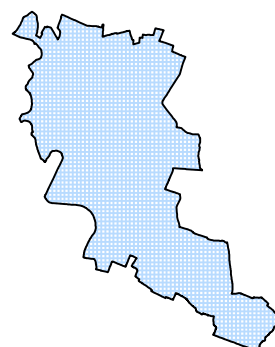
Sindaco
Andrea Tolomelli

Segretario comunale
Dott. Fausto Mazza

Responsabile Ufficio di Pianificazione Territoriale
Arch. Piero Vignali

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Giovanni Panzieri

adozione	delib. C.C n. 24 del 22.05.2013
approvazione	delib. C.C n. 50 del 30.09.2013



SOMMARIO

1	Premessa.....	3
1.1	Il regolamento urbanistico edilizio vigente	3
1.2	L'opportunità della variante n. 4	3
2	Istruttoria amministrativa	5
3	Istruttoria tecnica.....	6
3.1	CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE PROVINCIALI	6
3.2	MODIFICHE RELATIVE AGLI ESITI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI (COMUNE, AUSL, ARPA) 8	
4	Osservazioni d'ufficio	9
4.1	MODIFICA DELL'ART. 21 del Tomo I.....	9
4.2	MODIFICA DELL'ART. 28 del Tomo I.....	9
5	Testo normativo come modificato dalla presente variante.....	10
5.1	Articolo 30	10
5.2	Articolo 21	13
5.3	Articolo 28	15

1 Premessa

1.1 IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VIGENTE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento urbanistico comunale che, ai sensi dell'art. 29 della LR 20/2000, disciplina gli interventi nel territorio consolidato, nel territorio rurale, nel centro storico e negli ambiti da riqualificare come classificati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). Esso disciplina inoltre l'intervento su edifici e impianti per il risparmio energetico, i metodi di calcolo e corresponsione del contributo di costruzione e la monetizzazione delle dotazioni territoriali. In particolare, regola le trasformazioni per intervento diretto, ossia quelle che si possono effettuare senza la necessità di ulteriori livelli di pianificazione comunale.

Il RUE del comune di Argelato è stato approvato con deliberazione consiliare n. 39 del 27/3/2009, nel processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici disposto dalla LR 20/2000 che ha portato al passaggio dal sistema Piano Regolatore Generale (PRG)/Regolamento Edilizio al sistema Piano Strutturale Comunale (PSC)/Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)/Piano Operativo Comunale (POC).

La variante n. 1 al RUE è stata approvata con deliberazione consiliare n. 33 del 29.6.2011, al termine di una fase di prima applicazione dello strumento, ed era volta principalmente a introdurre migliorie non essenziali ed adeguamenti normativi.

La variante n. 2, adottata con deliberazione consiliare n. 19 del 20.4.2012, specificamente relativa alla limitazione dell'insediabilità degli impianti per la produzione di energia elettrica da biomasse, è tuttora in corso di istruttoria da parte dei competenti uffici provinciali.

La variante n. 3, approvata, ha effettuato un adeguamento normativo del testo alle sopravvenute disposizioni, ed ha introdotto alcuni miglioramenti nella disciplina degli ambiti consolidati.

La presente variante n. 4 è stata adottata con deliberazione consiliare

1.2 L'OPPORTUNITÀ DELLA VARIANTE N. 4

1.2.1 Le vicende amministrative pregresse

La società denominata Centergross Srl gestisce un complesso di immobili destinati prevalentemente al commercio all'ingrosso, che insiste su di un'area identificata dal Piano

territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e dal Piano strutturale comunale (PSC) di Argelato quale *“Polo funzionale esistente”*.

L'art. A-15 della LR 20-2000, così come l'art. 27 delle Norme di attuazione (NdA) del vigente PSC, sopra citati, identificano l'Accordo territoriale, di cui all'art. 15 della LR 20-2000, quale strumento per la disciplina urbanistica dei poli funzionali;

E' stato costituito presso la Provincia di Bologna, un tavolo tecnico per l'elaborazione di un accordo territoriale finalizzato alla definizione di una complessiva qualificazione del polo funzionale del Centergross, relativamente al quale, con propria deliberazione n. 68 del 21.9.2011, la Giunta comunale ha adottato i relativi indirizzi, nominando quale membro per il comune di Argelato il responsabile pro-tempore del Settore programmazione e gestione del territorio.

Ad oggi il procedimento, numerose volte interrotto e aggiornato per intervenuti mutamenti delle esigenze di Centergross Srl, è ancora in corso di definizione.

Centergross Srl, con proprie note assunte al protocollo comunale con n. 2929 del 28.2.2013 e n. 3928 del 21.3.2013, conservate agli atti del Settore proponente, ha espresso la volontà di procedere ad una revisione della disciplina urbanistica dell'intero ambito, introducendo numerosi nuovi usi urbanistici ad oggi non previsti, tra cui usi produttivi a basso impatto ambientale, chiarendo inoltre, anche ai fini dell'Accordo territoriale, la necessità di introdurre nel polo usi urbanistici di commercio al dettaglio, in quote e forme da definirsi;

E' recentemente emersa l'esigenza della società Camst Srl, socia di Centergross Srl e proprietaria di un fabbricato all'interno del Centergross, di insediare tempestivamente un'attività produttiva a basso impatto ambientale, procedendo alla ristrutturazione del proprio sistema produttivo ed effettuando un importante investimento.

L'introduzione di modeste quote di superfici per il commercio al dettaglio e la produzione a basso impatto ambientale sono condivise dal comune di Argelato quali opportune e strategiche premesse per esplorare le possibilità di un processo di riqualificazione del Centergross, coerentemente con le strategie delineate nella strumentazione vigente e nel processo in itinere per l'Accordo territoriale, fatte salve le necessarie compensazioni territoriali al contorno.

Per esplicito e comune accordo tra l'amministrazione comunale di Argelato, la Provincia di Bologna e il Centergross Srl, si è ritenuto di anticipare, rispetto alla conclusione dell'Accordo territoriale, l'introduzione di alcune modifiche del regime urbanistico del polo funzionale, idonee al perseguimento di rilevanti obiettivi di interesse pubblico ma tali da non stravolgere l'impostazione urbanistica del polo stesso, e comunque in linea con la strategia delineata dal percorso in essere per l'Accordo territoriale.

La forma adeguata e sufficientemente tempestiva per procedere a tali modifiche è stata individuata, in accordo con la Provincia di Bologna, nella procedura di variante al Regolamento

urbanistico edilizio (RUE), secondo le modalità di cui all'art. 33, c. 4-bis, della LR 20-2000, preceduto da accordo specifico con il soggetto privato;

Il comune di Argelato intende garantire la sostenibilità al contorno delle modifiche urbanistiche da introdurre, individuando nella manutenzione straordinaria delle infrastrutture viarie esistenti lo strumento più idoneo a perseguire i fini indicati, giudicando che le stesse siano adeguate quanto a dotazioni complessive ma che necessitino di investimenti per la loro riqualificazione;

A tal fine è stato stipulato in data 16.5.2013 un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20-2000, precedentemente approvato con delibera di giunta 24/2013 conservato agli atti del Settore proponente.

Conseguentemente, con deliberazione consiliare n. 24 del 22/5/2013, è stato ratificato l'accordo e adottata la presente variante n. 4., che intende recepisce innanzitutto i termini dell'accordo con soggetti privati ex art. 18 della LR 20-2000, stipulato con Centergross srl e con Camst srl al fine di anticipare alcuni contenuti del futuro Accordo territoriale riguardante il polo funzionale Centergross, garantendo la sostenibilità territoriale al contorno dell'operazione.

2 Istruttoria amministrativa

Con la citata deliberazione consiliare n. 24 del 22/5/2013 è stato ratificato il citato accordo ex art. 18 LR 20-2000 e adottata la presente variante n. 4 al RUE.

In data 22/6/2013 la variante è stata depositata presso il Settore programmazione e gestione del territorio fino al 21/8/2013, e di tale deposito è stata data notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio in data 22/6/2013 e ne è stata data tempestiva notizia mediante pubblicazione sul quotidiano La Repubblica.

La variante è stata depositata per 60 giorni consecutivi e pertanto fino al giorno 21/8/2013.

La variante adottata è stata integralmente pubblicata sul sito web del Comune, nella sezione denominata "trasparenza, valutazione, merito".

Mediante lo strumento della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 (sedute del 5-7-2013 e 30/7/2013), sono stati richiesti e ottenuti i contributi, sostitutivi degli atti di assenso, di Ausl, dipartimento di igiene pubblica, e di Arpa, con esito positivo, illustrati nella relazione tecnica del responsabile del procedimento.

Con deliberazione di giunta provinciale n. 252 del 30/7/2013 la provincia di Bologna, competente ai sensi dell'art. 33 della LR 20-2000, ha formulato:

- il proprio assenso alla variante;

- le proprie riserve in merito ad aspetti puntuali e non sostanziali;
- il proprio assenso alla non assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 della LR 20-2000;
- il proprio assenso alla non assoggettabilità a valutazioni sismiche ai sensi della LR 18-2008

Durante il periodo di deposito, e a tutt'oggi, non sono pervenute osservazioni da parte di cittadini.

3 Istruttoria tecnica

Si propone di confermare la variante n. 4 come adottata, salvo le considerazioni riportate nel presente paragrafo 3 e nel successivo paragrafo 4.

3.1 CONTRODEDUZIONI ALLE RISERVE PROVINCIALI

3.1.1 Riserva n. 1

RISERVA

“Si chiede di effettuare uno specifico ragionamento sui parcheggi, in relazione all'incremento di carico urbanistico e di recepire nella norma del RUE gli impegni relativi alla manutenzione straordinaria delle infrastrutture viarie esistenti, anche in recepimento dell'Accordo coi privati sottoscritto, nonché gli ulteriori eventuali interventi necessari all'adeguamento delle infrastrutture rispetto ai nuovi usi previsti.”

CONTRODEDUZIONE

L'area attualmente occupata dal Centergross Srl è regolata, sotto il profilo urbanistico, da una convenzione con il comune risalente al 1972, che prevede l'insediamento del centro per il commercio all'ingrosso. Da allora, la successione degli strumenti urbanistici comunali ha conservato la medesima disciplina urbanistica in materia di dotazione di spazi collettivi. L'operazione urbanistica rivestiva fin dalla sua origine un rilievo straordinario a livello territoriale (e nazionale), successivamente riconosciuto vigente dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che ha conferito al Centergross il ruolo di Polo funzionale esistente. Per questo motivo l'area è dotata di un'organizzazione urbanistica speciale.

L'area del Centergross è ampiamente dotata di parcheggi di proprietà privata e destinati all'utilizzazione indistinta di tutti i fruitori del Centergross, parcheggi che, come le aree e le altre “opere di urbanizzazione” del centro, sono di proprietà della società Centergross Srl, che ha appunto quale ragione sociale principale la gestione delle aree comuni a tutto il Centro. Tali

parcheggi, sotto il profilo funzionale, risultano sovrabbondanti rispetto alle funzioni attualmente insediate. Una delle caratteristiche peculiari, anche sotto il profilo urbanistico, dell'area, è che al contrario non esistono all'interno del perimetro del Centergross aree di proprietà pubblica.

Sotto il profilo strettamente normativo, si valuta quanto segue. L'introduzione degli usi per la produzione in aggiunta a quelli per il commercio all'ingrosso non costituisce incremento di carico urbanistico come definito dal RUE. L'introduzione degli usi per il commercio al dettaglio in aggiunta a quelli direzionali non costituisce incremento di carico urbanistico come definito dal RUE.

Sotto il profilo funzionale, si valuta inoltre quanto segue. Sarebbe del tutto inopportuno introdurre obblighi extra-standard di cessione di aree per parcheggio pubblico, perché le stesse risulterebbero intercluse tra aree private e non potrebbero che essere individuate in sottrazione ad aree private già destinate a parcheggio per gli utenti del Centergross, senza alcun miglioramento di natura funzionale;

La modifica normativa dalla variante n. 4 presente è assistita dall'introduzione di uno specifico e funzionale obbligo di urbanizzazione, consistente nel risanamento di ampie porzioni della via Rotonda Segnatello. Può risultare opportuno collegare il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei nuovi impianti produttivi all'effettiva esecuzione degli obblighi di urbanizzazione.

Come riportato in premessa, è tuttora in corso di istruttoria un accordo territoriale avente per oggetto il nuovo ruolo del Centergross. In quella sede, in relazione alle modifiche strategiche di posizionamento urbanistico-territoriale del ruolo del Centergross, sarà possibile eventualmente valutare l'implementazione di ulteriori obblighi infrastrutturali e dei parcheggi del Centergross, eventualmente anche quali dotazioni territoriali, rigorosamente se ed in quanto funzionali al nuovo ruolo strategico del Centro e sulla base delle intese raggiunte con la Provincia di Bologna.

Si ritiene di proporre, richiamato quanto sopra, di ACCOGLIERE la riserva provinciale n. 1 mediante l'argomentazione di cui sopra e mediante l'introduzione della seguente modifica normativa al paragrafo n. 5 dell'art. 30

MODIFICA NORMATIVA

Al paragrafo 5 dell'art. 30 si propone di aggiungere quanto segue.

L'effettiva esecuzione degli obblighi di urbanizzazione sopra riportato è condizione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli impianti insediati.

3.1.2 Riserva n. 2

RISERVA

“Si chiede di contestualizzare maggiormente le verifiche di compatibilità delle nuove funzioni con le preesistenti attività e con il centro abitato, verificando gli impatti acustici ed atmosferici preliminarmente al permesso di costruire.”

CONTRODEDUZIONE

L'introduzione degli usi produttivi è stata specificamente limitata a quelli che non comportano particolari impatti ambientali e risultano pienamente compatibili con il contesto non residenziale complessivamente rappresentato dal Centergross e con il vicino centro abitato di Funo, tenuto conto anche delle prospettive di riqualificazione individuate dal vigente PSC. Con riferimento agli elementi emersi in sede di Conferenza dei servizi per l'esame ambientale e igienico-sanitario della variante, riportati negli specifici verbali e discussi al successivo par. 3.2, nonché con le decisioni assunte dalla Conferenza stessa, si ritiene comunque di prevedere che la puntuale compatibilità ambientale deve essere specificatamente argomentata per tutti i recettori al contorno.

Si propone di ACCOGLIERE la riserva provinciale n. 2.

MODIFICA NORMATIVA

(vedi modifica normativa riportata in seguito alla discussione degli esiti della Conferenza dei servizi, al successivo paragrafo 3.2)

3.2 MODIFICHE RELATIVE AGLI ESITI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI (COMUNE, AUSL, ARPA)

Come riportato dai verbali di conferenza, Ausl e Arpa hanno espresso il loro assenso alla variante.

Il delegato di Arpa ha rappresentato che *“per ciascun procedimento autorizzatorio di insediamento delle attività si dovrà normalmente, come avviene per qualsiasi ambito, tenere conto degli aspetti ambientali (emissioni, rumore, scarichi etc.) ed assicurare le puntuali valutazioni e, se del caso, mitigazioni. Non sono richieste o suggerite ulteriori tutele o garanzie”*. (dal verbale della I seduta).

D'altra parte, il delegato di Ausl ha rappresentato che *“Con riferimento alla presenza, nell'intorno, di un centro abitato, di aree da riqualificare verso usi residenziali e del nido del Centergross (per il quale, anche se collocato in classe acustica IV, omogenea al resto del*

Centergross, la valutazione di clima acustico dimostrava il raggiungimento di requisiti acustici adeguati alla tipologia di attività) ribadisce la posizione già assunta da Arpa, ossia che dovrà essere oggetto di valutazione istruttoria per ogni insediamento produttivo, l'impatto ambientale determinato e la compatibilità con i recettori presenti" (dal verbale della II seduta).

La conferenza ha concluso per l'introduzione di una norma specifica in merito: *"la conferenza decide definitivamente in merito all'introduzione di un'integrazione normativa che prevede la dimostrazione puntuale e circostanziata, mediante apposito fascicolo/elaborato, della puntuale compatibilità con tutti gli aspetti ambientali e con riferimento a tutti i recettori. La definizione del dettato normativo è affidata al comune in sede di approvazione definitiva della variante" (dal verbale della II seduta).*

MODIFICA NORMATIVA

In adempimento di quanto deciso in conferenza dei servizi, si propone di introdurre al paragrafo 5 dell'art 30 la seguente formulazione, che si ritiene sia adeguata anche al positivo accoglimento della riserva provinciale n. 2.

L'insediamento delle nuove funzioni dovrà essere preceduto dalla dimostrazione puntuale e circostanziata, mediante apposito fascicolo/elaborato, della puntuale compatibilità con tutti gli aspetti ambientali e con riferimento a tutti i recettori, compreso il nido del Centergross. Tale elaborato sarà obbligatoriamente allegato alla pratica SUAP.

4 Osservazioni d'ufficio

4.1 MODIFICA DELL'ART. 21 DEL TOMO I

Si conferma la variante così come adottata, salva la modifica del dettato normativo sostituendo l'espressione "pertinenziali" con l'espressione **private prospicienti** e l'introduzione della specificazione che i dehor previsti dovranno avere **dimensioni modeste**.

4.2 MODIFICA DELL'ART. 28 DEL TOMO I

Si conferma quanto adottato.

5 Testo normativo come modificato dalla presente variante

5.1 ARTICOLO 30

ART. 30 – AMBITI PER POLI FUNZIONALI ESISTENTI

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

Centergross

1. L'Accordo Territoriale dovrà definire il ruolo del Centergross (inteso come insediamento esistente) all'interno di uno scenario di mercato globale, che comunque deve trovare relazioni più precise, anche di tipo funzionale, con il contesto circostante. I due fronti nord e sud dell'attuale insediamento potranno essere interessati da quote di ampliamento, salvaguardando le scelte strutturali e gli aspetti condizionanti presenti nel PSC e derivati dalla pianificazione sovraordinata.

2. Fino all'approvazione dell'Accordo Territoriale nell'ambito del Centergross si interviene con la normativa di cui al paragrafo 3) successivo.

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

Capannoni

UC2, UC10.

Asta servizi

UC2, UC10, UC12, UC18, UC19, UC28. E' esclusa qualsiasi attività di commercio al dettaglio, **salvo quanto previsto dal Paragrafo 5) Condizioni particolari di attuazione**

paragrafo 3): Interventi ammessi e indici

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- MO
- MS
- RE
- D
- NC

con i seguenti indici:

- $U_f = 0,65$ mq/mq per l'ambito Centergross (la cui Superficie Territoriale ai fini dei calcoli edificatori è fissata in mq. 873.796) così ripartiti:
- $U_f = 0,484$ mq/mq per i capannoni, asta servizi, soppalchi e pensiline rilevati al 31 dicembre 2001
- $U_f = 0,036$ mq/mq per nuove pensiline (aperte o chiuse)
- $U_f = 0,13$ mq/mq per nuovi soppalchi (30% in più per ogni modulo più una quota come plafond da riferire all'intero insediamento)
- L'indice $0,484$ mq/mq è relativo all'intera struttura del Centergross così come si è venuta a configurare a seguito di successivi ampliamenti ed appositamente rilevato al 31 dicembre 2001.

- L'indice 0,036 mq/mq rappresenta l'indice di riferimento per il completamento delle pensiline poste sui fronti posteriori di servizio.
- L'indice 0,13 mq/mq rappresenta l'incremento per soppalchi interni ai blocchi e comprende: una quota di superficie pari al 30% in più calcolata sulla superficie di pavimento al piano terra per ogni modulo costruttivo di cui sono formati i 41 blocchi esistenti (per modulo costruttivo si intende la superficie di pavimento ricompresa fra l'asse di 4 pilastri, e nel caso di moduli di fronte o di testata, la superficie di pavimento ricompresa fra l'asse dei pilastri e la struttura portante esterna); una quota di superficie individuata come "plafond" e relativa all'intera struttura del Centergross.
- Nel caso specifico del blocco 38bis sono consentiti anche gli usi UC12/A, UC18, UC19, UC20 e UC21.
- Le dotazioni di Superficie di cui sopra sono identificate e distinte per blocco nella successiva tabella.

BLOCCO N°	UF = 0,036	Uf = 0,13	
	INCREMENTO PER PENSILINE MASSIMA OPPORTUNITA' mq	INCREMENTO DEL 30% PER OGNI MODULO CHE COMPONE IL BLOCCO (sup. complessiva per blocco) mq	PLAFOND COMPLESSIVO A DISPOSIZIONE DI TUTTI I MODULI mq
1	600	2.700	
2	1.700	2.850	
3	1.300	2.850	
4	700	3.000	
5	1.400	3.150	
6	1.500	3.150	
7	1.100	3.150	
8	1.100	2.100	
9	200	2.100	
10	500	2.100	
11	0	2.100	
12	1.000	2.100	
13	700	2.100	
14	300	2.100	
15	425	675	
16	340	675	
17	510	675	
18	680	675	
19	510	675	
20	510	675	
21	700	3.000	
22	600	2.100	
23	900	2.100	
24	0	2.100	
25	300	1.650	

26	1.200	2.100	
27	1.100	2.100	
28	800	2.100	
29	300	3.675	
30	500	1.500	
31	1.000	1.500	
32	800	1.650	
33	500	1.650	
34	700	1.650	
35	500	1.650	
36	1.100	1.650	
37	1.100	1.650	
38	1.100	2.063	
38 BIS	800	5.363	
39	2.050	5.850	
40	400	1.800	
EX C.T.	0	1.500	
TOTALE I°	31.525	90.000	23.607

paragrafo 4): Parametri

- Altezza = all'esistente
- Distanze fra edifici: distanza minima fra pareti finestrate m 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di progetto planivolumetrico.
- Distanze dai confini: distanza minima dai confini m 5; è ammessa la costruzione sul confine (previo accordo mediante atto trascritto tra i proprietari confinanti) per interventi da realizzare tra lotti con la stessa destinazione di zona.
- Distanza dalle strade: distanza minima dalle strade m 5.
- Distanza dalle strade al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato secondo la classificazione di cui all' Art. 19.1 delle NdA del PSC.
- Distanza minima dalle linee ferroviarie: 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo quanto stabilito dall'art. 19.2 delle NdA del PSC.
- Distanza minima dagli elettrodotti: secondo quanto specificato all'art. 19.8 delle NdA del PSC.
- Parcheggi privati P3: secondo quanto previsto all'Art. 36.

Paragrafo 5): Condizioni particolari di attuazione

Fino alla revisione complessiva della strategia funzionale e della revisione urbanistica da operarsi mediante Accordo Territoriale, in vista dell'esecuzione delle opere di riqualificazione stradale previste dallo specifico accordo ex art. 18 L.R. 20-2000, sono consentiti inoltre i seguenti usi:

BLOCCHI 21, 39, 40: usi UP1 e UP2, se ed in quanto rigorosamente compatibili con i prossimi centri abitati e non pregiudizievoli per l'attuazione delle previsioni di riqualificazione di piano, e in ogni caso con esclusione delle attività operanti in "Regime di Seveso" di cui al D. Lgs. 334/1999, operanti in "Regime di Autorizzazione Integrata Ambientale" ai sensi del D.Lgs. 152/2006 nonché con esclusione delle attività industriali definite "Insalubri di prima classe" ai sensi del D.M. 5 settembre 1994. L'insediamento delle nuove funzioni dovrà essere preceduto dalla dimostrazione puntuale e circostanziata, mediante apposito fascicolo/elaborato, della puntuale compatibilità con tutti gli aspetti ambientali e con riferimento a tutti i recettori,

compreso il nido del Centergross. Tale elaborato sarà obbligatoriamente allegato alla pratica SUAP e condizione per il suo perfezionamento.

ASTA SERVIZI, BLOCCHI 5-A E 5-B: usi UC3, UC4, UC5 in misura non superiore ai 1.600 mq di superficie utile lorda complessivamente intesi.

L'effettiva esecuzione degli obblighi di urbanizzazione sopra richiamati (riqualificazione stradale) è condizione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli impianti insediati.

5.2 ARTICOLO 21

ART. 21 – CENTRO STORICO E AREE DI INTEGRAZIONE STORICO-AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

paragrafo 1): Definizione

1. Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute per i tessuti di antica formazione nelle seguenti località:

- Malacappa: Insediamento agglomerato
- Argelato Capoluogo: aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica

Per entrambe le due situazioni vengono elaborate cartografie a scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tav. 2 del RUE), per definire le modalità di intervento sui fabbricati esistenti.

2. L'individuazione avviene per "unità minime di intervento" che generalmente comprendono una unità edilizia e la relativa area di pertinenza.

3. All'interno del tessuto edificato storico, possono essere presenti ed indicati con apposita simbologia, alcuni edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico culturale e testimoniale (Villa Beatrice); su questo edificio si interviene secondo quanto fissato all'Art. 18 del PSC.

paragrafo 2): Modalità attuative

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	Su = Su esistente quando non diversamente disposto dalla disciplina particolareggiata di cui alla tav. 2 del RUE o nelle seguenti prescrizioni particolari
Interventi ammessi	=	Vedere la disciplina particolareggiata di cui alla tav. 2 RUE
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto

Usi	=	UA1 UC1, UC3, UC12, UC13, UC14, UC18, UC19, UC22, UC24, UC25, UC26
-----	---	--

Le aree di pertinenza delle unità edilizie sono destinate al mantenimento dello stato di inedificabilità ed all'uso privato.

E' consentita, limitatamente alle aree integrazione storico-ambientale e paesaggistica, esclusivamente nelle aree private prospicienti le unità immobiliari destinate a pubblico esercizio, l'installazione di dehor chiusi permanenti, con struttura in legno o comunque con tecnologie a secco, di dimensioni modeste, previo parere della CQAP.

paragrafo 3): Parametri

- Altezza massima : uguale all'esistente salvo altezze diverse riportate nella tav.2 del RUE

- E' ammessa la costruzione/ricostruzione sul confine di proprietà (in aderenza, in comunione, con innesto sul muro di confine) secondo le disposizioni del Codice Civile.

1. standard da applicare in caso di intervento con aumento di carico urbanistico:

- standard residenziali (come definiti all'Art. 36, Tab. 1)

parcheggi P1 monetizzabili

parcheggi P3 da realizzare

verde pubblico da monetizzare: mq 18/28 di Su

- standard per attività terziarie-direzionali (come definiti all'Art. 36, Tab. 2)

parcheggi P1 monetizzabili

parcheggi P3 da realizzare

verde pubblico da monetizzare: mq 60/100 di Sul

per quanto riguarda l'uso UC3

parcheggi P1 monetizzabili

parcheggi pertinenziali P4 da realizzare

verde pubblico da monetizzare: mq 60/100 di Sul

paragrafo 4): Prescrizioni particolari

1. Per quanto riguarda i due edifici esistenti e localizzati sul margine ovest di Villa Beatrice, ricompresi all'interno del tessuto riconosciuto come di integrazione storico-ambientale e paesaggistica, sono ammessi i seguenti interventi:

USI

- l'edificio con tipologia ex casa colonica può essere integralmente destinato a funzioni residenziali purché finalizzati all'uso familiare del proprietario e dei suoi legittimi eredi (va sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per fissare tale condizione per almeno 15 anni)

- l'edificio con tipologia ex stalla fienile può essere destinato a funzioni di servizio alla residenza nonché a funzioni terziarie-direzionali di rappresentanza per l'Azienda di proprietà.

INTERVENTI

l'edificio con tipologia ex casa colonica può essere soggetto ai seguenti interventi:

- MO
- MS
- REV
- Cambio d'uso

l'edificio con tipologia ex stalla fienile può essere soggetto ai seguenti interventi:

- MO
- MS
- REV

ONERI

sono a carico dei soggetti attuatori i seguenti oneri specifici in caso di cambio d'uso:

- Cessione gratuita al comune dell'area individuata a sud dell'insediamento come dotazione per verde pubblico e ricompresa all'interno di un perimetro rosso
- parcheggi pubblici P1 nella misura di 5mq/mq di SU che cambia d'uso in residenza da monetizzare
- parcheggi privati P3 nella misura prevista all'Art. 36 successivo da realizzare.

2. Per quanto riguarda l'edificio residenziale esistente, situato in via Centese angolo via Giovanni XXIII, è consentita la realizzazione di un fabbricato accessorio per cantine, magazzini e autorimesse, con un limite di sagoma individuato nella tav.2 del RUE, altezza massima pari ad un piano e una Sa massima di 60 mq.

5.3 ARTICOLO 28

ART. 28 – AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI ESISTENTI (ASP B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito

1. Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di Argelato dalla “zona industriale delle Larghe di Funo”.
2. Tali ambiti si distinguono in tre fattispecie:
 - a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti
 - b) ambito produttivo sovracomunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (comparto ex zona D1.2 Larghe di Funo) individuato da perimetro rosso a tratteggio nella tav.1 b, da ampliare attraverso accordo ex art. 18 l.r. 20/2000
 - c) interventi diretti da assoggettare a convenzionamento

paragrafo 2): Modalità di intervento, indici ed usi

a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti per funzioni prevalentemente produttive		
Superficie minima di	=	lotto di proprietà

intervento		
Capacità edificatoria max	=	Uf = 0,60 mq/mq
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC, CD
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	UA1 (solo in riferimento alle unità abitative e alle superfici residenziali esistenti alla data di adozione del RUE) UC3, UC5, UC10, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19 UP1, UP2, UP6 UE5/B

paragrafo 3 a): Parametri

1. standard da applicare in caso di intervento con aumento di carico urbanistico:

- standard per attività terziarie-direzionali (come definiti all'Art. 36, Tab. 2)

parcheggi P1 monetizzabili

parcheggi P3 da realizzare

verde pubblico da monetizzare: mq 60/100 di Sul

per quanto riguarda l'uso UC3

parcheggi P1 monetizzabili

parcheggi pertinenziali P4 da realizzare

verde pubblico da monetizzare: mq 60/100 di Sul

- standard per attività artigianali e produttive (come definiti all'Art. 36, Tab. 3)

parcheggi P1 monetizzabili

parcheggi P3 da realizzare

verde pubblico da monetizzare: mq 10/100 di Su

- Altezza massima: m 10,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.,
- Distanze fra edifici: distanza minima fra pareti finestrate m 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di progetto planivolumetrico.
- Distanze dai confini: distanza minima dai confini m 5; è ammessa la costruzione sul confine (previo accordo mediante atto trascritto tra i proprietari confinanti) per interventi da realizzare tra lotti con la stessa destinazione di zona.
- Distanza dalle strade: distanza minima dalle strade m 5.
- Distanza dalle strade al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato secondo la classificazione di cui all' Art. 19.1 delle NdA del PSC.
- Rapporto di copertura Q: massimo 70%
- Distanza minima dalle linee ferroviarie: 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo quanto stabilito dall'art. 19.2 delle NdA del PSC
- Distanza minima dagli elettrodotti: secondo quanto specificato all'art. 19.8 delle NdA del PSC
- Parcheggi P1, P2, P3, P4: secondo quanto previsto all'Art 36 successivo per tutti gli Ambiti in funzione delle destinazioni d'uso specifiche.

b) ambito produttivo sovracomunale esistente convenzionato quasi totalmente attuato (comparto ex zona D1.2 Larghe di Funo), da ampliare attraverso accordo ex art. 18 l.r. 20/2000 individuato da perimetro rosso a tratteggio nella tav.1 b		
Superficie minima di intervento	=	area individuata con perimetrazione a tratteggio colore rosso
Capacità edificatoria max: - convenzione originaria:	=	Ut = 4.100 mq/Ha con le seguenti superfici massime edificabili: - mq 12.033 di SU, riferiti all'azienda già insediata - mq 20.224 di SU, riferiti all'ampliamento dell'azienda già insediata - mq 32.257 di SU in totale
Capacità edificatoria max: - nuovo intervento con accordo art. 18:		da definire nell'accordo
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC
Usi	=	UA1 (solo in riferimento alle unità abitative e alle superfici residenziali esistenti alla data di adozione del RUE) UP1, UP2, UP6
Parametri specifici (oltre a quelli definiti al successivo <i>paragrafo 4</i>)	=	H = m 9,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. Parcheggi pubblici: 5 % della Superficie territoriale Verde pubblico: 10 % della Superficie territoriale Dotazione ecologico ambientale: le aree individuate negli elaborati del RUE
Prescrizioni specifiche aggiuntive rispetto il nuovo intervento con accordo art. 18:	=	L'ampliamento è subordinato alla realizzazione della stazione ecologica attrezzata in altro luogo all'interno del perimetro indicato nelle tavole del RUE, nonché alla realizzazione delle aree destinate a dotazione territoriale: esse una volta collaudate sono da cedere gratuitamente al Comune; le aree per dotazione ecologica possono rimanere in carico al soggetto attuatore.

paragrafo 3 b): Parametri

1. standard da applicare in caso di intervento con aumento di carico urbanistico:

- standard per attività artigianali e produttive (come definiti all'Art. 36, Tab. 3)

 parcheggi P1 monetizzabili

 parcheggi P3 da realizzare

 verde pubblico da monetizzare: mq 10/100 di Su

– Altezza massima: m 10,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.,

– Distanze fra edifici: distanza minima fra pareti finestrate m 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di progetto planivolumetrico.

– Distanze dai confini: distanza minima dai confini m 5; è ammessa la costruzione sul confine (previo accordo mediante atto trascritto tra i proprietari confinanti) per interventi da realizzare tra lotti con la stessa destinazione di zona.

– Distanza dalle strade: distanza minima dalle strade m 5-

- Distanza dalle strade al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato secondo la classificazione di cui all' Art. 19.1 delle NdA del PSC.
- Rapporto di copertura Q: massimo 70%
- Distanza minima dalle linee ferroviarie: 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo quanto stabilito dall'art. 19.2 delle NdA del PSC
- Distanza minima dagli elettrodotti: secondo quanto specificato all'art. 19.8 delle NdA del PSC
- Parcheggi P1, P2, P3, P4 : secondo quanto previsto all'Art 36 successivo per tutti gli Ambiti in funzione delle destinazioni d'uso specifiche.

c) interventi da assoggettare a convenzionamento (quattro sottoambiti di via Larghe)		
Superficie minima di intervento	=	1a area individuata con perimetrazione a linea di colore rosso continuo di mq 12.370 nella Tav. n. 1/b 1b area individuata con perimetrazione a linea di colore rosso continuo di mq 4.675 nella Tav. n. 1/b 2 area individuata con perimetrazione a linea di colore rosso continuo di mq 5.564 nella Tav. n. 1/b 3 area individuata con perimetrazione a linea di colore rosso continuo di mq 2.570 nella Tav. n. 1/b
Capacità edificatoria max	=	Uf = 0,48 mq/mq di SU da applicare all'area individuata come ASP-B area n. 1a = 2.494 mq di SU area n. 1b = 780 mq di SU area n. 2 = 1.068 mq di SU area n. 3 = 494 mq di SU
Interventi ammessi		NC
Usi	=	UP1, UP2, UP6
parametri specifici (oltre a quelli definiti al successivo <i>paragrafo 4</i>)	=	H = m 9,50 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc. P1: da monetizzare P4: da realizzare ogni intervento convenzionato deve prevedere un impegno del Soggetto attuatore a cedere gratuitamente al comune le aree individuate come dotazioni di verde pubblico nella Tav. 1/b del RUE e cioè: - mq 7.175 da cedere per l'area n. 1a - mq 3.050 da cedere per l'area n. 1b - mq 3.338 da cedere per l'area n. 2 - mq 1.540 da cedere per l'area n. 3

paragrafo 3 c): Parametri

- standard da applicare in caso di intervento con aumento di carico urbanistico:
 - standard per attività artigianali e produttive (come definiti all'Art. 36, Tab. 3)
 - parcheeggi P1 monetizzabili
 - parcheeggi P3 da realizzare
- Distanze fra edifici: distanza minima fra pareti finestrate m 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di progetto planivolumetrico.

- Distanze dai confini: distanza minima dai confini m 5; è ammessa la costruzione sul confine (previo accordo mediante atto trascritto tra i proprietari confinanti) per interventi da realizzare tra lotti con la stessa destinazione di zona.
- Distanza dalle strade: distanza minima dalle strade m 5.
- Distanza dalle strade al di fuori del perimetro di territorio urbanizzato secondo la classificazione di cui all' Art. 19.1 delle NdA del PSC.
- Rapporto di copertura Q: massimo 70%
- Distanza minima dalle linee ferroviarie: 30 metri lineari misurati dal limite di zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo quanto stabilito dall'art. 19.2 delle NdA del PSC
- Distanza minima dagli elettrodotti: secondo quanto specificato all'art. 19.8 delle NdA del PSC
- Parcheggi P1, P2, P3, P4: secondo quanto previsto all'Art 36 successivo per tutti gli Ambiti in funzione delle destinazioni d'uso specifiche.