



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 6/2016

(ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione illustrativa Normativa – Cartografia (stralci)

ELAB. 1

Sindaco

Claudia Muzic

Servizio Urbanistica

Ing. Antonio Peritore

Segretario Comunale

Dott. Fausto Mazza

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Giovanni Panzieri

Adozione: delibera C.C. n. del

Approvazione: delibera C.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

- Ing. Antonio Peritore
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di Argelato

- Arch. Giovanni Panzieri
- Arch. Angela Bonferroni
- Arch. Michela Volonnino

1 INTRODUZIONE

1.1 IL RUE 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 con deliberazione consiliare n. 23 del 22.5.2013, ha effettuato un adeguamento normativo del testo alle sopravvenute disposizioni, ed ha introdotto alcuni miglioramenti nella disciplina degli ambiti consolidati.

La variante n. 4, approvata con deliberazione consiliare n. 50 del 30.9.2013 come di seguito meglio specificato, ha disciplinato alcune condizioni speciali relative al polo funzionale esistente "Centergross", introducendo modeste quote di usi produttivi e per il commercio al dettaglio in determinati edifici situati lungo la ferrovia, in anticipazione rispetto a quello che sarebbe poi stato formalizzato come accordo territoriale (vedi oltre).

Con deliberazione di consiglio comunale n. 5 del 04/03/2015 si è data attuazione agli adempimenti di cui all'articolo 18-bis della l.r. 20/200, dell'art. 12 della l.r. 15/2013 ed all'atto di coordinamento tecnico delibera G.R. 994/2014, in materia di semplificazione degli strumenti di

pianificazione territoriale e urbanistica mediante la disapplicazione di norme RUE relative alle definizioni e ai procedimenti, come previsto dalla legge.

La variante n. 5, approvata con deliberazione n. 43 del 15.7.2015, ha dato attuazione alla prima parte degli obiettivi definiti dall'accordo territoriale del 17.4.2014, in particolare quelli riguardanti l'introduzione dell'uso speciale di commercio all'ingrosso integrato con attività produttive nei capannoni del Centergross.

La presente variante n. 6 è volta ad accogliere alcune proposte di soggetti privati, relative ad aspetti di miglioramento dello strumento, oltre ad introdurre modifiche non sostanziali alla normativa per la miglior gestione dello strumento stesso.

1.2 ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

La presente variante verrà approvata ai sensi dell'art. 33 della LR 20/2000.

La variante viene adottata con delibera del consiglio comunale e successivamente depositata per 60 giorni consecutivi per la libera consultazione presso la sede del Settore programmazione e gestione del territorio.

Saranno acquisiti gli assensi del dipartimento di igiene dell'abitato dell'Ausl e di ARPAE .

Saranno acquisite le osservazioni dei privati.

In merito alle osservazioni e alla definitiva approvazione si esprimerà il consiglio comunale in sede di approvazione definitiva.

1.3 VALUTAZIONI AMBIENTALI

Tutti gli elementi di variante di seguito descritti ricadono nella fattispecie di cui all'art. 5 c. 5 lett. b e c della LR 20/2000 e s.m.i., ritenendo pertanto la presente variante non soggetta a Valsat.

2 ELEMENTI DI VARIANTE

2.1 PROPOSTE DA SOGGETTI PRIVATI

Con la presente variante si intendono valutare, sotto il profilo del miglioramento della coerenza e dell'efficacia dello strumento urbanistico, le seguenti proposte inoltrate da soggetti privati. Si specifica che altre domande di modifica del RUE che questa variante non discute sono da considerarsi in questa sede non meritevoli di accoglimento in quanto o non coerenti con la normativa o alla pianificazione vigente, o non rispondenti agli obiettivi dell'amministrazione riguardo alla strategia di sviluppo territoriale, o riguardanti tematiche che dovranno essere più opportunamente discusse in una successiva variante.

N.	Prot.	Data dom.	Localizz.	Sintesi dei contenuti	Elemento di variante
26	14696	18-10-2016	Argelato capoluogo via dei Platani, ambito AUC-A	In un lotto parzialmente edificato derivante da precedente strumento urbanistico, ricostituire la dote edificatoria preesistente l'entrata in vigore del RUE	1
27	9818	13-7-2015	Forese, via Venenta n. 21, ambito agricolo	Rettifica di errore di classificazione (si segnala che un edificio di fatto casa-stalla sia classificato come rudere e che un edificio di fatto rudere sia classificato casa-stalla)	2
29	17423	22-12-2015	Forese, ambiti agricoli e agricoli con valenza paesaggistica	Richiesta di a) in ambito agricolo, di poter edificare fabbricati per l'uso di allevamento di api in ragione di $U_f=40$ mq/Ha e b) in ambito agricolo paesaggistico di escludere gli allevamenti "a basso impatto", tra cui quello apistico, dalle attività di allevamento non consentite	3
30	555	14-1-2016	Funò, ambito AUC-C	In due lotti. di poter edificare ad un'altezza di tre piani fuori terra e quindi eccedendo l'altezza esistente. A parità di dote edificatoria.	4
31	27-2-2016	2932	Forese, via Passo Suore	In ambito regolato da precedente piano di recupero, richiesta di <i>"incremento della superficie fino al massimo recuperabile all'interno dei fabbricati esistenti"</i>	5

2.2 ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE

Con la presente variante si intendono inoltre introdurre alcune modifiche non sostanziali alla normativa del RUE, al fine di rendere maggiormente efficace la gestione dello strumento nel perseguimento degli obiettivi dell'amministrazione, in fase di redazione dei progetti edilizi da parte dei professionisti incaricati, oltre che della loro istruttoria da parte dei competenti uffici comunali.

In particolare:

Obiettivo	Ambiti	Elemento di variante
Possibilità di trasformare SA in SU chiudendo balconi	Ambiti consolidati	6
Possibilità di installare Dehors	Ambiti consolidati	7
Acquisizione aree per rotatoria	Scheda n. 13 - Via Funo angolo via Nuova	8
Meglio specificare gli obiettivi di risparmio energetico in coordinamento con le norme vigenti	Ambiti consolidati	9

2.3 DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE

2.3.1 Elemento n. 1 (rif. domanda n. 26) creazione di scheda progettuale in ambito AUC-A

DISCUSSIONE

In un lotto parzialmente edificato derivante da precedente strumento urbanistico, si richiede di ricostituire la dote edificatoria preesistente l'entrata in vigore del RUE.

La domanda di variante è meritevole di accoglimento.

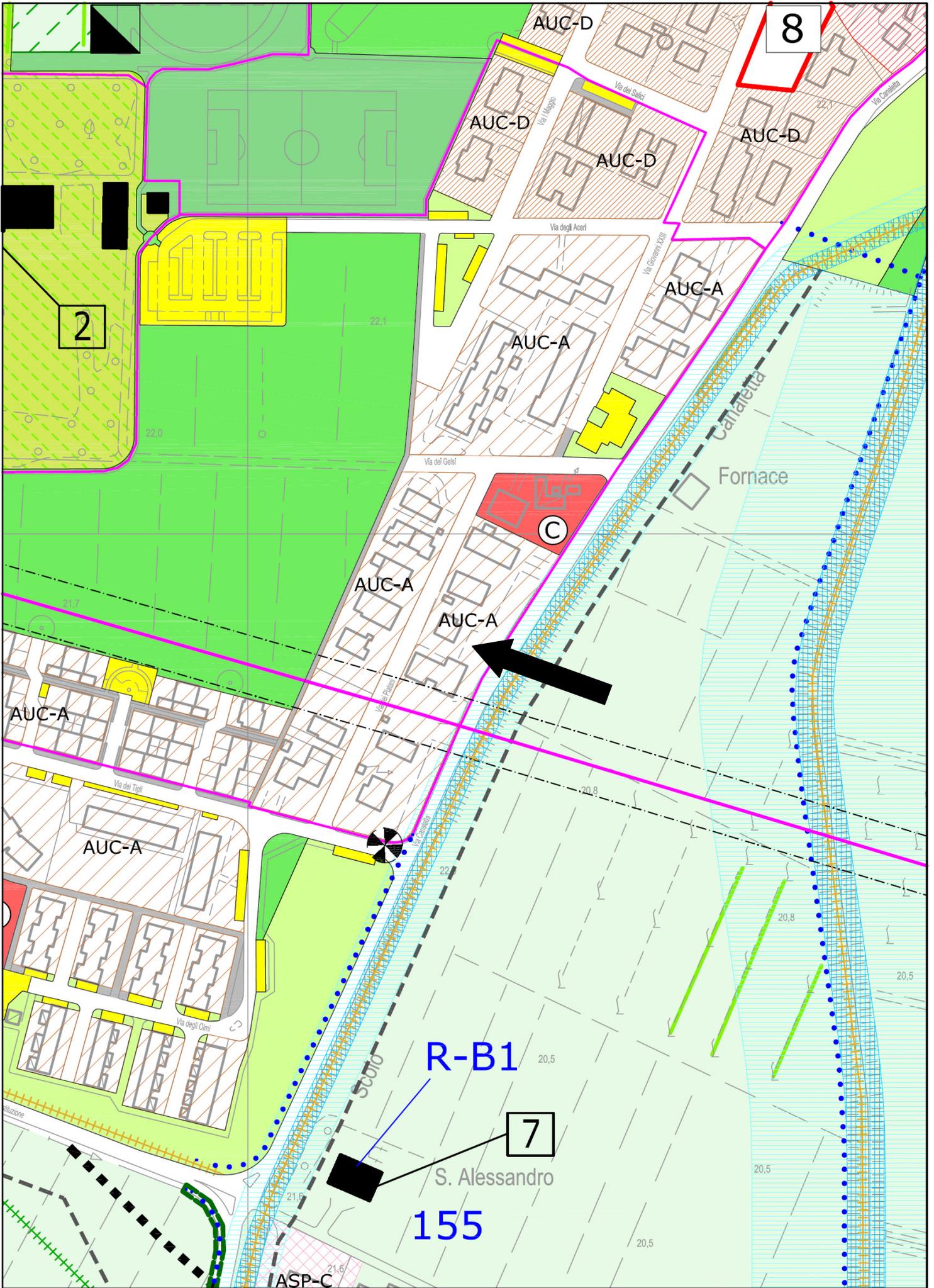
Il lotto in esame è situato in Argelato Capoluogo in ambito AUC-A, definito dall'art. 23 delle NdA del PSC come "*Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa*" ossia i "*settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali*". Al momento della redazione del PSC sono stati classificati come AUC-A gli ambiti con tali caratteristiche e "saturo", ossia interamente edificati, tanto che il caso in esame

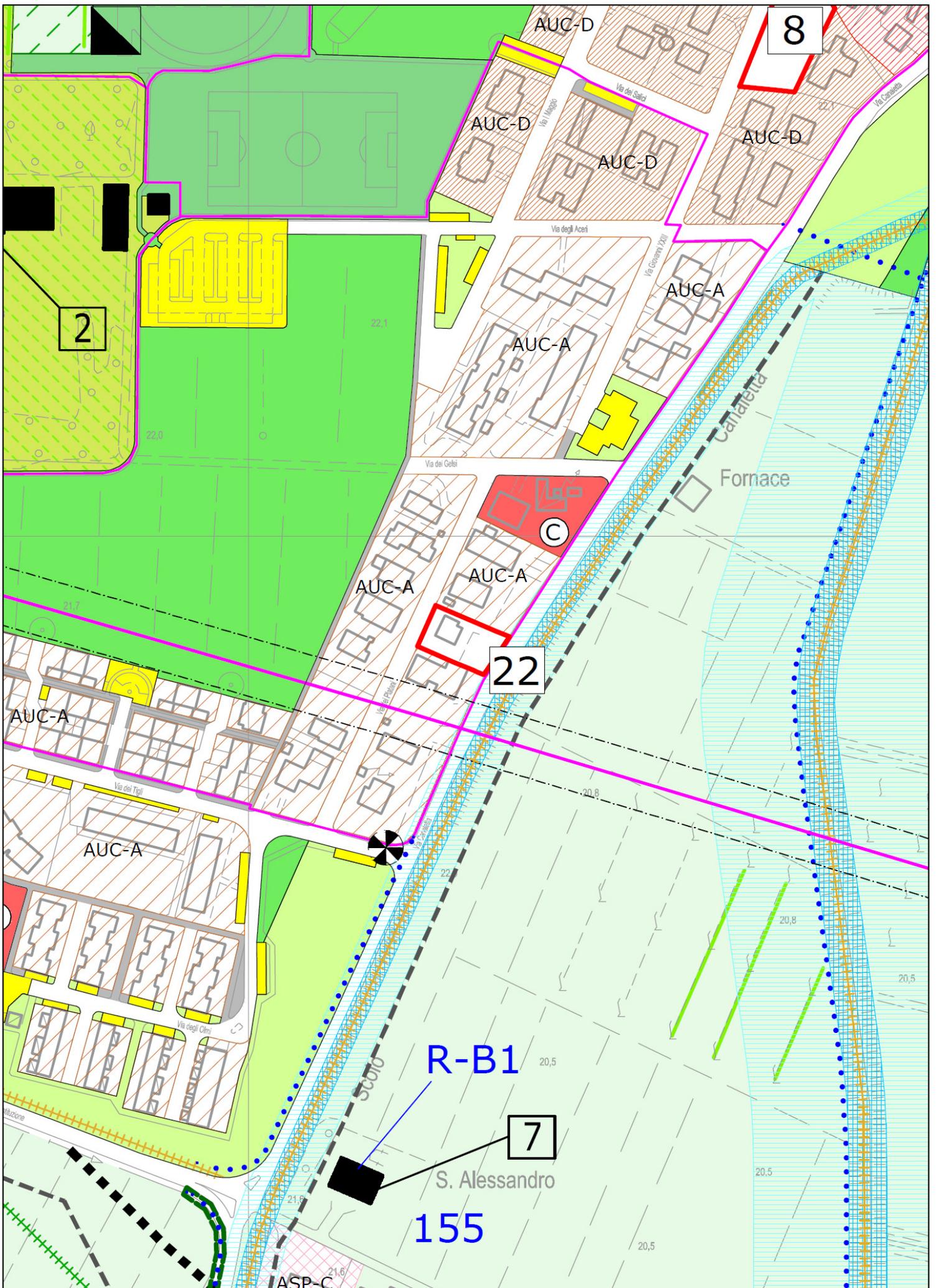
costituisce eccezione. Poiché, ai sensi della normativa urbanistica, le dotazioni territoriali (gli standard urbanistici) sono previsti negli strumenti attuativi in ragione della massima capacità edificatoria prevista dal piano, la possibilità di completamento dell'edificabilità di questo singolo lotto "insaturo", così come prevista dallo strumento urbanistico previgente (Piano Regolatore generale zona B4.1 $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$), non genera squilibri tra carichi insediativi e dotazioni presenti. In questo modo, peraltro, si garantisce omogeneità della densità del lotto in esame con quelli del resto dell'ambito. È fatta salva la coerenza di queste nuove previsioni col regime in vigore per il resto dell'ambito AUC-A, cui si rimanda direttamente quanto a modalità di attuazione e obblighi previsti.

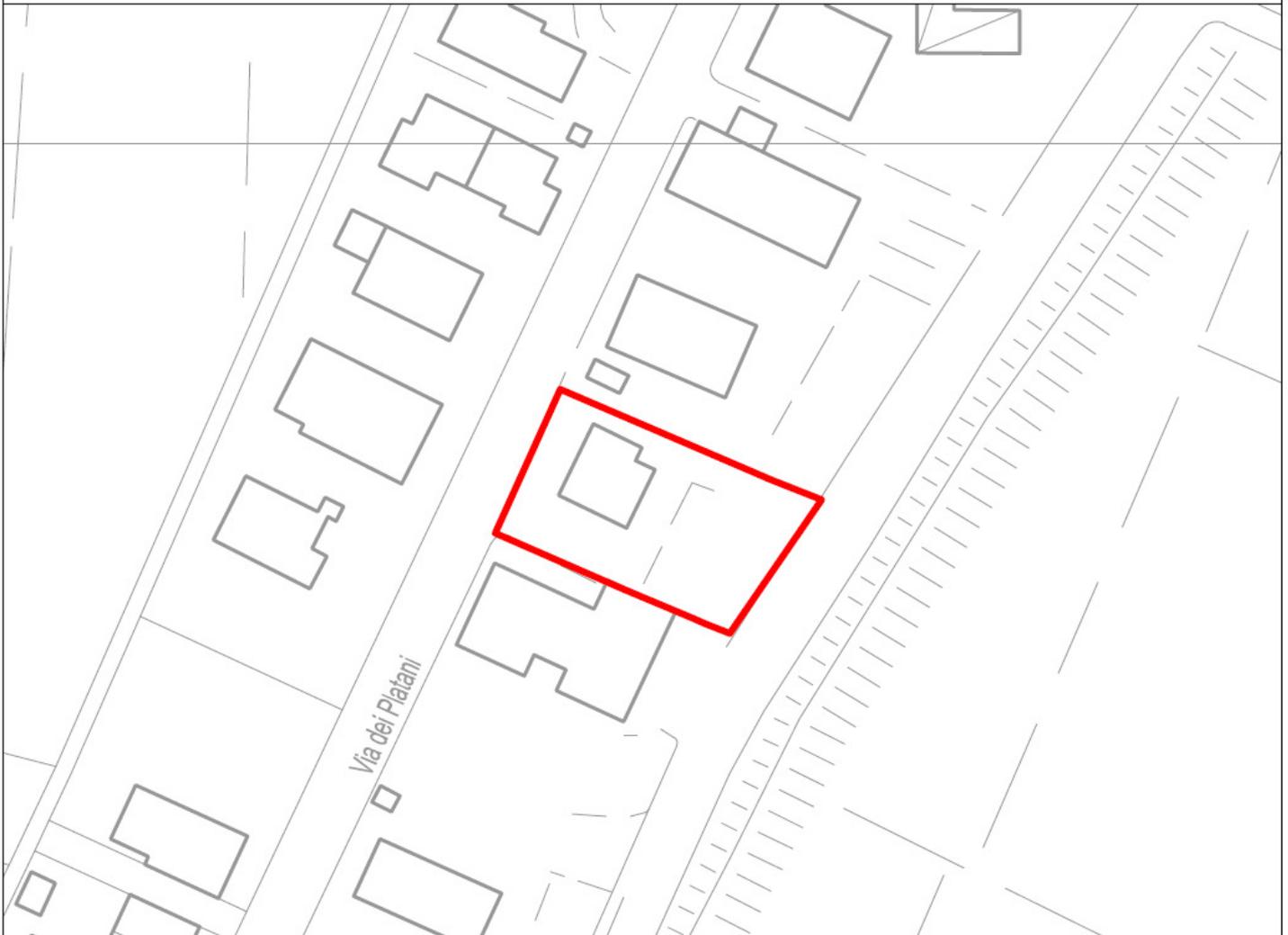
L'ambito è regolato nel RUE dall'art. 22 con una norma che, in coerenza con quanto sopra descritto, consente solo recuperi di superficie all'interno della sagoma. Dal punto di vista operativo è necessario quindi costituire una scheda progettuale (nuova scheda n. 22 via dei Platani), che attribuisca allo specifico lotto la dotazione edificatoria necessaria. Non si ritiene opportuno introdurre particolari condizioni attuative o oneri aggiuntivi, anche in ragione di quanto esposto.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti







Superficie minima di intervento	=	Area perimetrata in cartografia
Uf max	=	0,45 mq/mq di SU
Modalità di intervento	=	Come ambiti AUC-A
Usi	=	Come ambiti AUC-A
Parcheggi pubblici (P1)	=	Come ambiti AUC-A
Verde pubblico	=	Come ambiti AUC-A
Parcheggi privati (P3)	=	Come ambiti AUC-A
Altezza massima	=	Come ambiti AUC-A
Distanze	=	Come ambiti AUC-A
Superficie permeabile (SP)	=	Come ambiti AUC-A
Oneri aggiuntivi	=	nessuno
Prescrizioni particolari	=	nessuna

2.3.2 Elemento n. 2 (rif. domanda n. 27) – rettifica di classificazione interna di corte rurale

DISCUSSIONE

La domanda riguarda due edifici situati all'interno della corte rurale tutelata n. 140. La domanda segnala che è stata associata la classificazione C1 "fienili stalle-fienili (edifici in stato di rudere)" all'unità immobiliare che risulta abitazione e la classificazione B1 "case rurali isolate/case rurali aggregate alle stalle (casa-stalla)" all'unità immobiliare che risulta il rudere di un ex fienile.

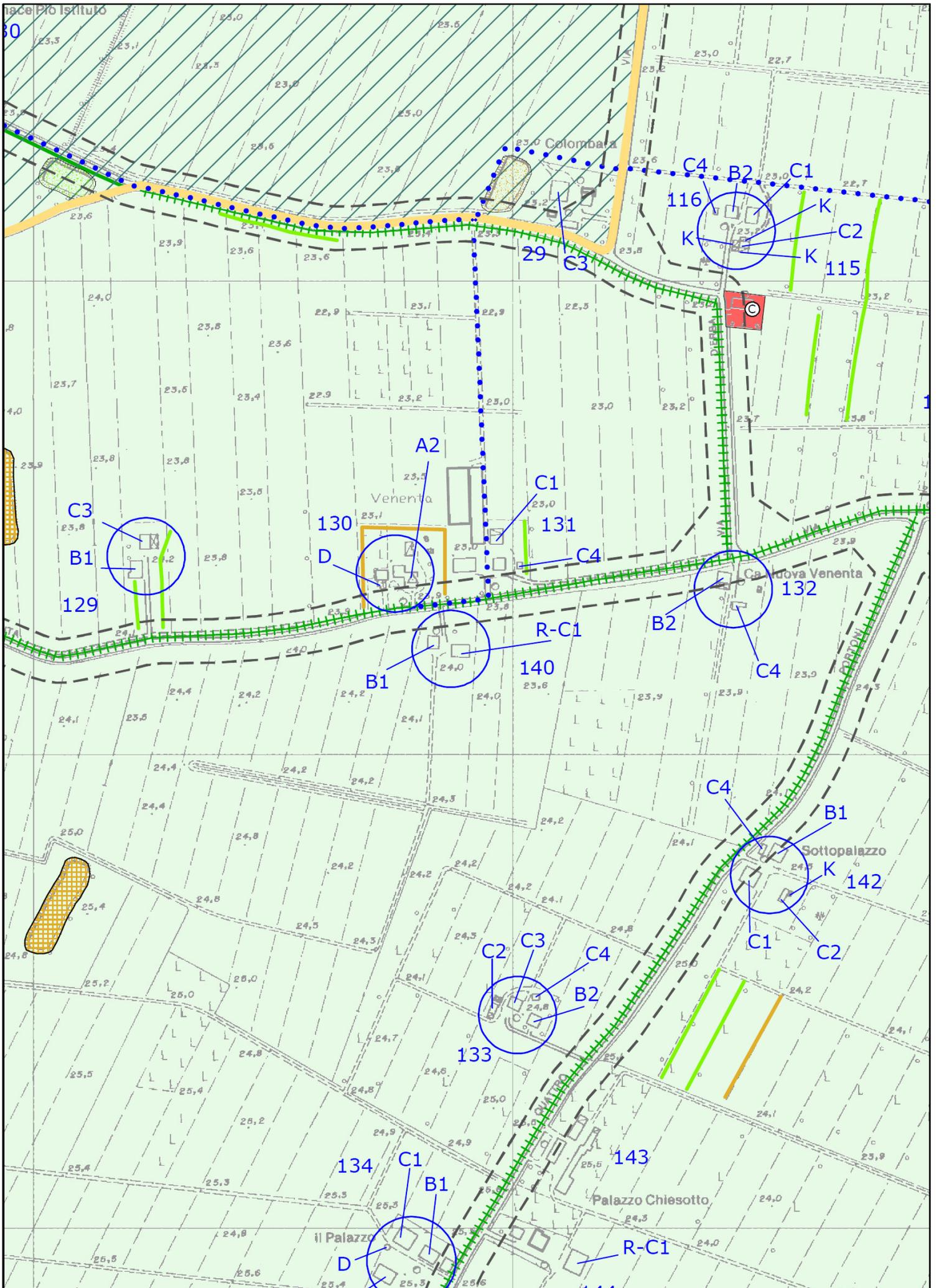
La domanda di variante è meritevole di accoglimento.

Le NdA del PSC, all'art. Art. 18 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche, disciplina i Complessi edilizi di valore storico-testimoniale, demandando al RUE il compito di *"individuare nel dettaglio le modalità operative per favorire il recupero funzionale, la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio individuato"*. L'art. 18 del RUE definisce *"tipologia degli edifici rurali la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico"* L'art. 20 del RUE, paragrafo terzo, articola nel dettaglio la definizione delle varie tipologie di edifici meritevoli di tutela storico-testimoniale, definendo le modalità di intervento consentite. In particolare specifica che *"per edifici in stato di rudere si intendono quelle parti di edificio che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto almeno una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario di almeno un piano tale da riconoscerne il sedime, e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di di-stanza minima dalle strade"*. All'esame dello stato di fatto, si rileva che la richiesta è fondata, in quanto alla luce di quanto sopra esposto risulta in effetti che identificativi della classificazione dei due edifici risulta invertita.

Le indicazioni delle classificazioni sono riportate nella cartografia del RUE. Dal punto di vista operativo è necessario modificarle per farle corrispondere con lo stato di fatto.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti



2.3.3 Elemento n. 3 (rif. domanda n. 29) – attività di apicoltura

DISCUSSIONE

La richiesta è relativa all'introduzione della possibilità di edificare, in ambito rurale ad alta produttività agricola (art. 32) e in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 33), edifici per locali tecnici e per lo stoccaggio e manutenzione di arnie e melari, con un indice Uf di 40 mq/Ha di SAU.

La domanda di variante è meritevole di accoglimento.

Le motivazioni a corredo della domanda che risultano rilevanti al fine della presente istruttoria sono riferite ovviamente alle esigenze del richiedente, ma hanno una valenza che eccede tali specifiche esigenze. Esse sono riconducibili a quanto segue.

- l'art. 32 del RUE, paragrafo secondo, lettera c), che regola l'attività edilizia dell'imprenditore agricolo in ambito rurale finalizzata alla conduzione delle aziende di allevamento, non prevede la realizzazione di fabbricati per la specifica attività zootecnica apistica;
- la possibilità offerta dal RUE vigente allo sviluppo dell'azienda apistica è limitata all'edificazione di costruzioni rurali di servizio (art. 32 paragrafo secondo lett. b)), che risulta inadatta a soddisfare l'esigenza, in quanto *“per motivi di igiene, l'edificio adibito a laboratorio e deposito di prodotto alimentari (miele) non può assolutamente contenere attrezzature e macchine”*;
- la normativa nazionale riguardo all'apicoltura (L. 313/2004 artt. 1 e 2) la riconosce *“attività di interesse nazionale utile per la conservazione dell'ambiente naturale, dell'ecosistema e dell'agricoltura in generale”* e la definisce *“a tutti gli effetti attività agricola (...), anche se non correlata necessariamente alla gestione del terreno”*, e d'altra parte l'apicoltura costituisce attività a basso impatto ambientale con particolari caratteristiche positive per l'ambiente, tra cui l'incremento dell'impollinazione effettuata, come noto, dalle api stesse;
- Sotto il profilo soggettivo, i richiedenti si qualificano come Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), categoria che si riconduce in parte, secondo quanto risulta dalla presente istruttoria, all'apicoltore professionista” di cui all'art. 3 della L. 313/2004 citata.

Risulta opportuno, secondo gli obiettivi dell'amministrazione di tutela del territorio e incentivo delle attività economiche a basso impatto ambientale, consentire e regolare la realizzazione di volumi che ospitino funzioni legate all'allevamento apistico negli ambiti rurali.

Una particolare attenzione deve essere riservata all'applicazione di tale principio negli ambiti agricoli a rilievo paesaggistico di cui all'art. 33 del RUE.

Agli artt. 18 e 33 delle NdA del PSC tale ambito è definito come coincidente con la porzione della sub-unità di paesaggio “*Conca Morfologica del Riolo: essa si estende in direzione nord sud a cavaliere dello Scolo Riolo ed è caratterizzato da terreni abbastanza depressi; sono presenti meno insediamenti rurali o ex rurali che nelle altre sub-Unità. Sono prevalenti le aziende di grande dimensione interessate da colture estensive*” e pone l'obiettivo di “*valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettono il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale, limitando al minimo le infrastrutture di base*”. La normativa vigente (art. 33 del RUE) non consente, in via generale, l'edificazione di fabbricati ad uso allevamento in questi ambiti. Si ritiene compatibile, in ragione degli obiettivi assegnati dal PSC, e dei caratteri dell'attività apistica, estendere la possibilità di costruzione di fabbricati per l'attività zootecnica apistica anche a tali ambiti.

Risulta infine opportuno che il requisito soggettivo di IAP sia integrato da quello di apicoltore professionista, ai sensi dell'art. 3 della L. 313/2004.

Dal punto di vista operativo è necessario modificare gli articoli n. 32 e 33 del RUE

ELABORATI MODIFICATI

Seguono gli artt. 32 e 33 del RUE come modificati dalla presente variante.

ART. 32 – AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

(omissis)

1) SOGGETTI ATTUATORI:	I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO
-------------------------------	---

Paragrafo 1) – Destinazioni d'uso

(omissis)

Paragrafo 2) – Interventi ammessi

(omissis)

a) residenza (per gli imprenditori agricoli professionali IAP)

(omissis)

b) costruzioni rurali di servizio (per gli imprenditori agricoli professionali IAP e Coltivatori diretti)
--

(omissis)

c) costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli imprenditori agricoli professionali IAP)

quali sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC con i seguenti indici massimi:

- stalle per bovini:

bovine da latte e fattrici da carne:

- in stabulazione fissa alla catena: $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU};$

- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: $U_f = 80 \text{ mq/Ha di SAU};$

bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU};$

- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: $U_f = 90 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stabulazione di puledri: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stalle per ovini e caprini:

- stabulazione per pecore e capre: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stabulazione per agnelloni: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU};$

- ricoveri per allevamenti cunicoli:

- stabulazione per riproduttori: $U_f = 120 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stabulazione per ingrasso: $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU};$

- allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): $U_f =$ andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);

- allevamenti cunicoli in batteria: $U_f =$ andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;

- ricoveri per allevamenti avicoli:

- tabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU};$

- stabulazione in batteria: $U_f =$ andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) $U_f = 25\%$ della superficie computata con gli indici precedenti.

- ricoveri per suini (porcilaie):

- per suini riproduttori: $U_f = 150 \text{ mq/Ha di SAU};$

- per suini all'ingrasso: $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU};$

- allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e l'ingrasso: $U_f =$ andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

Gli indici previsti sono comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori (quali: sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazione, box verri, infermeria, quarantena, preparazione alimenti, ecc.).

Per gli allevamenti suinicoli si prescrive che la tecnica di allevamento e le modalità di pulizia della porcilaia (asportazione deiezioni) dovranno contenere al massimo il consumo di acqua. E' ammessa la diluizione delle deiezioni (per pulizia, perdite abbeveratoi, ecc.) di non oltre 6 litri per 100 kg. di peso vivo/giorno.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi Art. 2.5.13 per la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino):

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:

superficie della platea	4 mq/UGB
volume del pozzetto	2 mc/UGB

- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:

volume della cisterna	4 mc/UGB
-----------------------	----------

- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:

volume della cisterna:

bovini	8 mc/UGB
suini	1 mc/100 kg. peso vivo.

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione, dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (*cf. art. 112 D.Lgs 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera Assemblea legislativa Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008*).

- costruzioni dedicate all'allevamento apistico (consentito solo per lo IAP che sia anche apicoltore professionista ai sensi dell' art. 3 c. 3 L. 313/2004):

- locali legati all'attività di allevamento e produzione apistica, per la lavorazione, conservazione del prodotto, stoccaggio e manutenzione di arnie **Uf = 40 mq/Ha**

2.3.4 Elemento n. 4 (rif. domanda n. 30) nuove schede via Matteotti

DISCUSSIONE

La domanda è volta ad ottenere, in due porzioni dell'ambito AUC-C situate lungo la via Matteotti a Funo, la possibilità di sopraelevare di un piano gli edifici esistenti, a parità di superficie utile.

La proposta è da meritevole di accoglimento, salve particolari condizioni di attuazione che vengono illustrate di seguito.

All'art. 23 delle NdA del PSC gli ambiti AUC-C vengono definiti come "*Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica*", caratterizzati da "*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*".

I fabbricati oggetto della richiesta hanno altezza di tre piani fuori terra e l'intorno degli stessi è costituito da fabbricati con altezza fino a quattro piani, quindi la richiesta non prospetta un esito disomogeneo o non armonico rispetto all'esistente. Il maggiore sviluppo in altezza, a parità di superficie utile, potrebbe consentire il liberarsi di superficie al suolo opportuna sia per concorrere alle dotazioni territoriali, sia per ottenere più spazi per giardini e aree private.

I lotti in esame sono confinanti, e riconducibili alla medesima proprietà, con l'ambito di riqualificazione denominato C, per i quali le NdA del PSC all'art. 25 prescrivono che "*devono essere previsti e realizzati collegamenti ciclo-pedonali per contestualizzare l'intervento, tenendo conto della sua posizione strategica*". Di fatto, risulta strategico per la riqualificazione dell'intorno aumentare la permeabilità ciclopedonale in direzione est-ovest, al fine di collegare meglio il tessuto urbano con la via Galliera (che sarà nel futuro banalizzata a strada comunale) e la stazione ferroviaria. Risulta già esistente un angusto percorso potenzialmente aperto al pubblico, ricavato su suolo di proprietà dei richiedenti, che si diparte dalla via Matteotti e costeggia sia il fianco di uno dei due lotti oggetto della richiesta, sia quello dell'ambito C, per poi terminare senza sbocco.

Secondo quanto previsto dalla programmazione degli investimenti comunali in corso di redazione al momento della stesura della presente variante, la via Matteotti sarà oggetto di riqualificazione da parte del comune (intervento da progettarsi nel 2016 e realizzarsi nel 2017), individuando tra gli obiettivi principali l'aumento della sicurezza dell'utente stradale debole (pedone e ciclista) e l'incremento dei parcheggi (compatibilmente con le aree a disposizione).

Combinando gli obiettivi fissati dal PSC per gli ambiti AUC-C e per l'ambito di riqualificazione C con le strategia di investimento comunale in sicurezza stradale e parcheggi, e

cogliendo l'occasione di coordinamento con l'esigenza del privato, risulta opportuno e proporzionato legare la modifica della previsione urbanistica al perseguimento dei seguenti obiettivi:

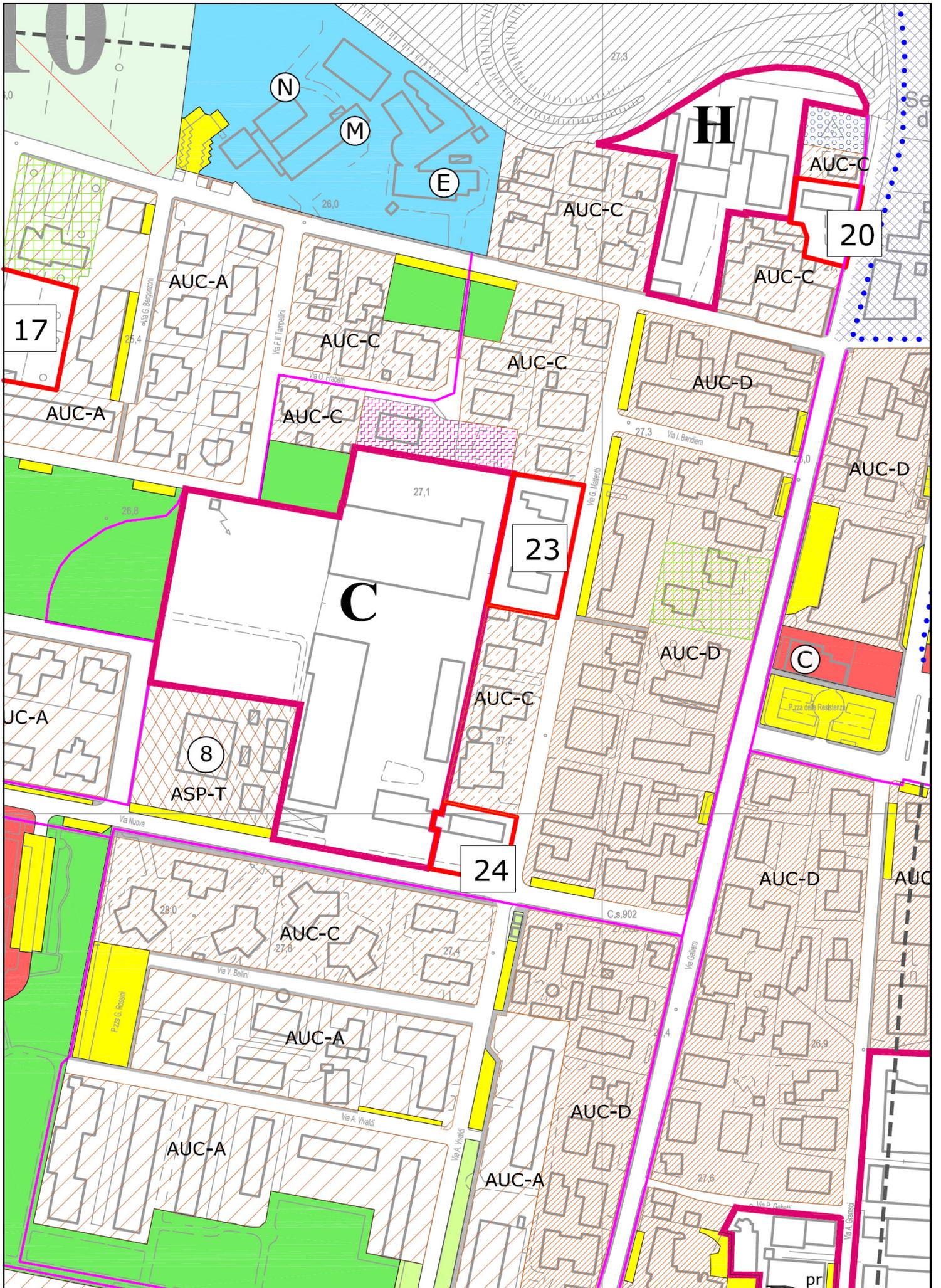
- ricavare aree per parcheggi pubblici in fregio alla via Matteotti e alla via Nuova, al fine di consentire una più organica riqualificazione della viabilità e dei parcheggi comunali;
- predisposizione le condizioni per la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la via Matteotti e la via Tampellini da una parte, e dall'altra la via Galliera all'altezza della stazione SFM, interessando potenzialmente anche l'ambito di riqualificazione denominato "C";

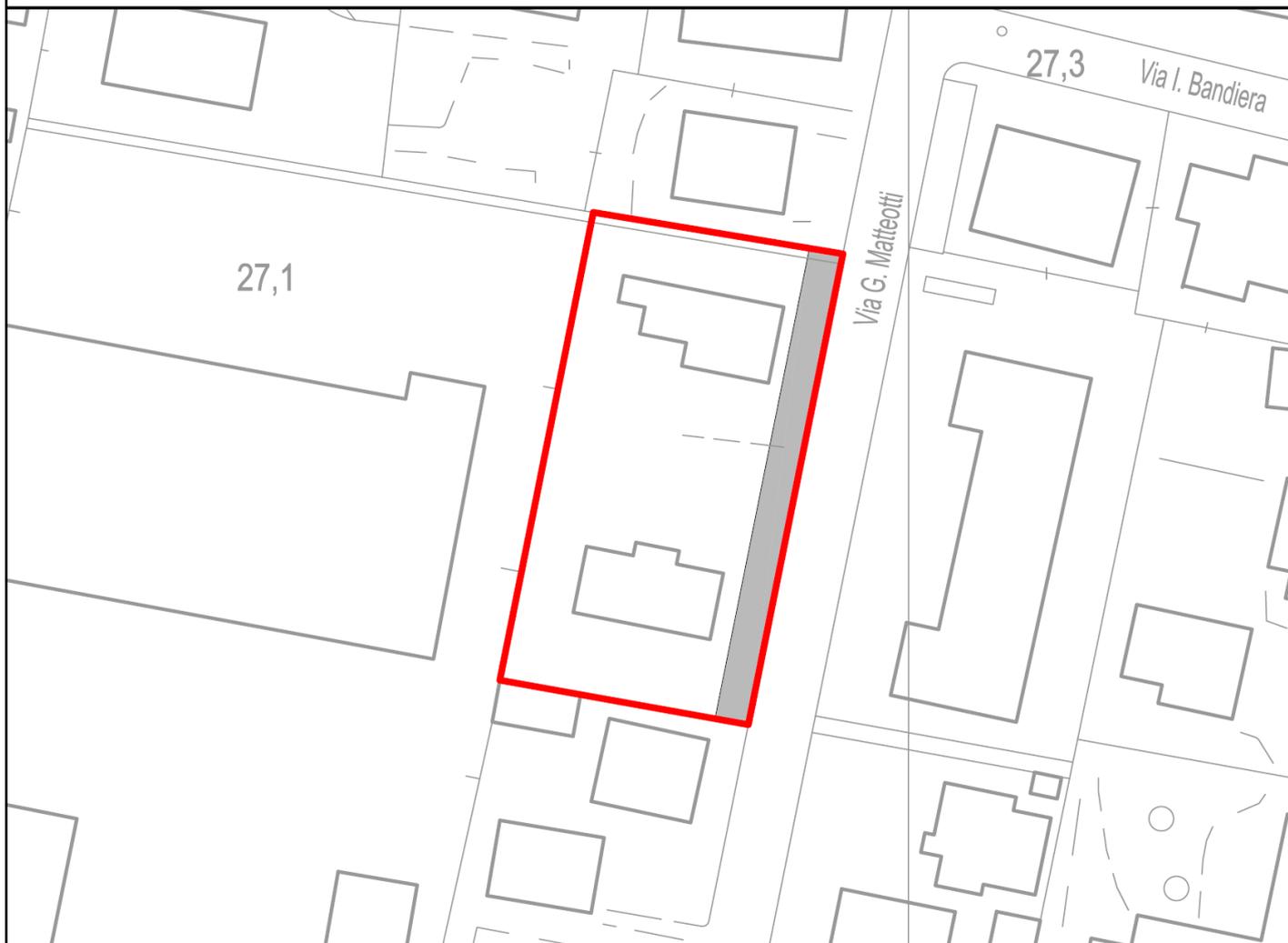
Dal punto di vista operativo risulta necessario introdurre due schede progettuali distinte, denominate scheda n. 23 e scheda n. 24 che regolino:

- il nuovo limite massimo di altezza dei fabbricati a 13 m
- l'obbligo di cessione, prima dell'approvazione della variante, delle aree in fregio a via Matteotti e Nuova come indicate in cartografia, per una profondità di 5 m dal confine di proprietà;
- la predisposizione, in sede di progettazione dell'intervento, di un adeguato percorso di collegamento o di un varco che risulti coordinato con gli obiettivi di collegamento trasversale fissati dall'art. 25 del PSC, che regola il retrostante ambito C.
- La modalità di attuazione dell'intervento a mezzo di moduli negoziali, tra cui l'accordo ex art. 11 della L. 241-1990.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti

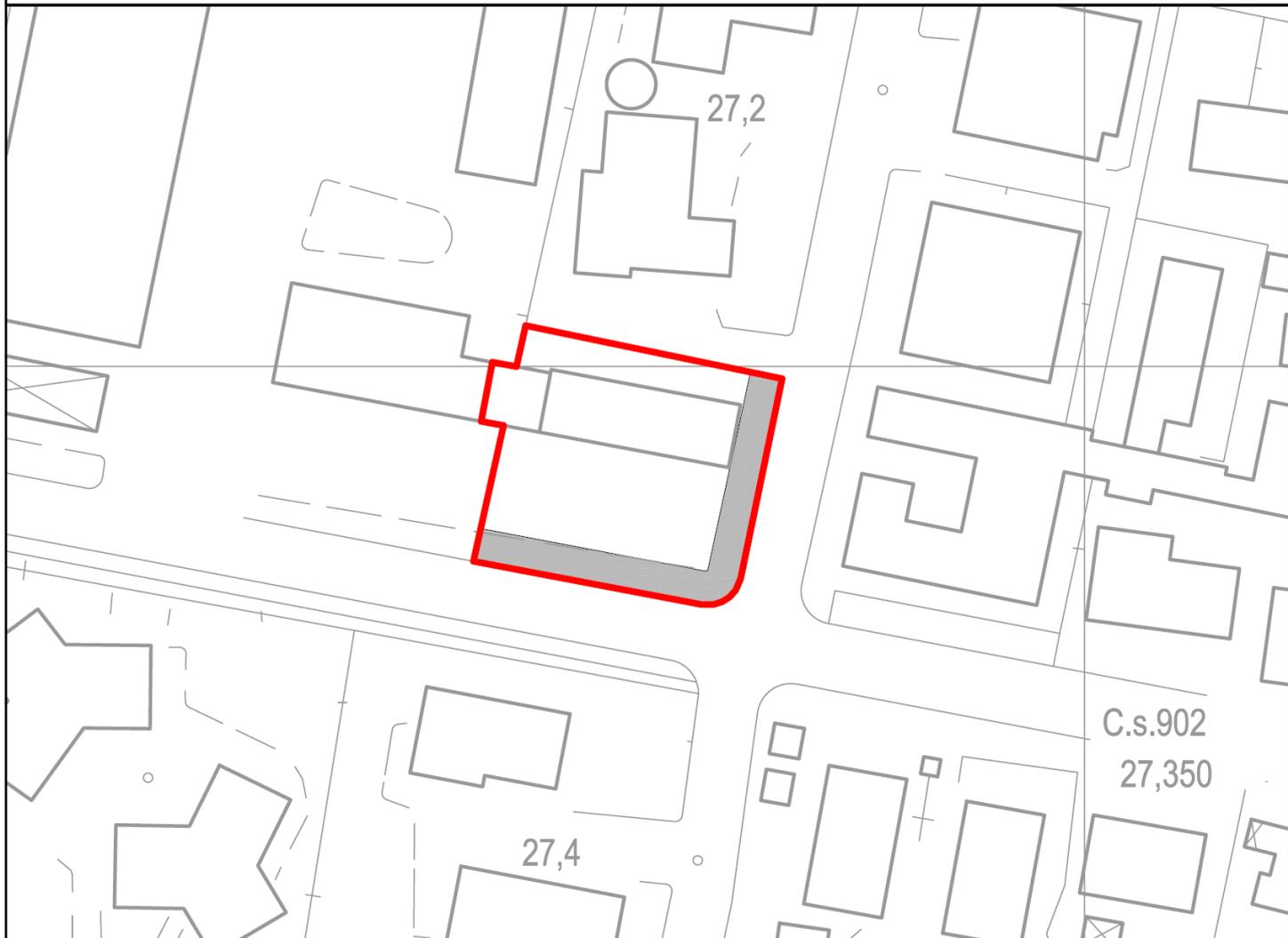




Superficie minima di intervento	=	Area perimetrata in cartografia
Uf massimo	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Usi ammissibili	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Parcheggi pubblici P1 da monetizzare	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Verde pubblico da monetizzare	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Parcheggi privati P3	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Oneri aggiuntivi	=	Mediante appositi strumenti negoziali: a) cessione gratuita dell'area in fregio alla viabilità comunale, finalizzata all'incremento di parcheggi e percorsi ciclopedonali di via Matteotti da parte del comune; b) cessione, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi, di un'area da adibirsi a percorso ciclopedonale di larghezza minima di 2,5 m in coerenza con quanto previsto dal PSC per l'ambito di riqualificazione C o dalle intese tra comune e soggetto attuatore finalizzate al POC, con l'obiettivo di realizzare un collegamento che indirizzi alla via Galliera all'altezza della stazione SFM.
Altezza massima	=	Quattro piani fuori terra, h massima = 14,5 m
Distanza minima dalla strada	=	5 m da calcolarsi rispetto la nuovo allineamento in seguito alla cessione
Superficie permeabile	=	40% della superficie del lotto

SIMBOLOGIA

 Aree da cedere per opere di urbanizzazione



Superficie minima di intervento	=	Area perimetrata in cartografia
Uf massimo	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Usi ammissibili	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Parcheggi pubblici P1 da monetizzare	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Verde pubblico da monetizzare	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Parcheggi privati P3	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Oneri aggiuntivi	=	Mediante appositi strumenti negoziali cessione gratuita dell'area in fregio alla viabilità comunale, finalizzata all'incremento di parcheggi e percorsi ciclopedonali di via Matteotti e via Nuova da parte del comune;
Altezza massima	=	Quattro piani fuori terra, h massima = 14,5 m
Distanza minima dalla strada	=	5 m da calcolarsi rispetto la nuovo allineamento in seguit alla cessione
Superficie permeabile	=	40% della superficie del lotto

SIMBOLOGIA

 Aree da cedere per opere di urbanizzazione

2.3.5 Elemento n. 5 (rif. domanda n. 31) recupero di superfici nell'ambito rurale regolato dal piano di recupero di via Passo Suore

DISCUSSIONE

In ambito rurale, via Passo Suore, è presente un ambito di interesse storico testimoniale regolato da un piano di recupero interamente attuato.

La richiesta formulata dal privato è di poter recuperare tutte le superfici possibili all'interno delle sagome degli edifici già eseguiti in attuazione del piano di recupero.

La richiesta è solo in parte meritevole di accoglimento.

La progettazione del piano di recupero risulta aver già razionalizzato i volumi pre-esistenti, consentendo anche il non perfetto e geometrico rispetto delle sagome di fabbricati pre-esistenti, tanto da garantire la volumetria sufficiente per i carichi urbanistici che si intendeva insediare nell'ambito. Non risulta congruo, al momento, incrementare le superfici da recuperare in questo che risulta un contesto rurale e pertanto non suscettibile di incrementi di carico. Si ritiene opportuno solo consentire il recupero, come superficie accessoria, dei volumi (silos a pianta circolare) previsti dal piano di recupero come non comportanti superficie utile o accessoria.

Dal punto di vista operativo, è necessario modificare l'art. 20, paragrafo 6, comma 4.

ELABORATI MODIFICATI

Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

(omissis)

6. PARAGRAFO SESTO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(omissis)

4. Piani attuativi Vigenti

1. Nel territorio extraurbano, in località "Passo Suore" coincidente con la corte n. 50 (vedi tavoletta n. 01 scala 1:5000), è Vigente un Piano di recupero di Iniziativa Privata ormai in fase di completamento. Per tale corte rimangono validi, fino alla loro completa attuazione, gli interventi definiti nel Piano di Recupero ed approvato dal Consiglio Comunale.

E' consentito il recupero dei silos esistenti al fine di creare superficie accessoria, anche mediante la costruzione di adeguato solaio a terra e senza modificarne l'aspetto esterno.

2.3.6 Elemento n. 6 – recupero di superficie nei balconi

DISCUSSIONE

Con riferimento all'obiettivo generale di favorire al massimo il recupero e l'ottimizzazione dello stock edilizio esistente, l'amministrazione ha focalizzato il tema del recupero delle superfici accessorie esistenti. In particolare, si ritiene utile consentire, in tutti gli ambiti consolidati residenziali, la trasformazione delle superfici destinate a balcone in superficie utile, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari degli alloggi. Allo stato attuale nel RUE vigente sussiste una differenziazione tra gli ambiti riguardo a questi temi:

- la normativa degli ambiti consolidati AUC-A consente il recupero integrale delle superfici esistenti limitatamente a quelle presenti all'interno della sagoma del fabbricato esistente (tale possibilità è stata introdotta dalla variante n. 3 al RUE, approvata con DCC n. 23 del 22.5.2013);
- La normativa degli ambiti AUC-B non consente altro che l'applicazione degli indici e di tutti i parametri derivanti dagli strumenti attuativi originari, anche nei casi in cui l'ambito risulta completamente saturo e dotato di urbanizzazioni, oltre al recupero in sagoma, rendendolo di fatto analogo ad un ambito AUC-A.
- la normativa del resto degli ambiti consolidati residenziali non pone limitazioni in ordine al rispetto della sagoma, consentendo d'altra parte anche l'ampliamento e la nuova costruzione e dotando gli edifici di un diritto edificatorio pari al 20% da aggiungersi alle superfici utili esistenti.

La ragione di questa articolazione è da rinvenirsi nel fatto che gli ambiti AUC-A e gli AUC-B sono ambiti recenti, realizzati coi criteri di qualità dettati dall'allora vigente LR 47/1978 e che per questo motivo risultano in perfetto equilibrio tra edificato e standard (oggi compresi nelle dotazioni territoriali come definite dalla LR 20/2000). Si presuppone pertanto una minore esigenza di riqualificazione e integrazione dei fabbricati presenti in tali ambiti rispetto a quanto non sia richiesto negli ambiti AUC-C, AUC-D, AUC-E etc.

Tuttavia, anche negli ambiti AUC-A e ACU-B la comunità locale risulta avere positivo interesse alla qualificazione dei propri ambienti di vita, e si rende opportuna l'ottimizzazione degli spazi disponibili nelle strutture esistenti, soprattutto in una fase come questa in cui l'investimento per una nuova residenza risulta ancora di accesso difficoltoso. Contemperando tale domanda con l'esigenza di non alterare l'equilibrio urbanistico, risulta ragionevole procedere nel senso della possibilità di recupero dei balconi fuori sagoma esistenti, anche negli ambiti AUC-A e AUC-B. Le quantità edilizie coinvolte da questa operazione sono

potenzialmente marginali, non potendo eccedere la trasformazione della SA dei balconi in SU. Si procede pertanto coi seguenti criteri:

- negli ambiti AUC-A e AUC-B è consentito il recupero a fini abitativi dei balconi, mediante la loro chiusura con tecnologie anche permanenti e soluzioni che garantiscano il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali;
- negli ambiti AUC-A e AUC-B la chiusura dei balconi costituisce SU aggiuntiva rispetto all'esistente;
- negli ambiti consolidati residenziali in cui è prevista una dote edificatoria aggiuntiva rispetto all'esistente (ad esempio: AUC-C, AUC-E), la SU generata dalla chiusura dei balconi in primo luogo sfrutta tale dote edificatoria. Se questa non dovesse risultare sufficiente (ossia la SU generata dalla chiusura del balcone dovesse eccedere la quota assegnata dalla normativa d'ambito), sarà comunque possibile chiudere i balconi con creazione di SU, non oltre tuttavia la superficie del balcone stesso;
- in ogni caso il concorso alle dotazioni pubbliche (fatto salvo il contributo di costruzione) viene garantito mediante la monetizzazione delle dotazioni stesse nella misura prevista dall'apposita sezione del RUE;

Sotto il profilo operativo è necessario modificare gli articoli 22, 23 24, 25 e 26

ELABORATI MODIFICATI

Vedi allegato riportato al capitolo 3.

2.3.7 Elemento n. 7 – possibilità di installare dehors

DISCUSSIONE

L'amministrazione, nell'obiettivo di agevolare l'esercizio delle attività economiche di base che concorrano alla vitalità del tessuto urbano, intende consentire ai pubblici esercizi di realizzare strutture pertinenziali che possano utilmente integrare l'offerta di spazi per la somministrazione di cibi e bevande. A questo scopo è ragionevole regolare la realizzazione di strutture anche permanenti, strettamente legate ai pubblici esercizi, che soddisfino questa esigenza senza compromettere sicurezza, viabilità e decoro urbano.

Dal punto di vista operativo è opportuno inserire un nuovo articolo che disciplini la materia su tutto il territorio comunale.

ELABORATI MODIFICATI

(Nuovo articolo 26-bis da inserirsi dopo l'art. 26).

Art. 26-bis – Strutture pertinenziali di pubblici esercizi e dehors

- 1. Ovunque la norma consenta l'insediamento di pubblici esercizi è consentito realizzare strutture pertinenziali anche chiuse e coperte (dehors), strettamente funzionali all'attività di pubblico esercizio, in aderenza o antistanti i locali del medesimo, comunque fino ad una superficie lorda massima di 50 mq. Non vi è consentita l'installazione di apparecchiature per il gioco d'azzardo.**
- 2. L'intervento può essere realizzato anche in deroga agli indici edilizi d'ambito, è soggetto al titolo abilitativo corrispondente alla natura delle opere e parimenti soggetto alla normativa sul contributo di costruzione, tenuto conto, nel calcolo della quota relativa al costo di costruzione, delle opere effettivamente eseguite.**
- 3. Gli interventi sono realizzati con tecnologie a secco e facilmente smontabili. Il progetto prevede il decoro architettonico e il corretto inserimento nel contesto, anche su indicazioni impartite dal SUE.**
- 4. Sono fatte salve le norme che incidono sull'edilizia, in particolare quelle relative ai requisiti igienico sanitari e tecnici dei locali e degli impianti, all'occupazione di suolo pubblico e privato, ai diritti dei terzi. È possibile, mediante assenso scritto dei confinanti, la costruzione in confine.**
- 5. L'intervento è progettato e realizzato nel rispetto del codice della strada e nella garanzia della visibilità del traffico veicolare. Percorsi pedonali possono essere occupati garantendo il passaggio per un minimo di 1.50 m.**
- 6. Nel caso in cui le strutture siano installate su suolo pubblico, il titolo abilitativo decade al cessare della validità della relativa concessione**
- 7. Il titolo decade altresì al cessare dell'attività di pubblico esercizio cui l'intervento era collegato.**
- 8. Entro 30 giorni dalla decadenza del titolo, l'intestatario ripristina lo stato dei luoghi nelle condizioni precedenti l'intervento.**
- 9. La norma non si applica negli ambiti di centro storico, in ambito rurale e quando il POC o il PUA dispongano diversamente.**

2.3.8 Elemento n. 8 – modifica della scheda 13

DISCUSSIONE

L'amministrazione intende perseguire l'obiettivo di regolarizzare lo snodo tra la via Funo e la via Nuova mediante la realizzazione di una rotatoria di modeste dimensioni volta a regolare in sicurezza il traffico. A questo fine sono disponibili aree di proprietà comunale sia a sud di via Nuova sia a ovest di via Funo. Non è invece nelle disponibilità comunali la porzione di terreno necessaria a est della via Funo, che dovrebbe ospitare il settore nord est della rotatoria. Il comune intende altresì ampliare la possibilità di riqualificare la via Bernardi.

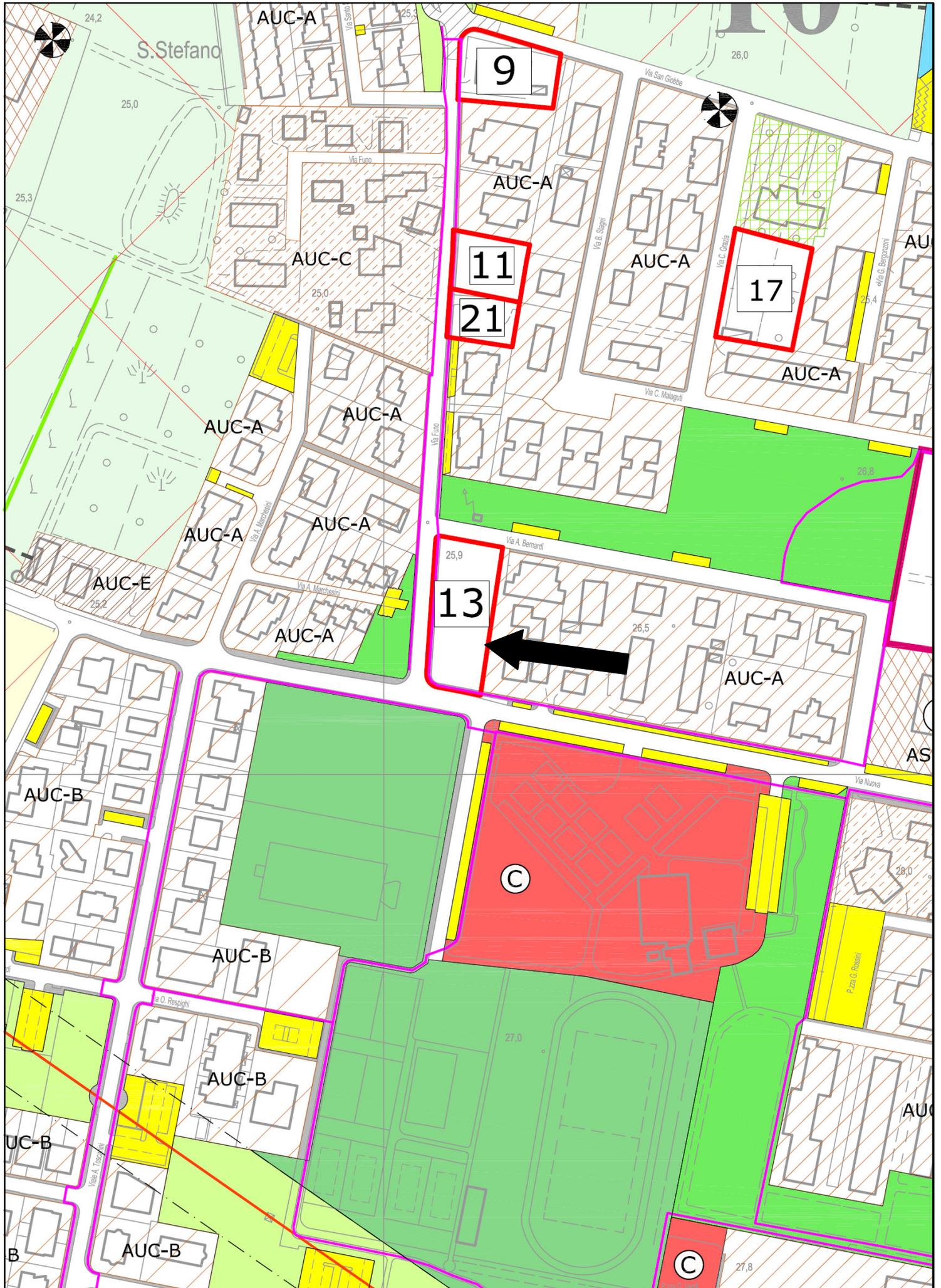
L'area necessaria alla rotatoria è in parte ricompresa all'interno della scheda di attuazione n. 13, che regola un lotto non ancora edificato situato in ambito consolidato: la scheda conferma, per tale lotto, la previsione del piano regolatore previgente di 820 mq di SU, e prescrive di eseguire e cedere al comune una porzione di percorso ciclopedonale su via Nuova, via Funo e sulla retrostante via Bernardi.

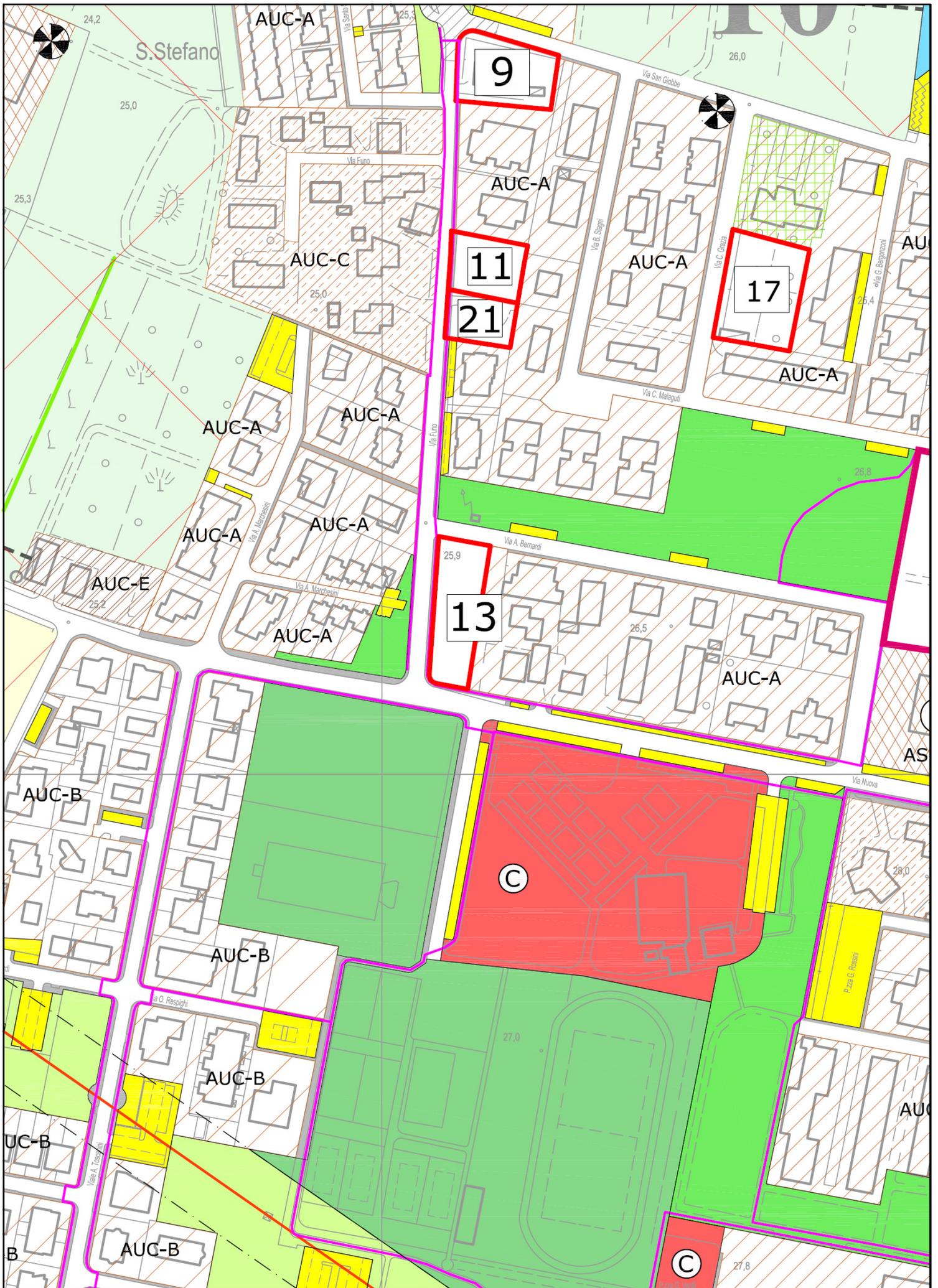
Alla luce dell'assetto attuale, che vede in effetti già attuato il percorso ciclopedonale su via Funo e su via Nuova, e tenuto conto delle esigenze viabilistiche dell'amministrazione esposte sopra, occorre modificare conseguentemente la scheda progettuale. E' opportuno altresì ridefinire il perimetro della scheda per correggere un'apparente incongruenza cartografica rispetto ai confini catastali

Operativamente è necessario ridefinire la scheda n. 13 col seguente obiettivo: l'area di cessione deve essere diversamente articolata in ragione delle esigenze di progettare ed eseguire la rotatoria tra via Funo e via Nuova e la riqualificazione di via Bernardi.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti







Superficie minima di intervento	=	Area individuata cartograficamente
Capacità edificatoria max	=	820 mq SU
Modalità di intervento	=	NC
Usi	=	UA1
Parcheggi pubblici P1	=	5 mq/28mq – da monetizzare
Verde pubblico	=	18 mq/28mq – da monetizzare
Parcheggi privati P3	=	2 posti auto per alloggio da realizzare
Altezza massima	=	Tre piani fuori terra
Distanze	=	Nel rispetto degli allineamenti riportati in planimetria oltre al rispetto delle altre distanze riportate nell'art. 22 del RUE
Superficie Permeabile	=	40% della superficie del lotto
Oneri aggiuntivi	=	---
Distanza minima dalla strada	=	5 m da calcolarsi rispetto al nuovo allineamento in seguito alla cessione
Prescrizioni particolari	=	Intervento diretto. A mezzo di adeguato modulo negoziale o atto unilaterale, cessione al comune delle aree indicate in planimetria quale presupposto per l'efficiacia del titolo edilizio per l'attuazione del lotto.

SIMBOLOGIA

----- Fascia di rispetto stradale

▒ Aree da cedere per opere di urbanizzazione

2.3.9 Elemento di variante n. 9 – prestazioni energetiche

L'amministrazione persegue l'obiettivo di incentivare la qualificazione energetica dei fabbricati. A questo scopo è necessario allineare il RUE alla normativa vigente. Negli ambiti consolidati il RUE vigente consente l'incremento di SU pari al 5% in aggiunta quale elemento premiale, in ragione del raggiungimento della classe energetica C come definita dalla previgente disciplina regionale, in esito all'intervento edilizio.

Poiché la normativa regionale relativa alle prestazioni energetiche risulta in continua evoluzione ed è stata peraltro oggetto recentemente di radicale modifica (si ritiene opportuno rendere più elastica la disciplina comunale operando un rimando costante alla normativa energetica di riferimento, e fissando il meccanismo di premialità al superamento dei minimi previsti di prestazione energetica per le nuove costruzioni.

Operativamente, è necessario riformulare gli artt. 24, 25 e 26.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi allegato.

3 ALLEGATO – ARTICOLI 22, 23, 24, 25 e 26 MODIFICATI DAGLI ELEMENTI DI VARIANTE N. 1, 6 e 9

ART. 22 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI MAGGIORE QUALITÀ INSEDIATIVA (AUC-A)

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Modalità attuative

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<p>Lotti edificati o parzialmente edificati: $S_u = S_u$ esistente o, se più favorevole $U_f = 0,20$ È ammesso l'incremento della SU e della SA fino al massimo recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente. Vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine. È consentito il recupero a fini abitativi, anche con trasformazione di SA in SU, dei balconi esistenti.</p> <p>In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.</p> <p>Per i recuperi in sagoma e per i recuperi dei balconi è consentito il mantenimento delle dotazioni di Sa esistenti, qualora inferiori al minimo, e non è obbligatorio reperire la quota-parte corrispondente di P3.</p> <p>Lotti liberi: $U_f = 0.20$ salvo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati ancora Vigenti alla data di adozione del PSC. Per le "schede progettuali" di seguito elencate (allegate al presente RUE) si interviene con gli specifici parametri ivi riportati: - scheda 9 : intervento diretto convenzionato (via Funo 47 – Tav. 1/b) - scheda 11: intervento diretto convenzionato (via Funo 4/4 – Tav. 1/b) - scheda 13: intervento diretto convenzionato (via Funo – Tav. 1/b) - scheda 17: intervento diretto (via Grazia – Tav. 1/b) - scheda 21: intervento diretto convenzionato (via Funo 4/3 – Tav. 1/b) - scheda n. 22: intervento diretto (via dei Platani)</p>
Interventi ammessi	=	Lotti edificati o parzialmente edificati: MO, MS, RE, CD, RI

		Inoltre: NC, AM in applicazione del piano particolareggiato vigente al momento dell'adozione del RUE. AM per chiusura dei balconi
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	UA1 UC3, UC12, UC14, UC18, UC19, UC23 US1 Per quanto riguarda l'uso UC3, esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari, l'Art. 37 successivo ne declina le caratteristiche.

2. 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.

ART. 23 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

(omissis)

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati e Piani di Recupero. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Lotti completamente edificati in applicazione del piano particolareggiato, al momento dell'adozione del RUE: MO, MS, RE, CD, RI.
3. In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine
4. Nel Comune di Argelato questo tessuto viene riconosciuto per:
 - il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 8 del PRG Vigente ad Argelato (via Centese)
 - il Piano di Recupero di Iniziativa Privata per la località Sant'Anna ad Argelato
 - il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 5 del PRG Vigente a Funo (via Nuova, via Don Pasti)
 - il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto 9 del PRG Vigente a Funo, già oggetto di Accordo di Programma (via Galliera – Via Agucchi)

paragrafo 4): Parametri

5. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.

Lotti completamente edificati in applicazione del piano particolareggiato, al momento dell'adozione del RUE: è ammesso l'incremento della SU e della SA fino al massimo recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente. ~~Vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimessa e cantine.~~ **È consentito il recupero a fini abitativi, anche con trasformazione di SA in SU, dei balconi esistenti.**

In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.

Per i recuperi in sagoma e per i recuperi dei balconi è consentito il mantenimento delle dotazioni di Sa esistenti, qualora inferiori al minimo, e non è obbligatorio reperire la quota-parte corrispondente di P3.

2. Tutte le distanze di cui al paragrafo 3) del precedente Art. 22, comunque fissate negli strumenti urbanistici preventivi, possono essere derogate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato.

Paragrafo 5): Parametri specifici ex comparto 9

1. Per l'area ex comparto 9 del PRG Vigente, a Funo, già oggetto di Accordo di Programma (via Galliera – Via Agucchi) sono definiti i seguenti indici e parametri riportati nella scheda originaria:

COMPARTO N. 9 – FUNO (area ex Suprema)

Parametri dimensionali e urbanistici, obblighi di urbanizzazione e condizioni di attuazione come da piano particolareggiato allegato all'accordo di programma ratificato con Deliberazione consiliare n. 9 del 27/2/2009, e successive varianti.

paragrafo 3): Parametri

(omissis)

ART. 24 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PARZIALI LIMITI DI FUNZIONALITÀ URBANISTICA (AUC-C)

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Modalità attuative

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<p>- Su = Su esistente</p> <p>- è ammesso un incremento pari al 20% della Su esistente. Vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine</p> <p>- è ammesso un ulteriore incremento pari al 5% della Su esistente finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media al minimo consentito (che per il territorio di Argelato corrisponde alla classe C di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere garantita in fase di progetto e ad avvenuta esecuzione mediante le certificazioni previste dalla normativa vigente. con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni degli Artt. 4.5.2 e 6.2 precedenti</p> <p>È consentito il recupero a fini abitativi, anche con trasformazione di SA in SU, dei balconi esistenti, anche in deroga ai limiti precedentemente descritti, nel rispetto dei requisiti tecnici degli alloggi e degli impianti.</p> <p>In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.</p> <p>Per i recuperi in sagoma e per i recuperi dei balconi è consentito il mantenimento delle dotazioni di Sa esistenti, qualora inferiori al minimo, e non è obbligatorio reperire la quota-parte corrispondente di P3.</p> <p>Per le "schede progettuali" di seguito elencate (allegate al presente RUE) si interviene con gli specifici parametri ivi riportati:</p> <ul style="list-style-type: none">- scheda 7: intervento diretto; via Centese 168 - Tav. 1/a- scheda 12: intervento diretto convenzionato; via Agucchi 11 – Tav. 1/b- scheda 20: intervento diretto convenzionato; via Galliera 213 - Tav. 1/b- Scheda n. 23 via Matteotti intervento diretto convenzionato o regolato da accordo- Scheda n. 24 via Matteotti angolo via Funo intervento diretto convenzionato o regolato da accordo

Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, CD NC previa demolizione con l'incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte strutturali ed energetiche) AM con l'incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	UA1 UC3, UC4, UC5, UC12, UC14, UC18, UC19, UC23 US1 Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 37 successivo.-

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.

paragrafo 3): Parametri

(omissis)

ART. 25 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI CENTRALITÀ URBANA (AUC-D)

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<p>- Su = Su esistente</p> <p>- è ammesso un incremento pari al 20% della Su esistente. Vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni u. i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine</p> <p>- è ammesso un ulteriore incremento pari al 5% della Su esistente finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media al minimo consentito (che per il territorio di Argelato corrisponde alla classe C di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere garantita in fase di progetto e ad avvenuta esecuzione mediante le certificazioni previste dalla normativa. con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni degli Artt. 4.5.2 e 6.2 precedenti</p> <p>È consentito il recupero a fini abitativi, anche con trasformazione di SA in SU, dei balconi esistenti, anche in deroga ai limiti precedentemente descritti, nel rispetto dei requisiti degli alloggi e degli impianti.</p> <p>In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.</p> <p>Per i recuperi in sagoma e per i recuperi dei balconi è consentito il mantenimento delle dotazioni di Sa esistenti, qualora inferiori al minimo, e non è obbligatorio reperire la quota-parte corrispondente di P3.</p> <p>Per le "schede progettuali" di seguito elencate (allegate al presente RUE) si interviene con gli specifici parametri ivi riportati:</p> <ul style="list-style-type: none">- scheda progettuale 8: intervento diretto; via Giovanni XXIII – Tav 1/a
Interventi ammessi	=	<p>MO, MS, RE, CD</p> <p>NC previa demolizione con l'incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte strutturali ed energetiche)</p> <p>AM con l'incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente</p>

Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	UA1, UA2 UC1, UC3, UC4, UC5, UC12, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26 UL1 US1, US2, US4 US8 Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 37 successivo

2. 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.

paragrafo 3): Parametri

(omissis)

ART. 26 – AMBITI CONSOLIDATI DEI CENTRI FRAZIONALI MINORI, DELLE FRANGE URBANE E DEI BORGHI DI STRADA (AUC-E) ED INSEDIAMENTI IN TERRITORIO EXTRAURBANO

paragrafo 1): Definizione

1. L'Ambito è stato definito nel PSC all'Art. 23.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<p>- Su = Su esistente</p> <p>- è ammesso un incremento pari al 20% della Su esistente. Vanno comunque mantenute dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine (sono esclusi dalla possibilità di incrementare la SU, i fabbricati posti nelle aree AUC-E esistenti e localizzate a margine degli ambiti per insediamenti produttivi)</p> <p>- è ammesso un ulteriore incremento pari al 5% della Su esistente finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media al minimo consentito (che per il territorio di Argelato corrisponde alla classe C di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008). Tale condizione dovrà essere garantita in fase di progetto e ad avvenuta esecuzione mediante le certificazioni previste dalla normativa. con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni degli Artt. 4.5.2 e 6.2 precedenti</p> <p>È consentito il recupero a fini abitativi, anche con trasformazione di SA in SU, dei balconi esistenti, anche in deroga ai limiti precedentemente descritti, nel rispetto dei requisiti degli alloggi e degli impianti.</p> <p>In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.</p> <p>Per i recuperi in sagoma e per i recuperi dei balconi è consentito il mantenimento delle dotazioni di Sa esistenti, qualora inferiori al minimo, e non è obbligatorio reperire la quota-parte corrispondente di P3.</p> <p>Per le "schede progettuali" di seguito elencate (allegate al presente RUE) si interviene con gli specifici parametri ivi riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - scheda 1: intervento diretto; Volta Reno – Tav. 1/c - scheda 2: intervento diretto; Volta Reno – Tav. 1/c - scheda 3: intervento diretto convenzionato; Volta Reno – Tav. 1/c

		<ul style="list-style-type: none"> - scheda 4: intervento diretto; Volta Reno – Tav. 1/c - scheda 5: intervento diretto; Volta Reno – Tav. 1/c - scheda 6: intervento diretto; Volta Reno – Tav. 1/c - scheda 14: intervento diretto; via Casadio – Tavoleta 16
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, RE, CD - NC previa demolizione con eventuale incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente (sono ammessi modesti incrementi di altezza - non superiori a 0,50 m - in relazione alle scelte strutturali ed energetiche) - AM con eventuale incremento di SU di cui sopra purché venga attuata con altezza non superiore a quella preesistente <p>Con le medesime modalità si attuano NC e AM per realizzare volumi che costituiscono SA.</p>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	<p>UA1 UC3, UC12, UC14, UC18, UC19, UC23 US1</p> <p>Per quanto riguarda l'uso UC3, si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 37 successivo.</p>

3. 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.

paragrafo 4): Parametri

(omissis)