



# RUE

regolamento urbanistico edilizio

## **VARIANTE N. 12/2016**

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

---

### **Relazione illustrativa Normativa e cartografia (stralci) Stesura controdedotta**

### **Elab. 1**

**Sindaco**

Michele Giovannini

**Segretario Comunale**

Dott. Vincenzo Errico

**Servizio Urbanistica**

Ing. Antonio Peritore

**Adozione**

delib. C.C. n. 26 del 29/04/2016

**Approvazione**

delib. C.C. n. 54 del 25/07/2017

## **GRUPPO DI LAVORO**

### ***UNIONE RENO GALLIERA:***

#### **SERVIZIO URBANISTICA**

Ing. Antonio Peritore: Responsabile

Geom. Ivano Venturini

Arch. Matteo Asioli

Arch. Elena Gentilini

### **Per il Comune di Castello d'Argile**

Ing. Cristina Baccilieri

Arch. Consolata Barbaro

## PREMESSA

Il Comune di Castello d'Argile è dotato già della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. 20/2000 ed in particolare:

- PSC approvato in data 06/02/2009 con delibera consiliare n. 4;
- Variante al PSC n. 1/2011 approvata in data 27/02/2013 con delibera consiliare n. 8;
- Variante al PSC n. 2/2014 approvata in data 08/06/2015 con delibera consiliare n. 29;
- POC approvato in data 09/06/2010 con delibera consiliare n. 24;
- Variante al POC n. 1 approvata in data 31/03/2014 con delibera consiliare n. 8;
- RUE approvato in data 06/02/2009 con delibera consiliare n. 5;
- Variante al RUE 1/2009 approvata in data 17/11/2009 con delibera consiliare n. 59;
- Variante al RUE 2/2011 approvata in data 14/07/2011 con delibera consiliare n. 48;
- Variante al RUE 3/2011 approvata in data 28/11/2011 con delibera consiliare n. 60;
- Variante al RUE 4/2011 approvata in data 07/02/2013 con delibera consiliare n. 9;
- Variante al RUE 6/2012 approvata in data 31/05/2013 con delibera consiliare n. 24;
- Variante al RUE 7/2013 approvata in data 28/11/2013 con delibera consiliare n. 69;
- Variante al RUE, mediante Piano della Ricostruzione, approvata in data 16/04/2015 con delib. cons. n. 18;
- Variante al RUE 8/2014 approvata in data 02/07/2014 con delibera consiliare n. 45;
- Variante al RUE 9/2014 approvata in data 22/12/2014 con delibera consiliare n. 78;
- Variante al RUE 10/2014 approvata in data 08/06/2015 con delibera consiliare n. 30;
- Variante al RUE 11/2015 approvata in data 27/11/2015 con delibera consiliare n. 55;

La presente variante n. 12/2015 al RUE del Comune di Castello d'Argile, riguarda alcune modifiche normative e cartografiche che di seguito vengono riepilogate.

ARGOMENTO 1 – Viene prevista una specifica disciplina per la delocalizzazione ed il recupero di edifici ubicati a ridosso dell'argine del fiume Reno ed in fascia di pertinenza fluviale anche ai fini della sicurezza idraulica. Trattasi di modifica normativa e cartografica.

ARGOMENTO 2 – Modifica normativa relativa alla distanza prevista per la realizzazione di cimiteri per animali d'affezione, già prevista dall'art. 28, par. 4, delle norme del RUE.

ARGOMENTO 3 – Revisione degli usi ammessi negli ambiti consolidati per insediamenti residenziali e produttivi, con integrazione di nuove funzioni.

ARGOMENTO 4 – Inserimento di norme specifiche inerenti le distanze dai confini in ambiti produttivi.

ARGOMENTO 5 – Revisione della classificazione urbanistica dei collegamenti pedonali d'uso pubblico, esistenti e/o di previsione, nel centro storico del Capoluogo.

La Variante nel suo complesso è composta dai seguenti elaborati:

- *Elab. 1 – Relazione illustrativa, modifiche cartografiche e normative;*
- *Elab. 2 – Valsat;*
- *Elab. 3 – Tavola dei vincoli – Scheda dei vincoli.*

Nello specifico si ritiene che la presente variante sia soggetta a Valsat per quanto riguarda il solo argomento di variante n. 1, riguardando la disciplina particolareggiata relativa al recupero di edifici in aree di pertinenza fluviale.

Le procedure per l'approvazione della variante sono quelle individuate all'art. 34 della L.R. 20/2000 e successive circolari applicative e in particolare:

- adozione della variante in consiglio comunale;
- avviso di deposito sul sito web e all'albo pretorio del comune, e sul BUR;
- deposito presso la sede comunale degli elaborati di variante e relativa Valsat, per 60 giorni dalla pubblicazione, sul BUR, dell'avviso della relativa adozione;
- invio degli elaborati di variante alla Città Metropolitana per l'espressione delle eventuali riserve sulla variante ed il parere motivato sulla Valsat
- invio degli elaborati di variante e della relativa Valsat agli Enti ambientali per il parere sul Rapporto Ambientale;
- controdeduzioni, con delibera del Consiglio Comunale, alle eventuali osservazioni, ai pareri ed alle riserve della Città Metropolitana sulla variante e relativa Valsat, ed approvazione della Variante stessa;
- trasmissione alla Città metropolitana ed alla Regione della variante approvata, con relative delibere di adozione e approvazione, e copia integrale del RUE (testo coordinato delle norme, tavole modificate e);
- pubblicazione, dell'avvenuta approvazione della variante, sul BUR da parte della Regione, e sul proprio sito web ed all'albo pretorio da parte del Comune.

La Variante al RUE entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione sul BUR.

### **CHIAVE DI LETTURA**

Gli argomenti di variante vengono di seguito singolarmente illustrati, con specifica descrizione delle motivazioni ed individuazione delle modifiche apportate, con relativi stralci normativi e cartografici di raffronto, evidenziando nel testo con ~~doppia-barratura-orizzontale~~ le parti cassate, con **colore rosso** le parti aggiunte in sede di adozione.

Con **colore blu** sono evidenziate le modifiche apportate a seguito delle controdeduzioni alle riserve, ai pareri ed alle osservazioni; evidenziati in giallo, sono riportati i riferimenti alle richieste di modifiche alla variante in oggetto.

# ARGOMENTO 1

## DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il primo argomento riguarda la possibilità di recupero e/o delocalizzazione degli edifici classificati dal RUE, sottoposti a tutela ai sensi dell'art. A-9 comma 2 della L.R. 20/2000, e ubicati a ridosso del corpo arginale del fiume Reno all'interno della fascia di pertinenza fluviale. Trattasi in particolare di prevedere una disciplina specifica per tali gli edifici, individuati con apposita indagine, i quali, in base all'art. 16 del PSC, "*...sono da considerarsi in condizioni di pericolosità idraulica molto elevata...*" in quanto all'interno delle "Fasce di pertinenza fluviale" del fiume Reno e a distanza inferiore a m 10,00 dal piede dell'argine; tale distanza, infatti, costituisce il limite per l'edificazione, stabilito dall'art. 96 lettera f) del R.D. 25/07/1904 n. 523 per consentire i normali interventi di manutenzione degli argini e la difesa delle sponde e degli alvei. Lo scopo della variante normativa è quindi quello di prevedere la possibilità di recupero di tali edifici, e delle superfici complessive già esistenti, ma con modalità che consentano, anche previa delocalizzazione, la diminuzione del rischio idraulico, anche in accordo e con il parere dell'Autorità Idraulica competente, e nel rispetto dell'art. 18 del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Reno.

La proposta di variante consiste da un lato nel consentire la delocalizzazione dell'edificio classificato, esclusivamente per allontanarlo dall'argine sino ad una distanza minima di metri 10,00 e, ove possibile, all'esterno della fascia di pertinenza fluviale, pur mantenendolo all'interno del contesto della corte rurale cui è inserito. Ciò al fine di consentire l'allontanamento dall'argine del fiume, evitando la delocalizzazione in luoghi isolati in ambito agricolo.

Come detto tale nuova disciplina viene prevista esclusivamente per i fabbricati a distanza minima dall'argine del fiume Reno, specificamente individuati mediante indagine ricognitiva su base cartografica che si allega di seguito.

In particolare gli edifici interessati dalla variante in questione sono così identificati:

- Corte n. 138: NCT foglio 22, mapp. 68: n. 2 edifici classificati "R-C4" (runderizzati).
- Corte n. 104: NCT foglio 20, mapp. 199: edificio non classificato.
- Corte n. 94: NCT foglio 8, mapp. 44 edificio classificato "B1".
- Corte n. 87: NCT foglio 7, mapp. 88 edifici classificati "B1" e "C4".
- Corte n. 9: NCT foglio 6 mapp. 126 edificio non classificato.
- Corte n. 3: NCT foglio 7, mapp. 21 e 22 (2 edifici) classificato "C3".

Per quanto riguarda la sostenibilità ambientale e territoriale del presente argomento di variante, è fatto riferimento all'elaborato di Valsat - Rapporto Ambientale allegato.

## PROPOSTA DI VARIANTE

### Modifica normativa

Viene integrato l'articolo 20.3 delle norme del RUE, inserendo una disciplina particolare per gli edifici identificati cartograficamente con il simbolo "Y" e presenti a ridosso del fiume Reno all'interno delle corti citate, con la possibilità di delocalizzazione all'interno della medesima corte, ma con una distanza minima di m 10,00 dal piede dell'argine. Per tali edifici viene quindi integrato il vincolo tipologico-conservativo.

### Modifica cartografica

Vengono specificatamente individuati gli edifici da sottoporre alla speciale disciplina soprarichiamata, contrassegnandoli con il simbolo "Y".

## STRALCIO NORMATIVO – ART. 20.3 DEL RUE

### 20.3 - PARAGRAFO TERZO – CLASSIFICAZIONE ED INTERVENTI SUGLI EDIFICI

All'interno delle corti di cui ai punti 1 e 2 precedenti, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos, ecc.

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Opere idrauliche storiche

R - Edifici in stato di rudere(1)

H - Insediamenti di valore storico testimoniale con prescrizioni particolari

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

*(1) 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 distanza minima dalle strade*

..... **OMISSIS**.....

#### **11. Edifici e corti contrassegnate dal simbolo "X"**

- Gli edifici individuati nelle Tavole del RUE con il simbolo "X" riportato accanto al numero identificativo della corte o alla lettera identificativa dell'edificio classificato, possono essere demoliti e traslati, a parità di sagoma planovolumetrica, fino al raggiungimento delle distanze minime di norma dagli edifici esistenti o al di fuori della fascia di tutela dei corsi d'acqua o della fascia di rispetto stradale.
- La possibilità di traslazione degli edifici e delle corti di cui al punto precedente, costituendo carattere di eccezionalità, dovrà essere preceduta da una verifica circostanziata delle particolari condizioni di rischio rilevate nella loro localizzazione attuale.

#### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Predisposizione di un PROGETTO UNITARIO, DA ATTUARSI ANCHE PER FASI SUCCESSIVE, presentando comunque ad ogni richiesta di intervento edilizio il Progetto Unitario già approvato alla prima richiesta di intervento o eventuale sua variante per le corti di cui ai punti 1 e 2 del precedente PARAGRAFO SECONDO.

2. Per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, né incremento di SA, si procede con INTERVENTO DIRETTO.

## PARAMETRI ED ONERI

Per la costruzione di fabbricati di servizio:

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	metri 2,50
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte:	da definire con il Progetto Unitario
Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE
Parcheggi per gli usi non residenziali:	nella quantità fissata all'Art. 32 per la destinazione d'uso prevista.
Oneri:	come definiti dai provvedimenti regionali e comunali

### 12. - Prescrizioni particolari derivanti dal Piano della Ricostruzione di cui all'art. 12 della L.R. 16/2012 "Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012".

#### 12.1 Edifici contrassegnati dal Piano della Ricostruzione -

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n. 28, di via Primaria n. 83, individuato nella tavola 1a del RUE con il simbolo "B1" oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime e con la stessa sagoma plano-volumetrica, con possibilità di realizzazione di massimo due unità abitative, oltre ai servizi da ricavare anche in altri edifici accessori presenti nella corte per un minimo di mq 30 di SA per ciascun alloggio.
- Gli alloggi realizzati dovranno essere concessi in affitto temporaneo, per un periodo di almeno quattro anni, da concordarsi mediante convenzione da stipularsi con il Comune.
- L'intervento non dovrà configurarsi come "nuova costruzione" e non incrementare le superfici lorde esistenti;
- I nuovi alloggi dovranno rispettare i requisiti di vivibilità previsti dalle norme di settore;
- Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni, DM 14/01/2008, con approfondimenti di III livello;
- Il progetto dovrà essere sottoposto, per quanto di competenza, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

#### 12.2 - Edifici contrassegnati dal Piano della Ricostruzione

- Per l'edificio localizzato nella corte rurale n. 3, di via Postrino n.5, individuato nella tavola 1a del RUE con il simbolo "B2", oggetto di Piano della Ricostruzione, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma planivolumetrica, solo su diversa area di sedime nell'ambito della stessa corte, come definita al precedente art. 20.1, e comunque mantenendo una distanza non inferiore a m 10,00 dal piede dell'argine del fiume Reno.
- Nel nuovo edificio non dovrà essere aumentata la superficie utile né il numero delle unità abitative esistenti;
- Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni DM 14/01/2008 con approfondimenti di III livello;
- Dovranno essere espletate le verifiche dell'interesse culturale degli edifici, secondo il combinato disposto degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004, e richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto;
- Dovrà essere comunicato preliminarmente l'inizio dei lavori alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

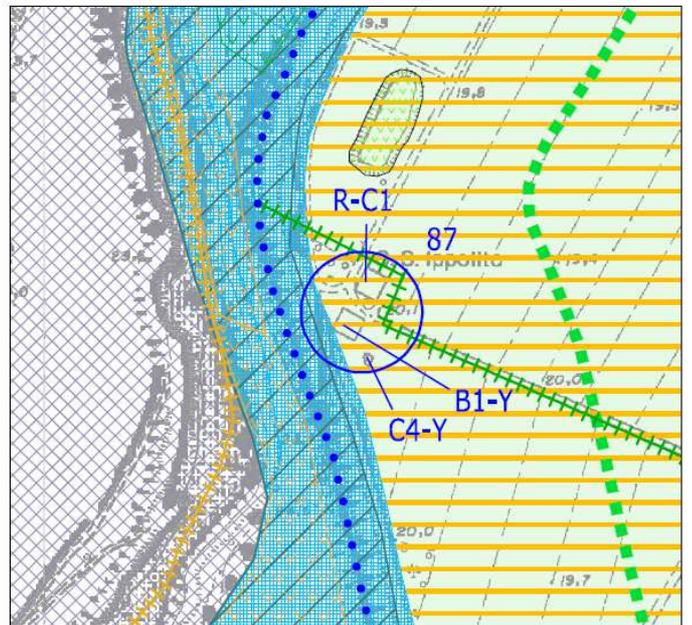
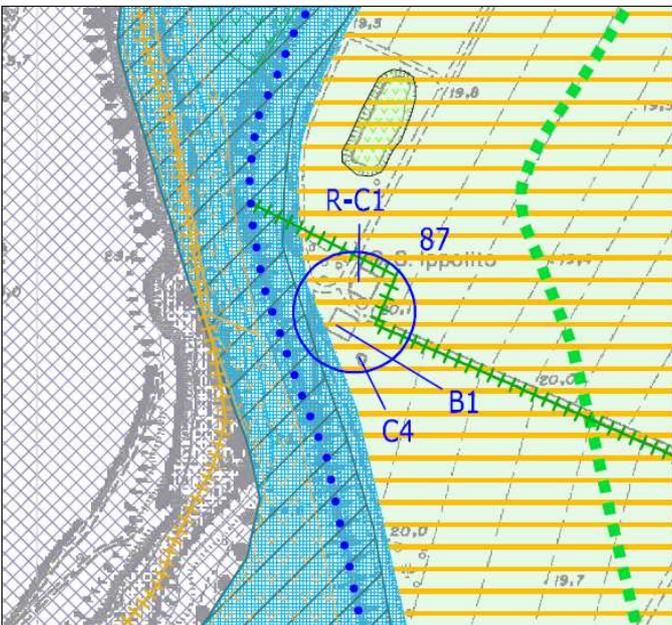
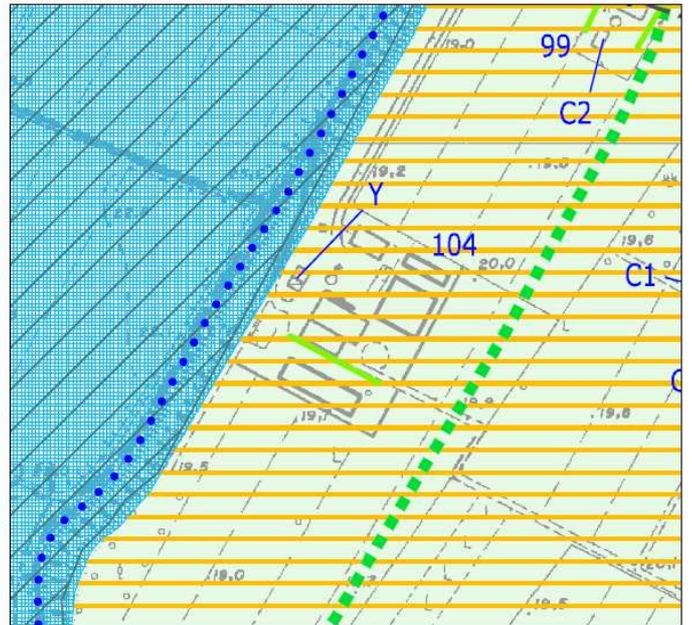
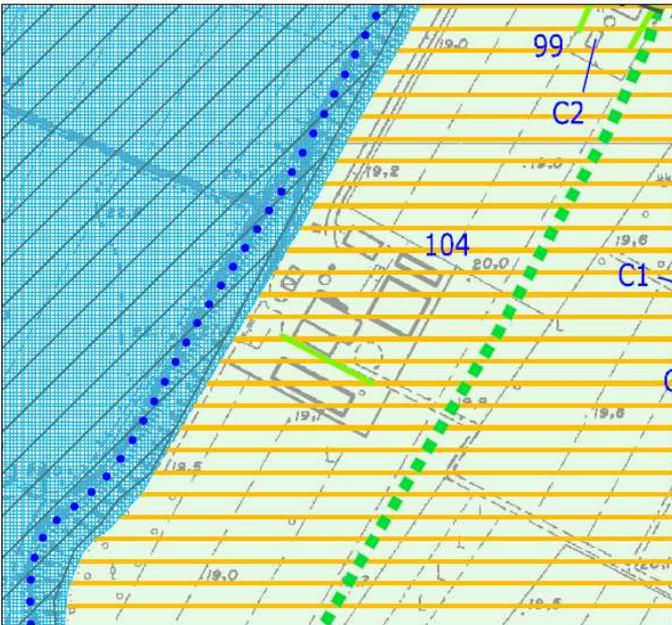
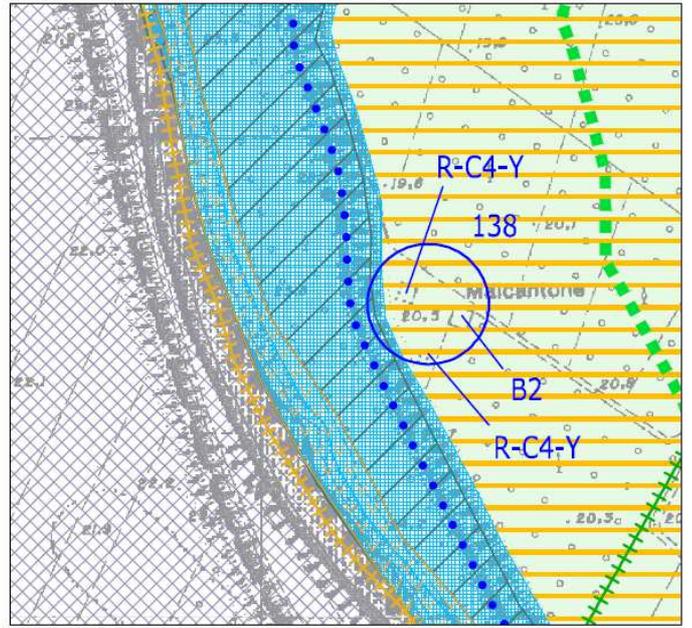
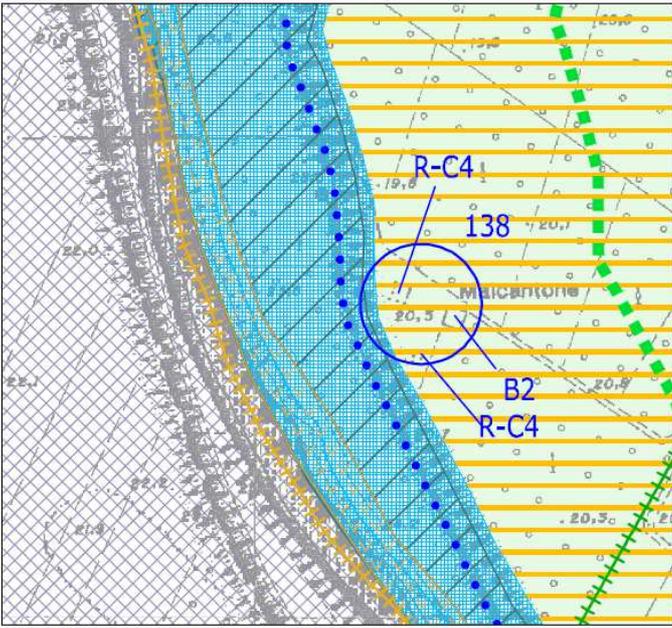
### 13. -Prescrizioni particolari per gli edifici contrassegnati con lettera "Y" ubicati a ridosso dell'argine del fiume Reno ed in fascia di pertinenza fluviale.

- Per gli edifici localizzati a ridosso dell'argine del fiume Reno in fascia di pertinenza fluviale, individuati nelle tavole del RUE con apposito simbolo "Y", è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma planivolumetrica, su diversa area di sedime nell'ambito della stessa corte (come definita al precedente art. 20.1) e, comunque, mantenendo una distanza non inferiore a m 10,00 dal piede dell'argine del fiume Reno.
- L'intervento di cui al punto precedente dovrà essere effettuato mediante un Progetto Unitario dell'intera corte.
- La demolizione dell'edificio da delocalizzare dovrà avvenire entro tre mesi dalla Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'art. 23 della LR 15/2013 e s.m. e i. (*Parere Arpae Sac*)
- Per i nuovi edifici sono ammesse le medesime possibilità edificatorie e di trasformazione corrispondenti alla classificazione tipologica degli edifici preesistenti, secondo quanto previsto all'art. 20.3, paragrafo terzo, punti da 1 a 6, ed all'Abaco dei principali tipi edilizi presenti nel territorio comunale - Allegato 2", mentre per gli edifici non classificati si interviene secondo quanto previsto all'art. 20.3, paragrafo terzo, punto 8 del presente RUE.
- Gli interventi per i nuovi edifici dovranno essere effettuati con caratteristiche morfologiche, architettoniche, di materiali costruttivi e di finitura che si inseriscano correttamente nel contesto rurale circostante.
- Per gli interventi previsti al presente punto dovranno essere acquisiti in particolare:
  - l'autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs 42/2004;
  - il parere idraulico e di inondabilità dell'Autorità idraulica competente ai fini della verifica del rispetto dell'art. 18 del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del fiume Reno, nei casi di aumento di carico urbanistico- (*Osservazione n. 3*)
- Per i medesimi interventi dovranno essere svolti altresì gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni DM 14/01/2008 con approfondimenti di III livello, in base a quanto previsto dall'art. 34 delle norme del PSC e dai "Criteri operativi per le indagini ed approfondimenti in materia sismica (terzo livello) nel territorio comunale (Appendice n. 5 del RUE), nonché adottati accorgimenti edilizi atti a minimizzare il rischio idraulico negli edifici da ricostruire, quali, ad esempio, l'innalzamento del piano di calpestio del piano terra con eventuale conseguente aumento della quota di colmo;
- per tutti gli edifici presenti all'interno delle fasce di pertinenza fluviale, dovranno comunque essere rispettate le norme riguardanti la disciplina generale in materia di sicurezza idraulica di cui al R.D. 25/07/1904, al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI), ed al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). (*Riserve CM e parere Autorità di Bacino*)
- per tali delocalizzazioni dovrà essere effettuato, con cadenza biennale, un piano di monitoraggio, per una verifica puntuale degli edifici delocalizzati, completa di caratteristiche architettoniche, distanze dal corso d'acqua, efficacia della riduzione del rischio sismico, mutamenti di proprietà. (*Parere Arpae Sac*)

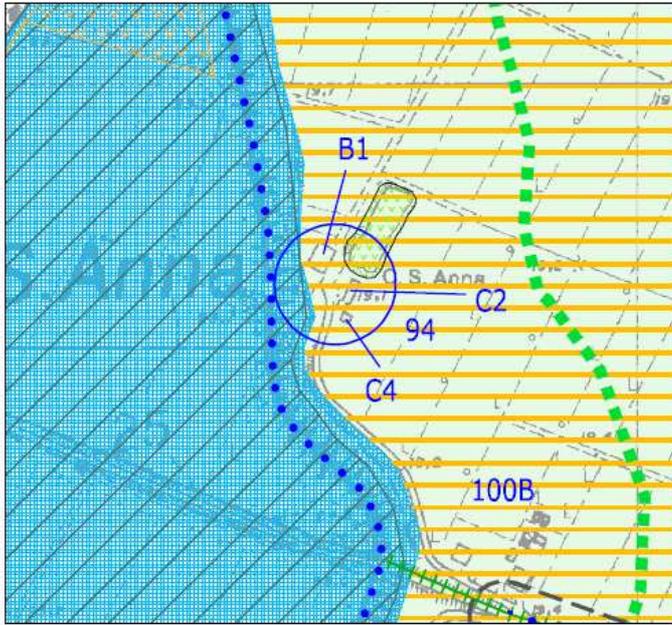
# MODIFICHE CARTOGRAFICHE

STATO VIGENTE

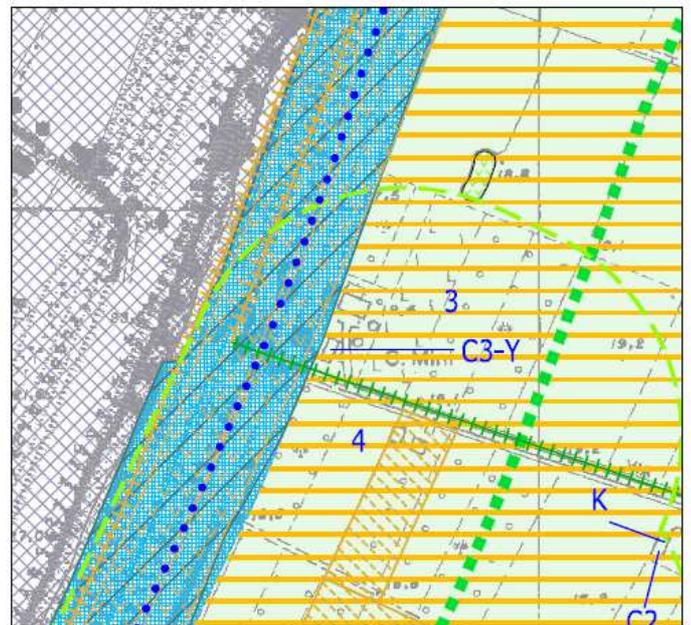
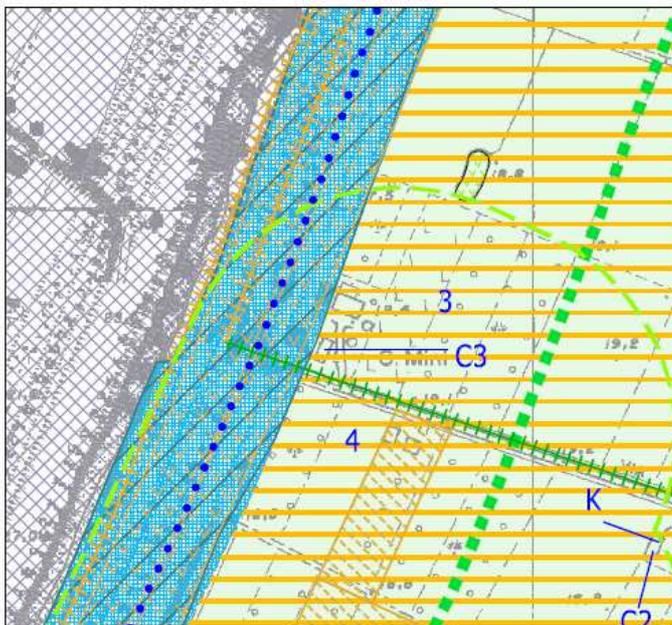
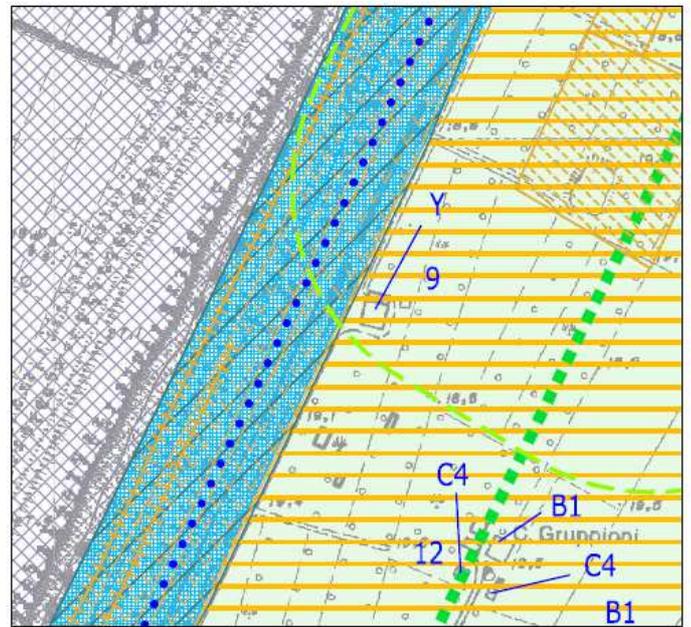
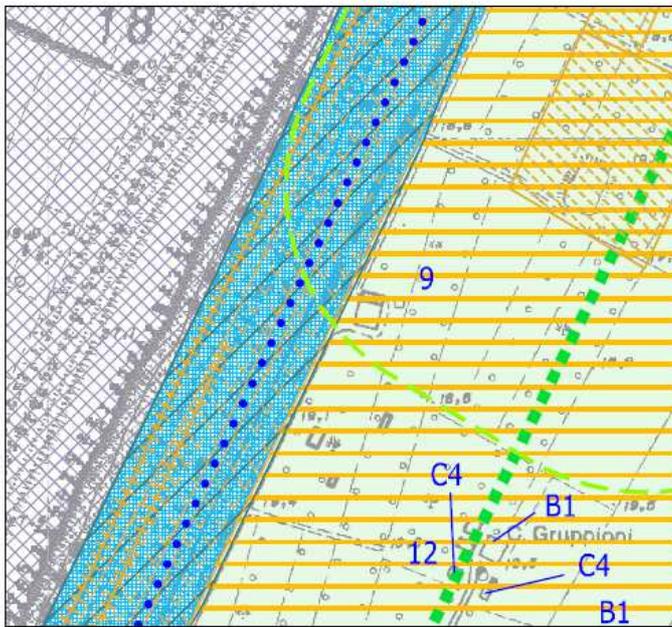
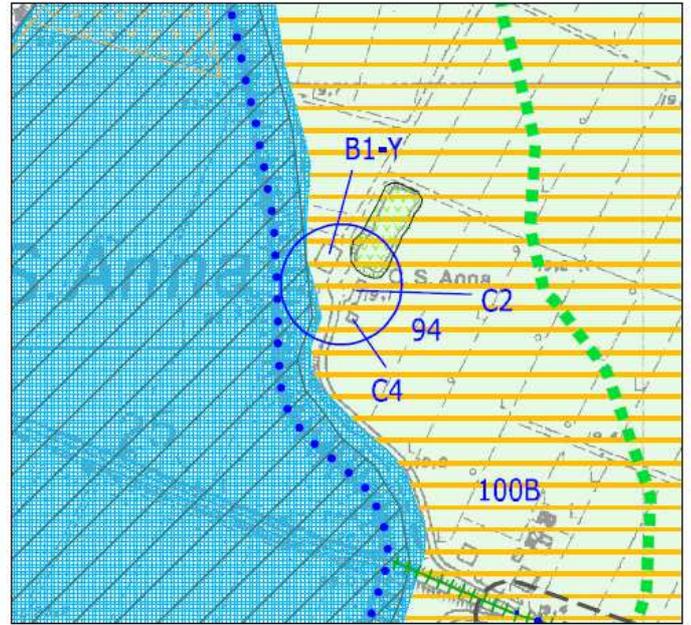
STATO DI VARIANTE



STATO VIGENTE

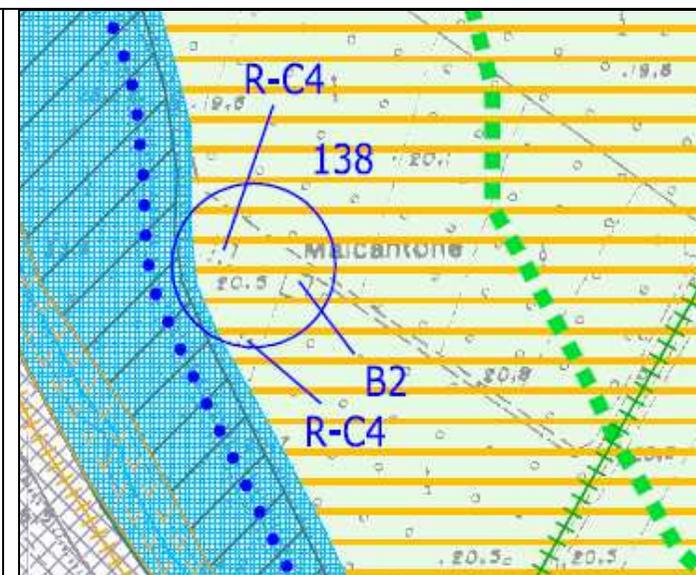
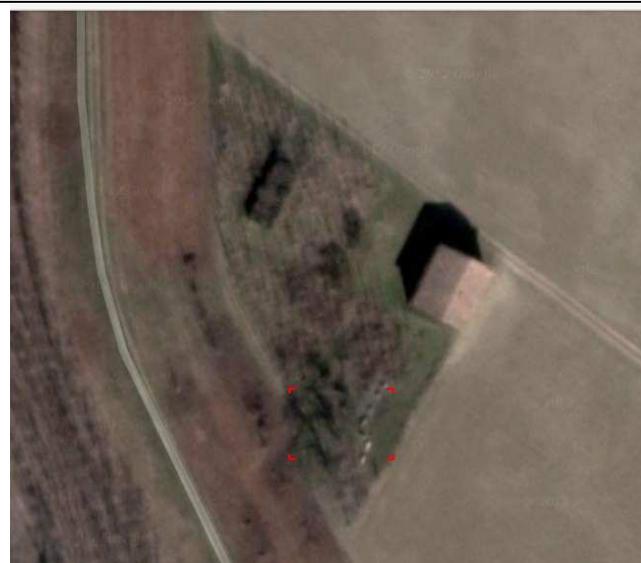
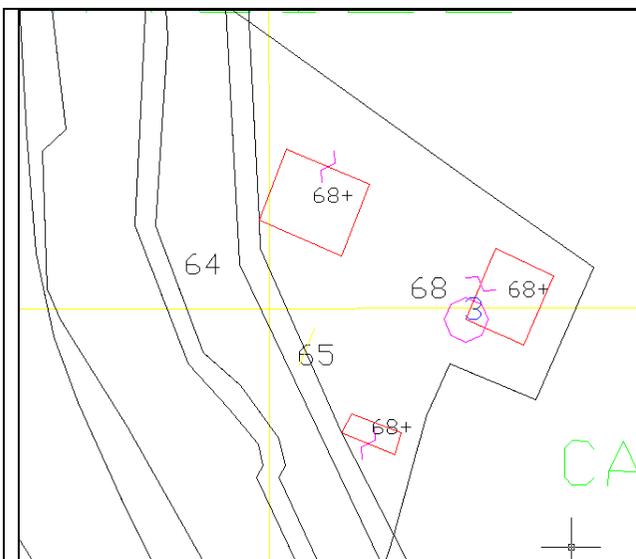


STATO DI VARIANTE

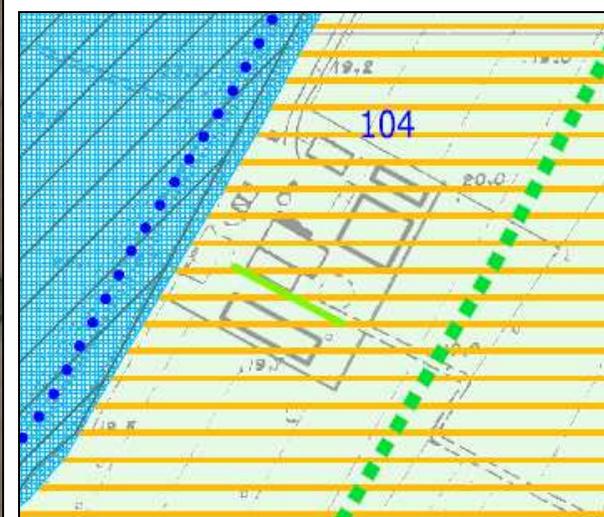
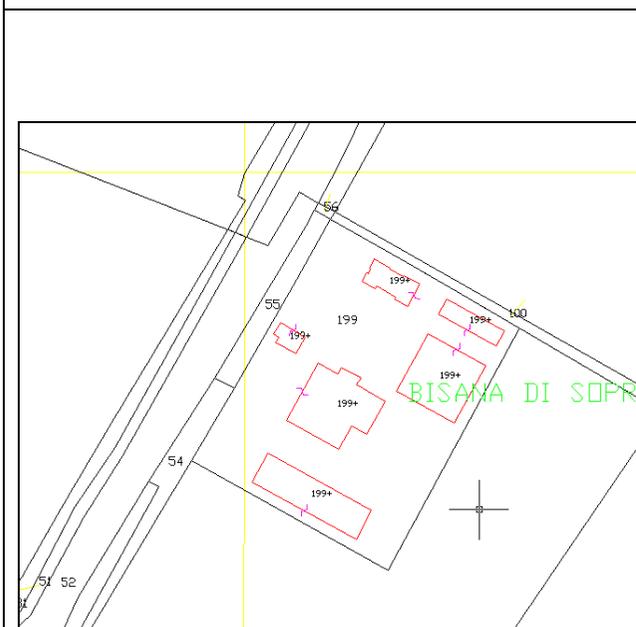


## **COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE**

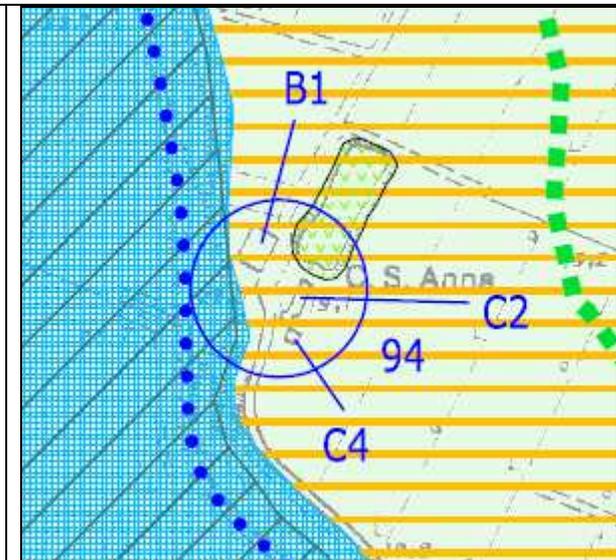
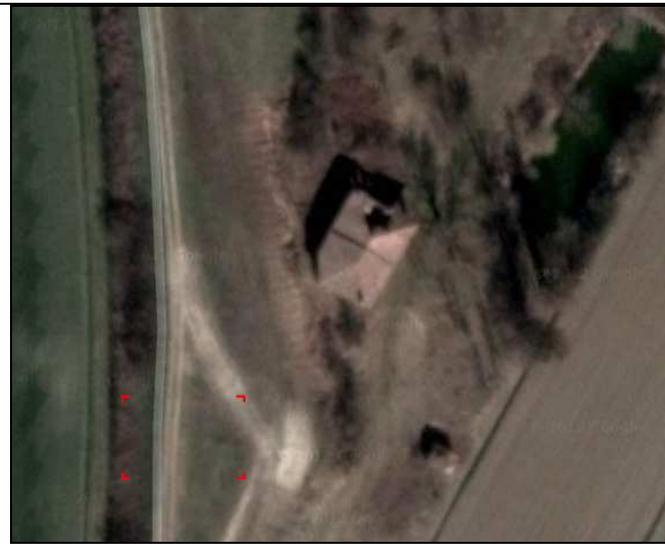
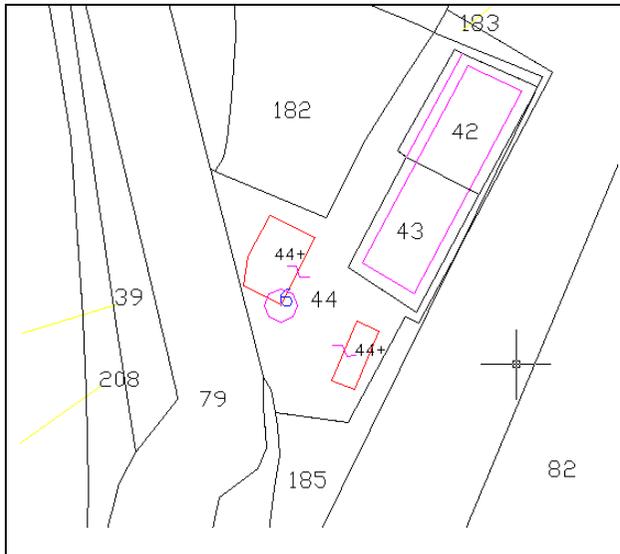
**RICOGNIZIONE EDIFICI UBICATI A RIDOSSO DELL'ARGINE  
DEL FIUME RENO PER LA VERIFICA DELLA IPOTESI DI  
DELOCALIZZAZIONE**



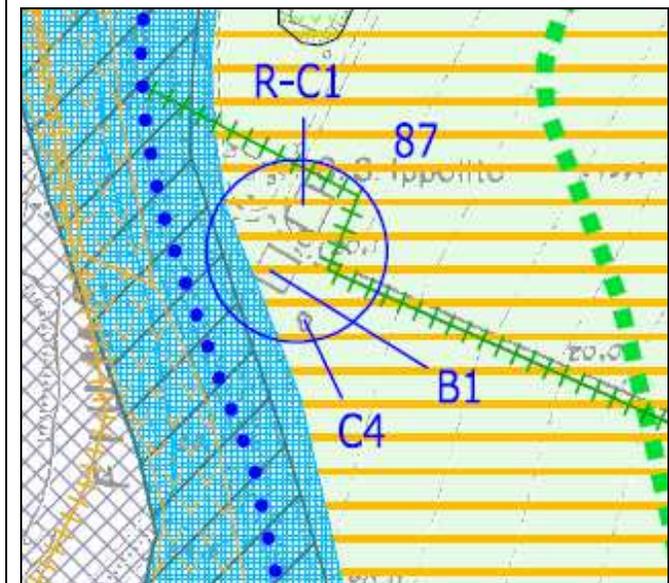
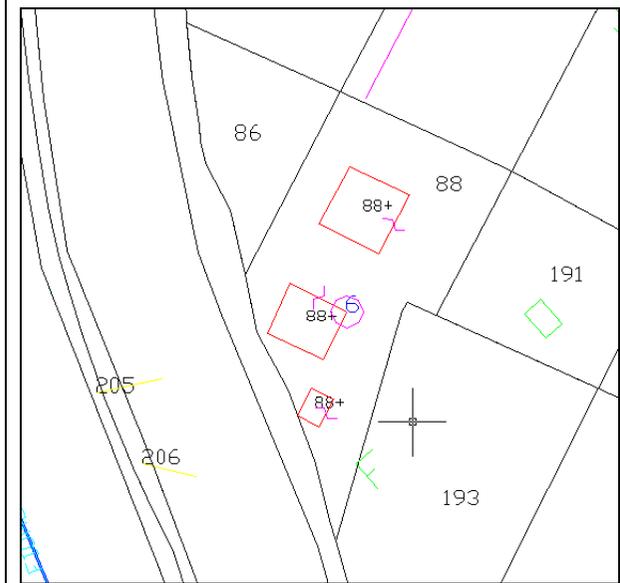
NCT: Foglio 22 mapp. 68 (due edifici ruderizzati) – distanza circa 5-6 metri dall'argine



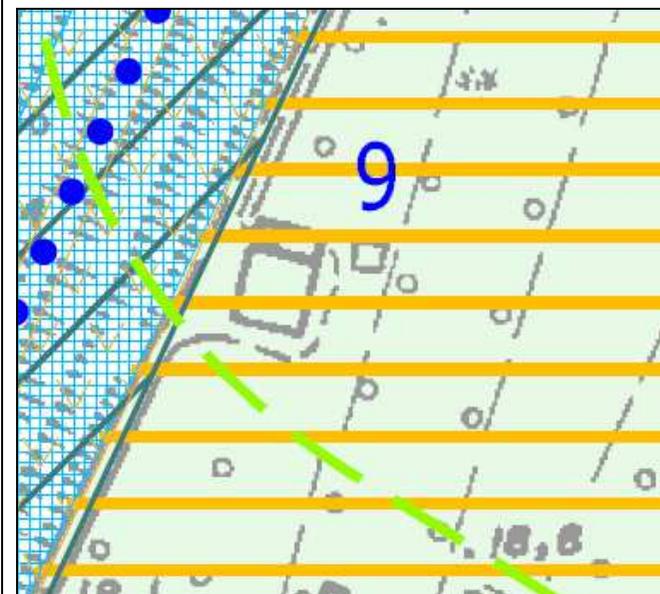
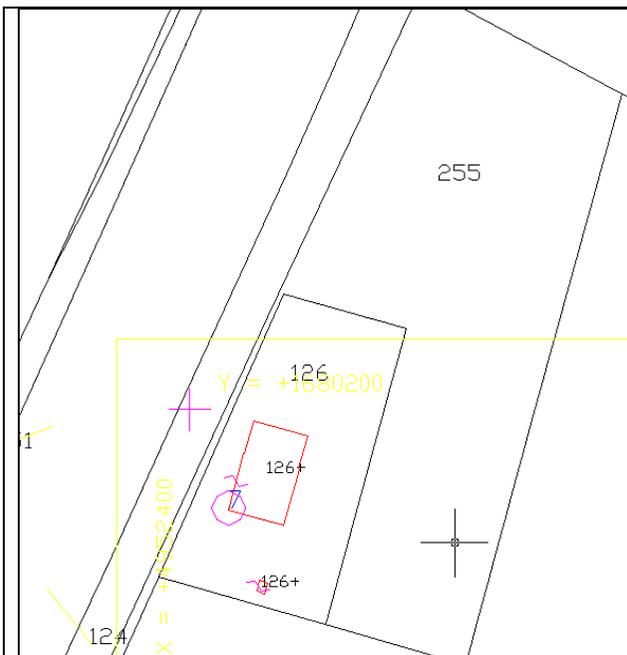
NCT Foglio 20 mapp. 199 – distanza circa 3 – 4 metri dall'argine



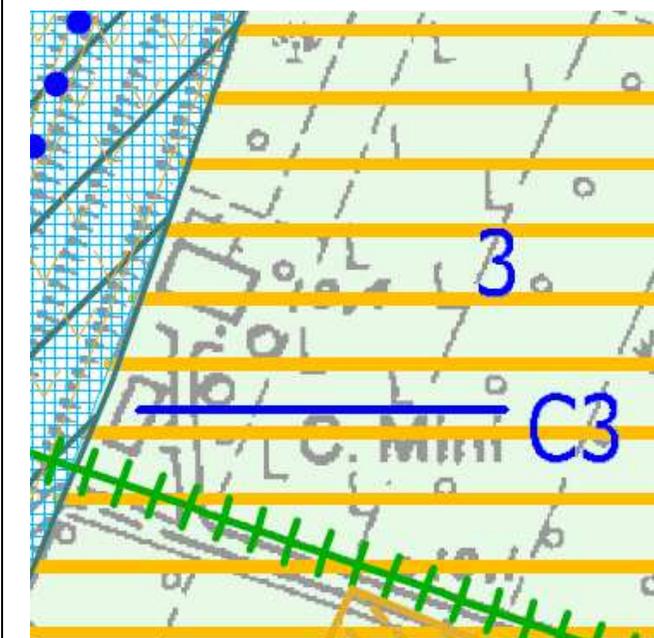
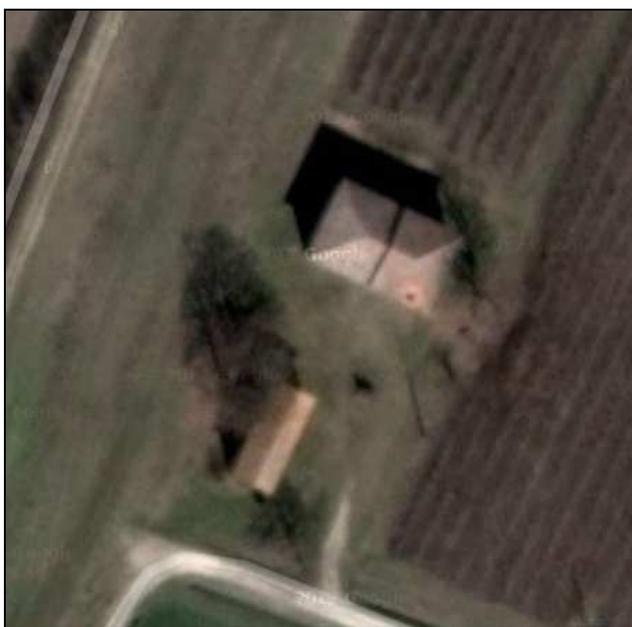
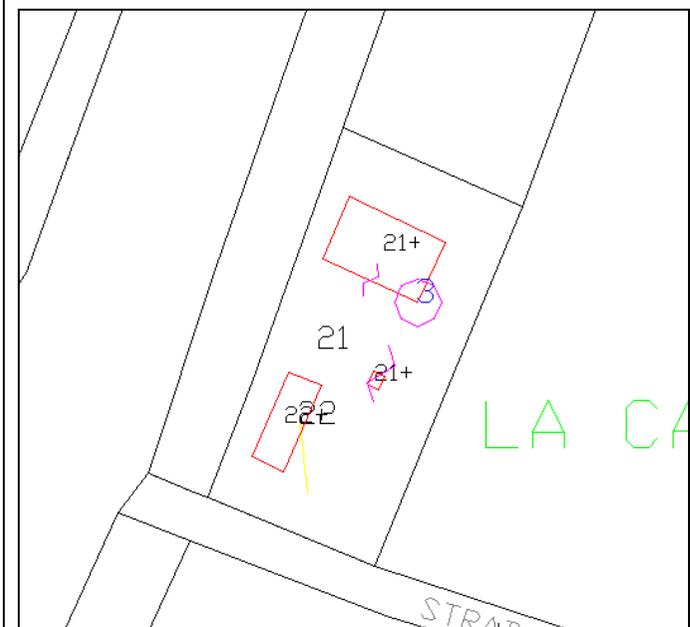
NCT: Foglio 8 mapp. 44 – immediatamente a ridosso dell'argine



NCT Foglio 7 mapp. 88 (2 edifici) – distanza circa 2-3 metri dall'argine



NCT: Foglio 6 mapp. 126 – distanza circa 7-7,50 dall'argine



NCT Foglio 6 mapp. 21 e 22 (2 edifici) – distanza circa 4-6 metri dall'argine

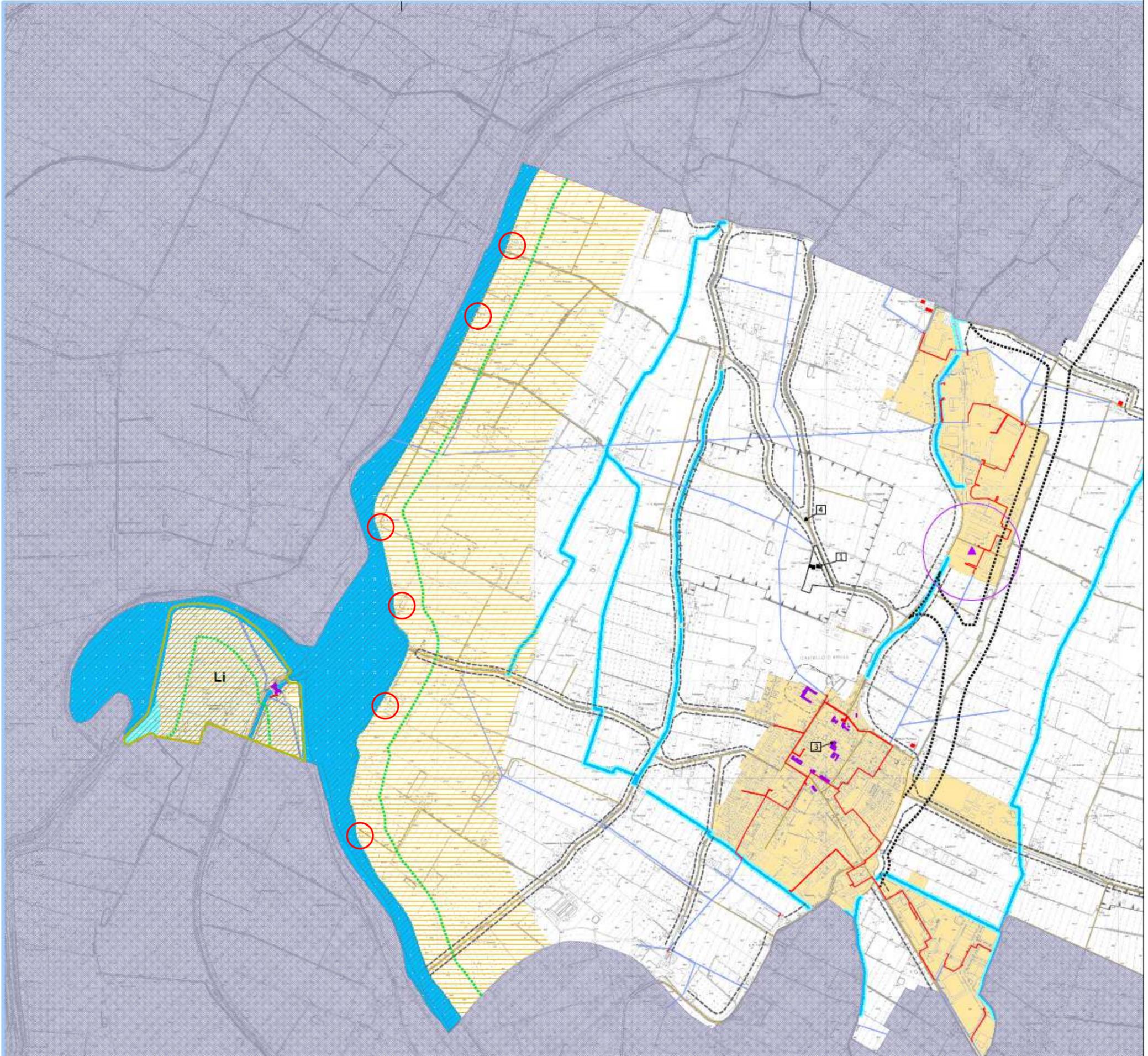
**SIMBOLOGIA**

-  Territorio extracomunale
-  Territorio edificato
- Sistema delle infrastrutture (Art.20)**
-  Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto (Art.20.b)
- SISTEMI CONDIZIONANTI**
- Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche (Art. 14)**
-  Zone di protezione speciale ZPS
-  Fascia di interesse paesaggistico dei corsi d'acqua (art.142 D.Lgs 42/2004)
-  Aree forestali
-  Nodo ecologico complesso provinciale (Zona di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
-  Zona di rispetto del nodo ecologico complesso provinciale (Zona di particolare interesse naturalistico e paesaggistico della pianura)
- Sistema idrografico (Art. 16)**
-  Invasi e alvei fluviali
-  Fascia di tutela fluviale
-  Fascia di pertinenza fluviale
-  Aree di localizzazione per la realizzazione di interventi idraulici strutturali
- Sistema delle risorse storiche e archeologiche (Art. 18)**
-  Viabilità storica (Art. 18b)
-  Principali canali storici (Art. 18.c)
- Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale (Art. 18.d)**
-  Edificio di interesse storico-architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004 (Art. 18.d1)
-  Numero di riferimento alla tabella degli edifici e complessi di interesse storico-architettonico (Art. 18.d1)
-  Edifici di pregio storico culturale e testimoniale (Art. 18.d2)
-  Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di priorità pubblica (Art. 18, 1° comma, D.Lgs 42/2004 - Art. 18.d3)
-  Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (Art. 18.a)
- Sistema dei vincoli e dei rispetti (Art.19)**
-  Fascia di rispetto stradali
-  Fascia di rispetto dei depuratori
-  Fascia di rispetto dei metanodotti e area di salvaguardia delle cabine di prelievo da Snam
-  Metanodotto nazionale Minerbio-Corte Maggiore
-  Metanodotto regionale Minerbio-Cremone
-  Tracciato del metanodotto Poggio Renatico-Cremone di progetto e relative fasce di servizio
-  Fascia di rispetto dei cimiteri
-  Stabilimento e rischio di incidente rilevante
-  Area di dentro ed ambito di alterazione correlato al rischio di incidente rilevante
-  Fascia di rispetto del C.E.R.
-  Elettrodotto media tensione - linea aerea in conduttori nudi
-  Elettrodotto media tensione - linea aerea in conduttori nudi di progetto
-  Elettrodotto media tensione - cavo aereo
-  Elettrodotto media tensione - cavo interrato
-  Elettrodotto media tensione - cavo interrato di progetto

**Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (con decreto ministeriale di vincolo D.Lgs 42/2004) Art. 18.d1**

1	Villa Filippetti
2	Oratorio della Beata Vergine delle Grazie ai Ronchi
3	Torre o campanile della Parrocchia di San Pietro
4	Oratorio di S. Anna
5	Ex Convento dei minori conventuali
6	Corte Maceratore oggi Cà Grande
7	Cimitero di Venezzano

 Individuazione corti con edifici proposti per la delocalizzazione



## ARGOMENTO 2

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

L'articolo 28, paragrafo 2, del RUE prevede la possibilità, in ambito rurale, di realizzare cimiteri per animali d'affezione, previo parere dell'azienda sanitaria e nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti in materia.

Il medesimo articolo, al paragrafo 4, stabilisce le distanze che tali interventi debbono avere da confini di zona, di proprietà, dalle strade e dagli edifici residenziali, prevedendo in particolare una distanza di m 100,00 sia dai confini di proprietà che dagli edifici residenziali.

L'argomento di variante prende in considerazione tali distanze, proponendo la loro diminuzione a 50 metri, anche in riferimento alla possibilità, stabilita dall'articolo 57 del DPR 285/1990 "*Approvazione Regolamento di polizia mortuaria*", dall'art. 338, 3° comma, del testo unico delle leggi sanitarie, RD 27/7/1934 n. 1265 e succ. mod. ed int.

Tale norma prevede la possibilità di realizzare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, impianti cimiteriali ad una distanza inferiore ai prescritti 200 metri, purché non oltre il limite di 50 metri, e quando ricorra la condizione, fra l'altro, che "*...l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale...*";

Trattandosi di modifica meramente regolamentare, le cui previsioni attuative sono condizionate all'acquisizione dei pareri di competenza dell'Azienda Sanitaria e alle verifiche di carattere idrogeologico, di cui all'art. 31, paragrafo 3, lettera b) del RUE, si ritiene che tale argomento di variante sia escluso dalla redazione della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.

### PROPOSTA DI VARIANTE

Ritenendo, sotto il profilo igienico sanitario, di poter assimilare i cimiteri per animali di affezione agli impianti cimiteriali disciplinati dal citato DPR 285/1990, si propone la modifica del punto 5 del paragrafo 2 dell'art. 28 del RUE prevedendo, per tali impianti, una distanza di m 50,00 anziché m 100,00 sia dai confini di proprietà che dagli edifici residenziali non appartenenti alla medesima proprietà dell'impianto cimiteriale.

Di seguito si riporta lo stralcio normativo con l'evidenziazione della parte normativa modificata.

## STRALCIO NORMATIVO - ART. 28 DEL RUE

### Art. 28 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

.....**OMISSIS** .....

#### Paragrafo 2) - INTERVENTI AMMESSI

.....**OMISSIS** .....

<b>h) allevamenti speciali e attività di custodia di animali (per qualsiasi soggetto)</b>
---

##### **- Allevamenti speciali:**

1. Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti.

##### **- Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali**

1. Sono previsti i seguenti usi:

- stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare solamente in edifici esistenti;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri o manodopera di servizio) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare solamente in edifici esistenti.

2. A fronte di proposte progettuali che prevedano l'utilizzo di materiali ecocompatibili l'Amministrazione Comunale per motivi di pubblico interesse, potrà definire e sottoscrivere una convenzione con il privato al fine di realizzare nuovi fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività medesima.

3. Per gli allevamenti di cui sopra, è previsto un carico di bestiame medio annuo inferiore o uguale a 40 q.li per ettaro; nel caso in cui tale carico di bestiame medio annuo risulti superiore a 40 q.li per ettaro si dovranno applicare le distanze di cui alla voce l) della tabella successiva indicate nel punto 14 (vedi paragrafo 4).

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE**

4) **RE, AM, D, NC** con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, servizi, ecc. = 0,10 mq/mq calcolato sull'area di proprietà (SF) asservita all'attività
- per la residenza, foresteria e uffici = SU esistente; SU da definire in convenzione nel caso di cui al punto 2 precedente, comunque non superiore a 120 mq per ogni unità abitativa
- parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SF

##### **- Cimiteri per animali d'affezione:**

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione, previo parere igienico-sanitario dell'Ente competente e nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia.

- parcheggi = 0,50 mq ogni 10 mq di SF

.....**OMISSIS** .....

#### Paragrafo 4) - PARAMETRI ED ONERI

1.	Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
2.	Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale (autorimesse e cantine):	mt.	2,50

3.	Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio (voce b):	mt.	8,00
4.	Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
5.	Altezza massima delle serre aziendali (voce e):	mt.	4,50
6.	Altezza massima delle costruzioni destinate a strutture tecniche e tecnologiche, salvo particolari volumi tecnici (voce g):	mt.	7,50
7.	Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce l):	mt.	6,50
8.	Altezza massima delle costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, ...ecc. (voce i)	mt.	8,50
9.	Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
10.	Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5
11.	Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10
12.	Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5
13.	Allevamenti zootecnici intensivi (voce c):		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	50
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda o da altra proprietà	mt.	100
	- abitazione del custode e/o titolare	mt.	20
14.	Allevamenti industriali (voce l):		
	<u>1. allevamenti di suini:</u>		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	300
	- distanza da edifici residenziali esistenti di altra azienda e/o da altra proprietà	mt.	200
	- abitazione del custode e/o titolare	mt.	20
	<u>2. allevamenti di bovini, polli e zootecnia minore:</u>		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	100
	- distanza da edifici residenziali esistenti di altra azienda e/o da altra proprietà	mt.	100
	- abitazione del custode e/o titolare	mt.	20
15.	<u>Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h):</u>		
	<u>- fabbricato stalla:</u>		
	- distanza dai confini di zona agricola	mt.	300
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	50
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti alla medesima proprietà	mt.	100
	<u>- altri fabbricati:</u>		
	- distanza dai confini di proprietà	mt.	5
	- distanza fra fronti finestrate e non finestrate di fabbricati	mt.	10
	- distanza fra abitazione custode e/o titolare dal fabbricato stalla	mt.	20
	<u>Cimiteri di animali (voce h)</u>		
	- distanza dai confini di zona agricola	mt.	300
	- distanza dai confini di proprietà <sup>1</sup>	mt.	<del>100</del> 50
	- distanza da edifici residenziali non appartenenti alla medesima proprietà	mt.	<del>100</del> 50
	- distanze dalle strade:		
	- provinciali e comunali: vedi cartografia del Rue		10
	- vicinali	mt	
16.	Distanza minima dalle strade	rispetto del D.L.vo 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate nelle tavole del RUE	

.....OMISSIS .....

<sup>1</sup> S'intende che in presenza di un tratto di viabilità (provinciale, comunale, vicinale) che separa due proprietà fondiarie, viene azzerato il parametro di distanza dai confini di proprietà.

## ARGOMENTO 3

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Si tratta di una revisione degli usi ammessi in taluni ambiti residenziali e produttivi, al fine di rendere maggiormente omogenee le possibilità insediative fra ambiti consolidati che presentano caratteristiche insediative simili.

Per quanto riguarda gli ambiti consolidati per insediamenti residenziali e produttivi si propone l'inserimento di nuovi usi secondo il seguente riepilogo.

#### **Ambito consolidato AUC-A3 (Zone edificate con piano attuativo preventivo)**

- UA2: Residenza collettiva (*Collegi, convitti, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo*)
- UC18: Attività di servizio (*Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico, atelier, spazi mostra delle singole attività*).
- UC19: Attività di servizio: (*Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.*)
- UC22: Attività sanitarie (*Ospedali, case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse*).
- UC23: Parcheggi privati con fine di lucro (*parcheggi privati non pertinenti e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili*).
- UC24: Attività di interesse comune di tipo civile (*Sedi di amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base "sindacali, economiche, di categoria, politiche" e simili*).
- UC25: Attività di interesse comune di tipo religioso (*Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose*).
- UC26: Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici (*Asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali, ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica*).
- UC27: Istruzione superiore (*Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca*).
- UC28: Attività di svago, riposo, esercizio sportivo (*Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori*).

#### **Ambito consolidato AUC-C4 (Aree edificate caratterizzate dalla presenza di funzioni miste)**

- UA2: Residenza collettiva (*Collegi, convitti, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo*)

#### **Ambito produttivo comunale esistente ASP-C1(ex zona D1)**

- UC5: Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari (Oss. U.T. comunale n. 1)
- UC7: Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari alimentari (Oss. U.T. comunale n. 1)
- UC22: Attività sanitarie (*Ospedali, case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse*).con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura. (Riserve CM e parere Ausl)

UC23: Parcheggi privati con fine di lucro (*parcheeggi privati non pertinenziali e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili*)

### **Ambito produttivo comunale esistente ASP-C2 (ex zona D2)**

UC3: Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato (*Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno*).

UC5: Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari (Oss. U.T. comunale n. 1)

UC7: Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari (Oss. U.T. comunale n. 1)

UC14: Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché a velocipedi e motocicli (*Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa*).

UC18: Attività di servizio (*Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico, atelier, spazi mostra delle singole attività.*)

UC22: Attività sanitarie (*Ospedali, case di cura, ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrate in esse*).con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura. (Riserve CM e parere Ausl)

UC23: Parcheggi privati con fine di lucro (*parcheeggi privati non pertinenziali e attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta a pagamento e per durata limitata di spazi parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili*).

Con precedente variante al RUE n. 2/2011, era stato cassato dall'elenco degli usi di cui all'art. 2.7.2 l'uso UC10, (*Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci*) e rinominato con l'uso UP8.

In talune parti normative è stato erroneamente mantenuto l'uso UC10, che quindi viene debitamente sostituito, con l'uso UP8 avente la medesima descrizione funzionale.

### PROPOSTA DI VARIANTE

Trattasi di variante esclusivamente normativa, con integrazione degli usi soprarichiamati, nei seguenti articoli:

- articolo 22 (AUC-A3 – *Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa – Zone edificate con piano attuativo preventivo*);
- articolo 22 (AUC-A4, AUC-A5, AUC-A6, AUC-A7, AUC-A8, AUC-A9 “*Ambiti prevalentemente attuati già assoggettati a convenzione urbanistica*”)
- articolo 23 (AUC-B2, AUC\_B3, AUC-B4, “*Ambiti urbani consolidati in corso d’attuazione*”)
- articolo 24 (AUC-C4 *Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica – Aree edificate caratterizzate dalla presenza di funzioni miste*),
- articolo 25 (ASP-C – *Ambiti produttivi comunali esistenti - lettera a) ASPC-1 - lettera b) ASPC-2 - lettera b.1) ASP-C2.2 - lettera c) ASP-C3*)

- articolo 26 (*ASP-B – Ambiti produttivi sovra comunali esistenti – lettera a) ASP-B1, lettera b) ASP-B2, lettera c) ASP-B3*)

Per quanto riguarda l'uso UC10, esso viene sostituito con l'uso UP8 agli articoli 21, 22, 23, 24, 30 punto b), 32 (tabella parcheggi).

Trattandosi di modifica meramente regolamentare, si ritiene che tale argomento di variante sia escluso dalla redazione della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale.

## ARGOMENTO 4

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Riguarda il regime delle distanze previste per gli edifici in ambito produttivo, attualmente stabilita genericamente in 5,00 metri dai confini e 10,00 metri tra fabbricati.

Si propone di dettare una disciplina particolare riguardante la possibilità di realizzare edifici produttivi, e relativi accessori, anche sul confine, qualora venga sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto.

Tale norma viene assunta anche in omogeneità con quanto già previsto per gli ambiti residenziali, e quindi prevede, anche negli ambiti produttivi, una maggiore possibilità insediativa sotto il profilo localizzativo degli edifici e relativi accessori, pur nel rispetto della medesima edificabilità già ammessa nell'ambito.

### PROPOSTA DI VARIANTE

Vengono integrati gli articoli 25 (*Ambiti produttivi comunali esistenti – ASP-C*) e 26, (*Ambiti produttivi sovra comunali esistenti – ASP-B*) per ciascuna scheda di sottoambito.

## **MODIFICHE NORMATIVE RELATIVE AGLI ARGOMENTI 3 E 4**

### **STRALCI NORMATIVI – ARTICOLI 21, 22, 24, 25, 26, 30, 32 DEL RUE**

#### **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 nel:

- a) Centro storico del Capoluogo: Castello d'Argile

Per tale località è stata redatta una cartografia in scala maggiore e di maggior dettaglio (vedi Tav. 3 del RUE), per definire modalità di intervento ed usi ammissibili sui fabbricati esistenti.

2. Per ogni unità minima di intervento è prescritta la presentazione di un progetto complessivo, a cui di norma farà riferimento un unico permesso di costruire.
3. Con l'approvazione del progetto complessivo può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato per fasi, ciascuna soggetta a specifico permesso di costruire.

**...OMISSIS...**

##### ***Paragrafo 3): Destinazioni d'uso***

1. Con apposita simbologia nella tav. n. 3 del RUE, sono indicati i raggruppamenti di destinazioni d'uso ammessi all'interno di ciascuna unità minima di intervento per le quali valgono le seguenti corrispondenze con riferimento alla casistica degli usi riportata all' Art. 2.7 precedente.

Destinazione tipo 1: usi UA1, UC3, UC12, UC16, UC18, UC19, UC20, UC24, US8

Destinazione tipo 2: usi UA1, UA2, UC1, UC3, ~~UC10~~, UC12, UC14, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, ~~UP8~~, UL1

Destinazione tipo 3: usi UA1, UC1, UC3, UC18

Destinazione tipo 4: usi UA1, ~~UC10~~, ~~UP8~~, UC16

Destinazione tipo 5: corti e spazi pedonali privati

2. Il passaggio dalle altre destinazioni d'uso alla destinazione residenziale è sempre ammesso.

**...OMISSIS...**

## Art. 22 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

### paragrafo 1): Definizione

1. Tale ambito comprende gran parte dei 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 di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc. Sono compresi inoltre nell'ambito, aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

...OMISSIS...

### c) Ambiti AUC-A3: Zone edificate con piano attuativo preventivo.

Ambiti AUC-A3 ( ex C1.1, C1.3, C1.4, C1.5, C1.7, C1.10)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	Nelle aree AUC-A3: tutti gli interventi con l'applicazione del seguente Uf:  SU = SU esistente  <ul style="list-style-type: none"><li>- E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso.</li><li>- 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</li></ul>
Modalità di attuazione	=	diretto
Usi	=	- UA1, UA2, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, <del>UC10</del> , UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UP8. Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>- P1: da monetizzare</li><li>- P4: da realizzare</li><li>- Verde pubblico: da monetizzare</li></ul>
Parametri	=	Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, di cambio di destinazione d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni previste al precedente punto, devono essere rispettati i seguenti parametri:  <ul style="list-style-type: none"><li>– <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo;</li><li>– <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente</li><li>– <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>a) rapporto di copertura (Q) = 30% del lotto</li><li>b) dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto</li></ul></li><li>– <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla</li></ul>

	<p>sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 3,00 dal relativo fabbricato residenziale qualunque sia l'altezza di questo e a confine secondo le norme del Codice Civile.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 3,00 dal fabbricato residenziale contiguo e da eventuali fabbricati per servizi contigui;</li> <li>- <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio): tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 3,00 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50..</li> <li>- <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: Tutte le costruzioni aventi un'altezza superiore a m. 2,50 devono rispettare dai confini di zona una distanza non inferiore a m. 5,00.</li> <li>- <u>distanza minima dalle strade</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati del RUE.</li> </ul> <p>Tutte le distanze esistenti possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato secondo quanto riportato in Appendice.</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>= Per quanto riguarda il Comparto C1.7 ex PRG rimangono valide le previsioni urbanistiche, le densità edilizie ed i parametri relativi ad edifici non ancora realizzati e/o completati, come definiti nel Piano Particolareggiato approvato e nella specifica convenzione sottoscritta in data 5.12.1996, Notaio Cavicchi Marisa).</p> <p>Per quanto riguarda l'area sita in via Gandolfi nel Capoluogo, <b>perimetrata con bordo di colore marrone</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>intervento di nuova costruzione</u>: Superficie Utile massima (SU) = mq 350,00 oltre ad una superficie accessoria massima (SA) pari al 60% della SU ammessa (tipologia edilizia mono-bi-trifamiliare);</li> <li>- <u>distanza dai confini con l'ambito AUC-A4 ad est dell'area</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>per gli edifici principali</u>: m. 10,00</li> <li>- <u>per edifici accessori</u> di altezza massima pari a m. 2,50: m. 6,00</li> </ul> </li> <li>- <u>altezza massima</u> m. 6,00;</li> <li>- <u>parcheggi pubblici (P1)</u>: da realizzare, secondo l'indicazione cartografica del Rue, lungo il fronte strada del lotto, su area di</li> </ul>

	<p>proprietà comunale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheggi privati (P3)</u>: nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo;</li> <li>- verde pubblico: <del>da monetizzare</del> monetizzabile (Oss. U.T. comunale n. 3 c).</li> </ul> <p>- Dovrà essere realizzato il prolungamento di via Gandolfi, con relativo marciapiede, su tutto il fronte nord del lotto; Dovranno essere svolti gli approfondimenti in materia sismica previsti dalle Norme Tecniche delle costruzioni DM 14/01/2008 con approfondimenti di III livello, ed in base ai criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica di cui all'Appendice 5 del presente RUE.</p> <p>Per quanto riguarda gli altri parametri (rapporto di copertura e ed altre distanze) rimangono validi quelli riportati al precedente paragrafo "Parametri".</p>
--	---

E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purchè ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso. Tale intervento è ammesso per tutti gli Ambiti qui di seguito riportati.

**d) AUC-A4 (ex COMPARTO n. 2.2) - Capoluogo**

a) ST (superficie territoriale)	5,767	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	2000	-	mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	11534		mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	7209		mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	4325		mq
- n° abitanti teorici insediabili:			
(SU residenziale : 30 mq/ab)	240		n°
- n° alloggi previsti			
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	96		n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- verde pubblico attrezzato come individuato negli elaborati di P.R.G.	3320		mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	720		mq
Totale	4040		mq

**d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19**

*Prescrizioni particolari:*

Vedi convenzione sottoscritta in data 05.11.2002

**e) AUC-A5 (ex COMPARTO n. 2.6) - Capoluogo**

a) ST (superficie territoriale)	0,69	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	3000	-	mq/ha

c) SC residenziale realizzabile 2070 mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU 1294 - mq

- superficie utile netta per servizi - Snr 776 - mq

- n° abitanti teorici insediabili:  
(SU residenziale : 30 mq/ab) 43 - n°

- n° alloggi previsti  
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) 17 - n°

Spazi pubblici da realizzare e cedere (standard)

- verde pubblico attrezzato (12 mq/ab) 518 - mq

- parcheggi pubblici (3 mq/ab) 129 - mq

Totale 647 - mq

**d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19**

*Prescrizioni particolari:*

Vedi convenzione sottoscritta in data 24.05.2002

#### **f) AUC-A6 (ex COMPARTO n. 2.11) - Capoluogo**

a) ST (superficie territoriale) 1,48 - ha

b) UT (indice di utilizzazione territoriale) 2800 - mq/ha

c) SC residenziale realizzabile 4144 mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU 2590 mq

- superficie utile netta per servizi - Snr 1554 mq

- n° abitanti teorici insediabili:  
(SU residenziale : 30 mq/ab) 86 n°

- n° alloggi previsti  
(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) 35 n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- verde pubblico attrezzato come individuato  
negli elaborati di P.R.G. 2240 mq

- parcheggi pubblici (3 mq/ab) 259 mq

Totale 2499 mq

**d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19**

*Prescrizioni particolari:*

Vedi convenzione sottoscritta in data 7.02.2003

#### **g) AUC-A7 (ex COMPARTO n. 2.12) - Capoluogo**

a) ST (superficie territoriale) 1,989 - ha

b) UT (indice di utilizzazione territoriale) 2800 - mq/ha

c) SC residenziale realizzabile	5569	mq
Suddivisa in:		
- superficie utile netta residenziale - SU	3481	mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	2088	mq
- n° abitanti teorici insediabili:		
	(SU residenziale : 30 mq/ab)	116 n°
- n° alloggi previsti		
	(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	46 n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- verde pubblico sportivo come individuato negli elaborati di P.R.G.	8755	mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	348	mq
Totale	9103	mq

d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19

*Prescrizioni particolari:*

Vedi convenzione sottoscritta in data 10.07.2002

#### **h) AUC-A8 (ex COMPARTO n. 2.13) - Venezzano**

a) ST (superficie territoriale)	2,2843	- ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	3850	- mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	8795	mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - Su	5497	- mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	3298	- mq
- n° abitanti teorici insediabili:		
	(Su residenziale : 30 mq/ab)	183 - n°
- n° alloggi previsti		
	(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	73 - n°

Spazi pubblici da realizzare e cedere (standard)

- verde pubblico attrezzato e attrezzature come individuato negli elaborati di P.R.G.	6435	- mq
- parcheggi pubblici di comparto (3 mq/ab)	550	- mq
Totale	6985	- mq

d) Usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19

*Prescrizioni particolari:*

Nel sub comparto B è stato localizzato (con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 31.01.2002) un intervento di edilizia per alloggi a canone contenuto. Tale intervento è contrassegnato nella Tav. 2b in scala 1:2500 del RUE con un asterisco. L'intervento prevede l'edificazione di un edificio per 8 alloggi ed una superficie complessiva massima di 550 mq.

Per le altre prescrizioni particolari vedi convenzione sottoscritta in data 21.02.2003

**Ambiti AUC-A9:** Zone edificate con intervento diretto.

<b>Ambiti AUC-A9a e AUC_A9b ( ex B1a e B1b)</b>	
Prescrizioni specifiche	<p><b>Lotti AUC-A9a e AUC-A9b siti in via Croce – CAPOLUOGO</b></p> <p>1.L'area di completamento individuata come Ambito AUC-A9b, sita in via Croce, non possiede un proprio indice di edificabilità e non può essere computata per l'applicazione dell'indice di edificabilità di altre aree o zone. In essa è possibile trasferire parte della capacità edificatoria dell'adiacente area individuata come Ambito AUC-A9a, che rimane soggetta alla disciplina degli Ambiti AUC-C1.1.</p> <p>2. Negli Ambiti AUC-A9a e AUC-A9b si interviene secondo gli indici, le prescrizioni, i parametri edilizi come fissati nello strumento urbanistico approvato e convenzionato.</p>
Usi ammessi	<b>UA1, UA2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19</b>

Per le altre prescrizioni particolari vedi convenzione sottoscritta in data 20 marzo 2002, Notaio Federico Rossi, integrata con atto 26 febbraio 2004, Notaio Federico Rossi, Registrato alla Agenzia delle Entrate di Bologna il 15.03.2004.

## Art. 23 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

### paragrafo 1): Definizione

1. Gli Ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati.

2. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:

- a) **AUC-B1** (ex zona B7) soggetta a convenzionamento a Castello d'Argile
- b) **AUC-B2** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.9) a Venezzano
- c) **AUC-B3** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.14) a Venezzano
- d) **AUC-B4** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.15) a Venezzano
- e) **AUC-BS** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto D8) a Castello d'Argile

### paragrafo 2): Modalità di attuazione

...OMISSIS...

#### AUC-B2 (ex COMPARTO n. 2.9) – Venezzano

a) ST (superficie territoriale)	1,9941	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale)	4.022	-	mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	8.020		mq
d) va detratta la SC esistente	276		mq
e) rimangono per le nuove costruzioni	7.744		mq

Suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	4.861	-	mq
- superficie utile netta per servizi - Snr	2.883	-	mq
- n° abitanti teorici insediabili:			
	(SU residenziale : 30 mq/ab)	163	- n°
- n° alloggi previsti			
	(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio)	65	- n°

Spazi pubblici da realizzare e cedere (standard)

- verde pubblico attrezzato (16 mq/ab)	2.608	-	mq
- parcheggi pubblici (5 mq/ab)	815	-	mq
Totale	3.423	-	mq

f) usi ammessi: UA1, UAC1, UA2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19

#### Parametri particolari

- Distanza degli edifici dalle strade (via Primaria e via Quattro Vie) minimo = 10 m.
- dotazione di verde permeabile (VP) = 30% del lotto

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 22.07.2008

#### AUC-B3 (ex COMPARTO n. 2.14) - Venezzano

a) ST (superficie territoriale)	1,95	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale residenziale)	3.436	-	mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	6.700	-	mq

d) UT (indice di utilizzazione territoriale terziario)	300	-	mq/ha
e) SC terziaria realizzabile	585	-	mq

SC residenziale suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	4.188	-	mq
- superficie utile netta per servizi - Sa	2.512	-	mq

- n° abitanti teorici insediabili:

(SU residenziale : 30 mq/ab) 140 - n°

- n° alloggi previsti

(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) 56 - n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

Per la residenza:

- verde pubblico attrezzato (12 mq/ab)	2.301,00	-	mq
- parcheggi pubblici (3 mq/ab)	722,00	-	mq
- attrezzature collettive	220,00	-	mq
Totale	3.243,00	-	mq

Per il terziario:

- verde pubblico attrezzato (60 mq/100 mq di SU Terz.)	351	-	mq
- parcheggi pubblici (40 mq/100 mq di SU Terz.)	234	-	mq
Totale	585	-	mq

Totale standard 3.828,00 - mq

f) usi ammessi: UA1, UA2, UC1, UC3, UC5, UC6, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19

*Prescrizioni particolari:*

Vedi Conferenza dei Servizi conclusiva (DM 471/99) del 20.06.2008

#### **AUC-B4 (ex COMPARTO n. 2.15) - Venezzano**

a) ST (superficie territoriale)	3,0315	-	ha
b) UT (indice di utilizzazione territoriale residenziale)	2847	-	mq/ha
c) SC residenziale realizzabile	8576	-	mq

SC residenziale suddivisa in:

- superficie utile netta residenziale - SU	5.290,13	-	mq
- superficie utile netta per servizi - Sa	3.285,76	-	mq

- n° abitanti teorici insediabili:

(SU residenziale : 30 mq/ab) 176 - n°

- n° alloggi previsti

(1 famiglia di 2,5 persone per alloggio) 70 - n°

Spazi pubblici da realizzare (standard)

- attrezzature di interesse comune, servizi religiosi verde pubblico attrezzato e per l'istruzione (21 mq/ab)	3.213	-	mq
- parcheggi pubblici (4 mq/ab)	612	-	mq

Totale

3.825 - mq

d) usi ammessi: UA1, UAC1, UA2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19

Prescrizioni particolari:

Vedi convenzione sottoscritta in data 22.06.2005

<b>AUC-BS: ambiti consolidati esistenti con funzioni miste_terziarie-sportive-ricreative-ricettive in corso di attuazione (ex comparto D8)</b>	
Superficie minima di intervento	= Come definito negli elaborati grafici del RUE
Interventi ammessi	- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	= Ut = 1200 mq/ha – Superficie del comparto mq. 107.205; l'indice comprende la quota di residenza, di uffici ed ogni pertinenza.  <u>Prescrizioni particolari</u>  I 12.865 mq di SC realizzabile sul comparto sono utilizzabili per le seguenti destinazioni d'uso per una superficie massima:  DESTINAZIONI D'USO: - uso UC12 (pubblici esercizi, ristorazione) max mq. 2000 - uso UC14 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione) max mq. 500 - uso <del>UC14</del> UP8 (limitatamente agli usi magazzini e depositi di attrezzature legate all'attività sportiva) max mq. 2000 - uso UC18 (piccoli studi professionali e uffici) max mq. 500 - uso UC19, UC20 (attività ricreative, palestre, etc.) max mq. 2000 - uso UC22 (ambulatori e poliambulatori.) max mq. 1000 - uso UC28 (limitatamente agli usi attrezzature per il verde e lo sport;) max mq. 5000 - uso UL1 (attività ricettive alberghiere) max mq. 6500 e comunque con capacità ricettiva inferiore ai 300 posti letto  Le strutture precarie quali pergolati, chioschi, gazebo, tettoie, etc. , con superficie netta non superiore al 15% della superficie coperta non viene conteggiata nel calcolo della SC. Dovrà essere sottoscritta una convenzione con il Comune di Castello d'Argile dove verranno specificate le modalità di utilizzo degli impianti sportivi privati da parte delle strutture pubbliche quali scuole, associazioni sportive, culturali, etc. Inoltre: - E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione di una pista pedonale-ciclabile illuminata lungo tutto il tratto prospiciente la via Maddalena. - Tutta l'area ricompresa nella fascia di rispetto stradale di Via Nuova dovrà essere ceduta come verde pubblico (in tale quantità è già compresa quella prescritta dagli standard urbanistici anche se superiore); l'area da cedere ricompresa in tale rispetto stradale di Via Nuova è di mq 15.000 circa, a fronte di quella minima richiesta dagli standard che sarebbe invece di mq 7.800. - Al fine di promuovere un insediamento caratterizzato da un basso impatto ambientale e con una forte identità a "verde", ad ogni struttura realizzata dovrà corrispondere una elevata dotazione di essenze arboree. Lungo Via Maddalena a fianco della pista ciclabile e lungo l'intero perimetro del comparto dovrà essere realizzata una barriera di essenze arboree e arbustive (filari alberati e siepi). Lungo il lato est del Comparto a margine dello scolo Gallerano, ferme restando le distanze prescritte

	<p>dall'Ente di gestione dello scolo, sarà realizzato il corridoio ecologico di essenze arboree e arbustive per una fascia di larghezza pari a ml. 10,00. La divisione fra le diverse attività che si andranno a svolgere all'interno del comparto sarà realizzata con siepi o filari alberati. I parcheggi pubblici che si andranno a realizzare nella fascia di rispetto stradale lungo la via Maddalena saranno alberati così come i parcheggi privati. L'area scoperta non interessata da fabbricati e strutture sportive-ricreative, dovrà comunque avere una dotazione minima di essenze arboree (alberi) pari a 1 albero/70 mq.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La struttura ricettiva-alberghiera dovrà essere realizzata o contestualmente o a impianti sportivi già realizzati.</li> <li>- Sono da favorire e incentivare nella fase realizzativa del comparto l'uso e l'impiego di sistemi ed impianti per il risparmio energetico e l'ottimizzazione nell'uso delle risorse naturali, come all'art. 13.4 del PTCP.</li> <li>- Fermo restando quanto già prescritto sulla non interferenza con la falda delle fondazioni dei fabbricati e piscina, tali strutture non potranno comunque interferire dal piano di campagna odierno con il sottosuolo per una misura superiore a cm 90. Sono ammesse profondità maggiori per vani tecnici di estensione limitata, esclusivamente per i fabbricati compresi nel primo stralcio funzionale.</li> </ul>
Usi	<p>= Sono ammessi i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usi UC12, <del>UC10</del> UP8 limitatamente agli usi per magazzini e depositi di attrezzature legate alle attività sportive, UC14;</li> <li>- usi UC18, UC19, UC20, UC22 limitatamente agli usi ambulatoriali e poliambulatoriali;</li> <li>- usi UC28 limitatamente agli usi attrezzature per il verde e lo sport;</li> <li>- uso UL1;</li> <li>- usi UC3 non alimentare e UC5 con SV complessiva massima fino a mq. 2.500 da ricavarsi sempre all'interno della SC ammessa previa Variante al P.P. Vigente</li> <li>- sono inoltre consentiti gli usi UA1 per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. La realizzazione di tali destinazioni è consentita per una quota massima della SU pari a mq 500</li> </ul>

...OMISSIS...

## Art. 24 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

### paragrafo 1): Definizione

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

...OMISSIS...

### Ambiti AUC-C4 (ex B6): Aree edificate caratterizzate dalla presenza di funzioni miste

<b>AUC-C4 (ex B6)</b>	
Superficie minima di intervento	= lotto di proprietà
Interventi ammessi	= <ul style="list-style-type: none"><li>- Sono ammessi tutti gli interventi con l'applicazione del seguente Uf: Uf = 0,60 mq/mq</li><li>- <u>In tutti gli Ambiti Consolidati</u> già edificati alla data di adozione della Variante al PRG n. 6/2006 (25 luglio 2006), gli interventi di demolizione con ricostruzione (anche se derivanti da ristrutturazione edilizia), devono avvenire a parità di Superficie complessiva e di altezza massima uguale all'esistente, salvo condizioni specifiche riportate eventualmente nelle presenti norme.</li><li>- Ai fini dell'utilizzo degli indici Uf previsti non si considera lotto libero, un lotto che deriva dalla demolizione (anche in tempi diversi) di un edificio preesistente.</li><li>- L'intervento per l'adeguamento delle superfici accessorie mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione fino al raggiungimento di una superficie pari al 60% della Superficie utile esistente (detraendo la superficie degli spazi accessori esistenti), deve essere inteso come intervento di razionalizzazione degli spazi scoperti dei lotti edificati, con demolizioni e ricostruzioni degli edifici accessori esistenti, nuove costruzioni ove gli accessori mancano, con la possibilità di accorpate questi manufatti fra lotti confinanti di proprietà diverse. Tale possibilità viene estesa anche ai manufatti edilizi di servizio sanati ai sensi della Legge n. 47/85.</li><li>- E' sempre possibile, anche superando l'indice di zona, prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o l'utilizzo dei sottotetti, quando si interviene in un volume esistente, nel solo rispetto dei limiti delle altezze interne dei locali fissati dal presente RUE.</li><li>- E' sempre ammesso chiudere logge, balconi e porticati purché ricompresi all'interno della sagoma del fabbricato, fatti salvi i parametri igienico-sanitari. L'intervento è oneroso.</li><li>- 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.</li></ul>
Modalità di attuazione	= diretto
Usi	= <ul style="list-style-type: none"><li>- UA1, UA2, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, <del>UC10</del>, UC12, UC14, UC15, UC16, UP8.</li></ul> Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>- P1: da monetizzare</li><li>- P4: da realizzare</li></ul>

		- Verde pubblico: da monetizzare
--	--	----------------------------------

**...OMISSIS...**

## Art. 25 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP\_C)

### paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli Ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castello d'Argile dalla "zona artigianale di via Centese nel capoluogo", nella zona artigianale di via Padullese e da altri insediamenti non accentrati presenti in altre parti del territorio comunale.

...OMISSIS...

a) ASP-C1: (ex zone D1)		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"><li>- <math>U_f = 0,50</math> mq/mq</li><li>- Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.</li><li>- Gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE all'interno delle zone produttive di completamento con destinazione d'uso diversa da quella industriale o artigianale possono conservare la propria destinazione d'uso compatibilmente con le norme sanitarie. Per tali edifici, quando non presentano le caratteristiche di beni culturali, è consentito un incremento "una tantum" pari al 20% della SU esistente.</li><li>- Per lotti derivanti da frazionamenti antecedenti la data di adozione della Variante Generale (29 dicembre 1992) ed aventi superficie inferiore a mq. 2000, è consentita l'edificazione secondo i parametri urbanistici previsti per gli Ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1). Tale possibilità è esclusa per lotti aventi superficie inferiore a mq. 1200</li></ul>
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, (Oss. U.T. comunale n. 1) UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22 (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), (Riserve CM e parere Aus) UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UE5/B</li></ul> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'uso UA1 è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, sempreché per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.</li><li>- gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19 - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti</li></ul>

		<p>usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita</p> <p>- in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.</p>
Parametri	=	<p>- <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos;</p> <p>- <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico;</p> <p>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</p> <p>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</p> <p>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</p> <p>- <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</p> <p>- coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</p> <p>- <b>è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</b></p> <p>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</p>

**...OMISSIS...**

<b>b) ASP-C2: (ex zone D2) ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato – Ambiti di via Einaudi</b>		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli strumenti urbanistici attuativi
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<p>Uguale a quella definita nel relativo Piano urbanistico attuativo</p> <p>- Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.</p> <p>- Gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE all'interno delle zone produttive di completamento con destinazione d'uso diversa da quella industriale o artigianale possono conservare la propria destinazione d'uso compatibilmente con le norme sanitarie. Per tali edifici, quando non presentano le caratteristiche di beni culturali, è consentito un incremento "una tantum" pari al 20% della SU esistente.</p>
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi:</p> <p>- UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, (Oss. U.T. comunale n. 1), UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22 (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), (Riserve CM e parere Ausl) UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A,</p>

		<p>UP8, UE5/B</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.</li> <li>- <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita</li> <li>- in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.</li> </ul>
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos;</li> <li>- <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</li> <li>- <b>è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</b></li> <li>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>
Prescrizioni particolari	=	Vedi convenzione sottoscritta il 22.07.1994

...OMISSIS...

<b>b.1) ASP-C2.2: (ex zone D2) - Ambito produttivo comunale con prescrizioni specifiche</b>		
Superficie minima di intervento	=	Come definito nella Tav. 2a, scala 1:2500 del capoluogo
Interventi ammessi		MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>U_f = 0,56 \text{ mq/mq}</math></li> <li>- Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte</li> </ul>

	<p>sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono individuati tre subAmbiti: A, B e C; <u>in particolare nel subAmbito C</u>, all'interno della Su ammessa, si interviene con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le funzioni terziarie, direzionali e ristorative non possono superare i mq 7.000 di Su; in caso di cambio d'uso o nuova costruzione: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i parcheggi P1 vanno realizzati</li> <li>- i parcheggi P3 vanno previsti deducendo quelli già realizzati</li> <li>- il verde pubblico da realizzare o monetizzare</li> </ul> </li> <li>- le superfici ad uso foresteria non possono superare i 500 mq di Su: per questo uso va sottoscritta una convenzione o un Art. 18 l.r. 20/2000 con il Comune</li> <li>- l'altezza massima dei fabbricati viene fissata in m. 13,50</li> </ul> </li> </ul>
Usi	<p>= Sono inoltre consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, (Oss. U.T. comunale n. 1), UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22 (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), (Riserve CM e parere Ausl) UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UE5/B</li> </ul> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'uso UA1 non è ammesso. E' previsto il trasferimento e l'accorpamento di mq 600 di superficie residenziale (tale soluzione azzerava la possibilità di residenza nei subAmbiti A, B e C) come sopraelevazione del fabbricato posto in via Mattei n. 2.</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3 e UC5 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1: da realizzare</li> <li>- P4: da realizzare</li> <li>- Verde pubblico: da monetizzare o realizzare</li> </ul>
Parametri	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos;</li> <li>- <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</li> <li>- <b>è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</b></li> <li>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>

<b>c) ASP-C3: (ex zone D3) ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato - Venezzano</b>	
Superficie minima di intervento	= Come definito negli strumenti urbanistici attuativi
Interventi ammessi	MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	= Uguale a quella definita nel relativo Piano urbanistico attuativo  - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	= Sono consentiti i seguenti usi: - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, (Oss. U.T. comunale n. 1), UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22 (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), (Riserve CM e parere Ausl) UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UE5/B  In particolare: - l'uso UA1 è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.  - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita  - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.
Parametri	= - <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u> : distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u> : m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u> : m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u> : m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u> : rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</li> <li>- all'interno dell'area di intervento devono essere previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi privati: nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme</li> <li>- parcheggi pubblici: 5% della St</li> <li>- verde privato: 20% del singolo lotto</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

...OMISSIS...

<b>e) ASP-CA: ambito ricettivo/alberghiero esistente</b>		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata da apposita simbologia che comprende il mappale 389 del foglio 13
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RE, D, RI, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- $U_f = 0,70$ mq/mq (in tale indice è compresa sia la superficie del fabbricato esistente sia la SU di nuova costruzione)
Usi	=	Sono consentiti i seguenti usi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- UL1, UC12</li> </ul>
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezza</u>: altezza massima dei fronti: m. 15,00 con esclusione dei volumi tecnici</li> <li>- <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade esistenti</u>: m. 5;</li> <li>- è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</li> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1 = 376 mq (calcolati sulla quota in ampliamento)</li> <li>- P3 = 399 mq (calcolati sull'intera SC)</li> </ul> </li> </ul>
Prescrizioni particolari	=	Vedi prescrizione di cui all'accordo con il soggetto attuatore approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 140 del 18/12/2014

## Art. 26 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP\_B)

### paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito

1. Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti sono rappresentati nel comune di Castello d'Argile dalla "zona industriale Nord di via Centese"

...OMISSIS...

### paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B1: ambiti produttivi sovracomunali esistenti (zone ex D1)		
Superficie minima di intervento	=	mq 2.000
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- Uf = 0,50 mq/mq  - Uf = Uf esistente per l'attività "Doupont"  - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	Sono consentiti i seguenti usi: - UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, (Oss. U.T. comunale n. 1), UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22 (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), (Riserve CM e parere Ausl)UC23,UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UE5/B  In particolare: - l'uso UA1 è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.  - gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19 - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita  - in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto all'Art. 32 medesimo.
Parametri	=	- altezze: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. Lgs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</li> <li>- <b>è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</b></li> <li>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>
--	---

...OMISSIS...

<b>b) ASP-B2: <u>ambiti produttivi sovracomunali esistenti</u> assoggettati a Piano Particolareggiato convenzionato</b>		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata con perimetrazione a tratteggio colore rosso, derivata dai Piani Particolareggiati approvati
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria :	=	Come previsto nei rispettivi Piani Particolareggiati  - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	Sono consentiti i seguenti usi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- UC1, UC2, <b>UC3, UC5, UC7, (Oss. U.T. comunale n. 1), UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22 (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), (Riserve CM e parere Ausl) UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UE5/B</b></li> </ul> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.</li> <li>- <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi</li> </ul>

		<p>direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 33 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.</li> <li>- Altri usi: come da obblighi derivanti dalle convenzioni vigenti</li> </ul>
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos;</li> <li>- <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</li> <li>- <b>è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</b></li> <li>- <u>parcheggi privati</u>: nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme;</li> <li>- <u>realizzazione e cessione di aree per standard</u> nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici: 5% della St</li> <li>- verde o attrezzature collettive: 10% della St</li> </ul> </li> </ul>

...OMISSIS...

<b>c) ASP-B3: <u>ambito produttivo sovracomunale esistente</u> assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato</b>		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata con perimetrazione a tratteggio colore rosso, derivata dai Piani Particolareggiati approvati
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria :	=	<p>Capacità edificatoria complessiva = 19.700 mq di SC</p> <p>- Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.</p>
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UC1, UC2, UC3, UC5, UC7, (Oss. U.T. comunale n. 1), UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22 (con esclusione delle strutture sanitarie di tipo residenziale, quali ospedali e case di cura), (Riserve CM e parere Ausl), UC23, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, UP6/A, UP8, UE5/B</li> </ul>

	<p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>l'uso UA1</u> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, semprechè per queste ultime non ostino norme di carattere igienico sanitario. La realizzazione di tali destinazioni è consentita una sola volta per ogni lotto e può essere destinata a residenza una quota massima della SU pari a mq. 200 da realizzarsi contestualmente o successivamente a quella per l'attività produttiva. Non è consentita l'abitazione per lotti di terreno sui quali venga realizzata una SU inferiore ai 300 mq.</li> <li>- <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28, nonché UC19</u> - limitatamente alle attività ricreative - sono consentiti solo se connessi direttamente alla produzione industriale. La somma delle SU dei precedenti usi (abitazioni, uffici, mostra-prodotto, attrezzature ricreative sociali) non può superare comunque il 50% della SU consentita</li> <li>- in generale nel caso di cambio d'uso da produttivo verso gli usi UC12, UC19 e UC20, devono sempre essere reperiti i parcheggi pertinenziali nella quantità prevista all'Art. 32 successivo, mentre i parcheggi pubblici possono essere monetizzati solamente se previsto al medesimo articolo.</li> </ul>
Parametri	<p>=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>altezze</u>: altezza massima dei fronti: m. m. 13,00 con esclusione dei volumi tecnici e silos;</li> <li>- <u>distanza fra edifici</u>: distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico;</li> <li>- <u>distanze dai confini</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dai confini di zona</u>: m. 5;</li> <li>- <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u>: m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u>: rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE;</li> <li>- <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</li> <li>- <b>è ammessa la costruzione sul confine di proprietà, previa sottoscrizione, da parte della proprietà confinante, di specifico atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto, nonché degli elaborati progettuali;</b></li> <li>- <u>parcheggi privati</u>: nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme;</li> <li>- <u>realizzazione e cessione di aree per standard</u> nella seguente misura: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici: 5% della St</li> <li>- verde o attrezzature collettive: 10% della St</li> </ul> </li> </ul>

## Art. 30 – Insediamenti extragricoli in ambito rurale

### paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente, da cui vengono assunti parametri e funzioni. Rappresentano insediamenti per funzioni miste che di seguito vengono declinate.

### paragrafo 2): Modalità di Attuazione

...OMISSIS...

<b>b) Insediamento ex fornace (ex zona D9)</b>		
Superficie minima di intervento	=	Come definito negli elaborati grafici del RUE. L'area è identificata da perimetrazione di colore viola e lettera "b"
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- Ut = 0,50 mq/mq per il sub-comparto "b2" Ut = 0,488 mq/mq per il sub-comparto "b1" Rapporto di copertura (Q) = 45% Sm = superficie minima di intervento l'area individuata negli elaborati del RUE  - Le tettoie a sbalzo o su pilastri , completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali, completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria se la loro superficie coperta non supera il 25 % della superficie utile dei fabbricati esistenti e di progetto. Devono comunque essere rispettate le distanze minime dai confini.
Usi	=	UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, <del>UC10</del> , UC12, UC15, UC16; UP1, UP2, UP3, <del>UP8</del> ; UL1
Parametri	=	- <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u> : distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u> : m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u> : m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u> : m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u> : rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>coperture dei parcheggi privati</u> : se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - all'interno dell'area di intervento devono essere previsti: - <u>parcheggi privati</u> : nella misura di cui all'Art. 32 delle presenti norme - <u>parcheggi pubblici</u> : 5% della St - <u>verde privato</u> : 20% del singolo lotto

...OMISSIS...

### c) Rimessaggio via Zambecari (ex zona D5)

Superficie minima di intervento	=	Come definito negli elaborati grafici del RUE. L'area è identificata da perimetrazione di colore viola e lettera "c"
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, D, NC
Capacità edificatoria max	=	- $U_f = U_{fe}$ ( $U_f$ esistente) - $S_m$ = superficie minima di intervento l'area individuata negli elaborati del RUE
Usi	=	- <del>UC10</del> <b>UP8</b> limitatamente alle attività di magazzino, deposito e stoccaggio autoveicoli e roulotte; uso UC1 e UC2 limitatamente alle necessità indotte dall'attività svolta e nei limiti dei parametri stabiliti per l'Ambito ASP-C1
Parametri	=	- <u>altezze</u> : altezza massima dei fronti: m. 11,50 con esclusione dei volumi tecnici e silos; - <u>distanza fra edifici</u> : distanza minima tra pareti cieche o finestrate: m. 10 salvo distanze inferiori da definire in sede di Piano Particolareggiato con progetto planivolumetrico; - <u>distanze dai confini</u> : m. 5; - <u>distanza dai confini di zona</u> : m. 5; - <u>distanza dalle strade nelle zone di completamento</u> : m. 10 o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>distanza dalle strade in ambito extraurbano</u> : rispetto del D. L.gs. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE; - <u>coperture dei parcheggi privati</u> : se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50; - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.

...OMISSIS...

Art. 32 – Parcheggi pubblici e privati

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI				
<del>UC4</del> , UP1, UP2, UP3, UP7, UP8				
AMBITI CONSOLIDATI				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI
<b>Tipo di intervento</b>	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione edilizia Frazionamento senza cambio d'uso, e senza aumento di SU	Ampliamento <sup>(2)</sup> Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di SU Ristrutturazione: mediante cambio di destinazione d'uso (da altro uso a produttivo)	Nuova costruzione su lotto libero Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Ristrutturazione Urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso terziario) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione
<b>Parcheggi Privati (P3)</b>	-----	15 mq. ogni 100 mq. di SU in ampliamento o soggetta a cambio d'uso	15 mq. ogni 100 mq. di SU	15 mq. ogni 100 mq. di SU
<b>Parcheggi Pubblici (P1)</b>	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di del RUE o POC	10% della SC monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nelle NdA del RUE	10% della SC monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nelle NdA del RUE	5% della ST
<b>Parcheggi Pubblici (P2)</b>				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito

...OMISSIS...

## ARGOMENTO 5

### DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Riguarda una revisione della classificazione urbanistica di alcuni percorsi pedonali di fatto esistenti nel centro storico del Capoluogo, e rappresentati in cartografica di RUE.

A seguito della verifica del regime proprietario di tali percorsi e della valenza urbanistica che si ritiene assumano a livello urbano, ponendo in relazione aree o strutture pubbliche, si è riscontrata una disomogeneità di rappresentazione cartografica che, di fatto, non corrisponde alla reale funzione che tali spazi assumono.

Alcuni percorsi, infatti, risultano di collegamento con aree private ma rappresentate senza classificazione d'uso, alcuni sono rappresentati come unità minime d'intervento, altri come corti e spazi pedonali privati, altri incluse in unità minime d'intervento aggregate con altre aree od immobili di proprietà privata.

Stante la variegata rappresentazione attuale di tali percorsi, derivata dalla previgente rappresentazione di PRG, si propone una omogeneizzazione cartografica (tavola del Centro storico), sia sotto il profilo della classificazione dell'uso che della individuazione, mediante apposita simbologia, della valenza di pubblica utilità che si ritiene assumano o debbano assumere ai fini della mobilità pedonale di uso pubblico.

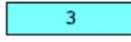
### PROPOSTA DI VARIANTE

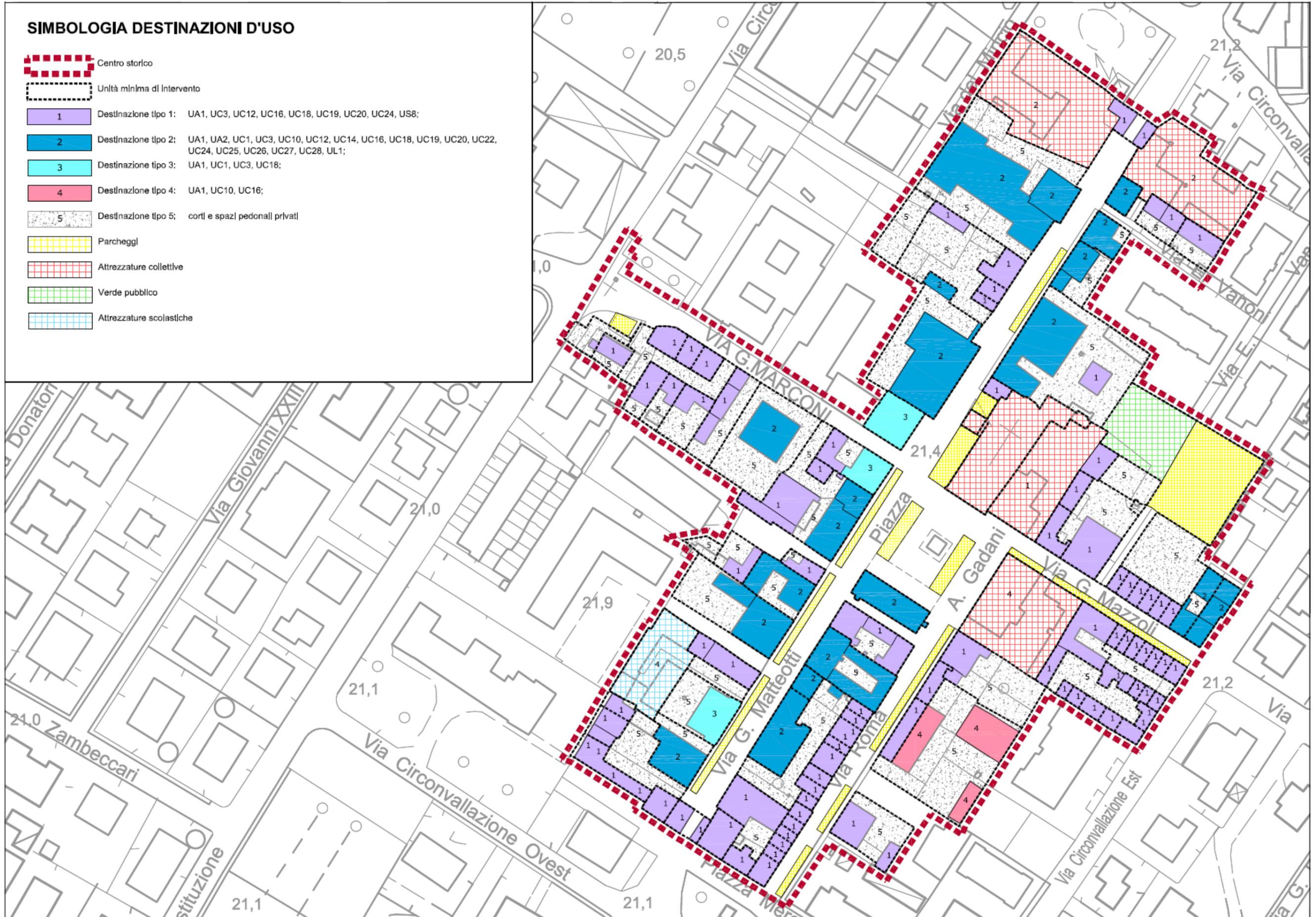
Trattasi di modifica esclusivamente cartografica della tavola 3 del RUE *“Disciplina particolareggiata del centro storico – Interventi edilizi e destinazioni d'uso”*, con omogeneizzazione della rappresentazione grafica mediante campitura, nonché perimetrazione come unità minime d'intervento di ciascuno dei collegamenti pedonali sopracitati, e individuazione, con apposita simbologia, della valenza di percorso d'uso pubblico.

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola citata, con la rappresentazione della situazione vigente e della proposta di variante

# STRALCIO TAVOLA N. 3 DEL RUE – SITUAZIONE VIGENTE

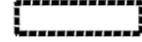
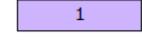
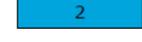
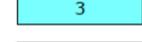
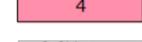
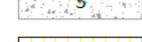
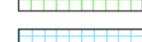
## SIMBOLOGIA DESTINAZIONI D'USO

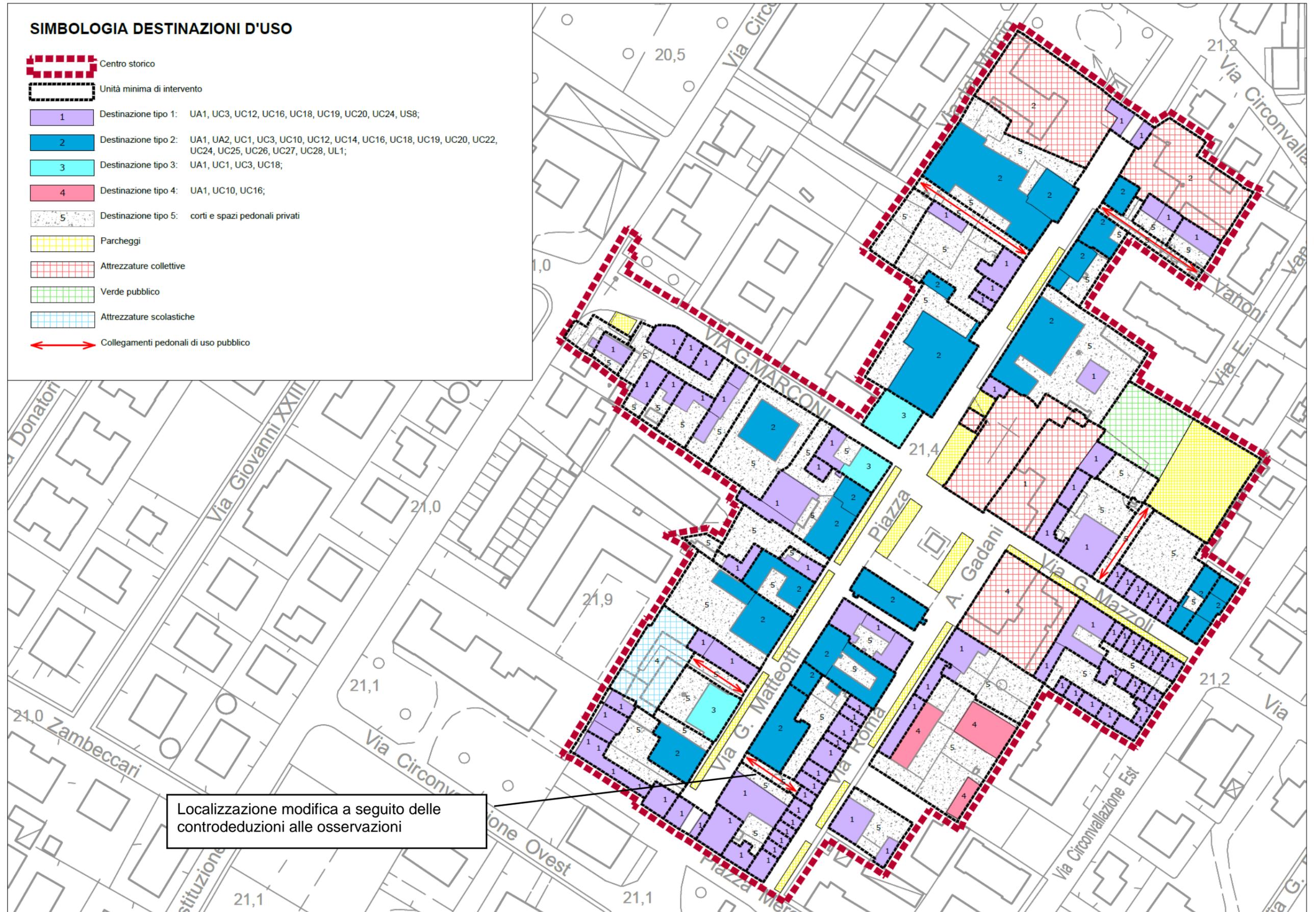
-  Centro storico
-  Unità minima di intervento
-  1 Destinazione tipo 1: UA1, UC3, UC12, UC16, UC18, UC19, UC20, UC24, US8;
-  2 Destinazione tipo 2: UA1, UA2, UC1, UC3, UC10, UC12, UC14, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1;
-  3 Destinazione tipo 3: UA1, UC1, UC3, UC18;
-  4 Destinazione tipo 4: UA1, UC10, UC16;
-  5 Destinazione tipo 5: corti e spazi pedonali privati
-  Parcheggio
-  Attrezzature collettive
-  Verde pubblico
-  Attrezzature scolastiche



# STRALCIO TAVOLA N. 3 DEL RUE – PROPOSTA DI VARIANTE ADOTTATA

## SIMBOLOGIA DESTINAZIONI D'USO

-  Centro storico
-  Unità minima di intervento
-  1 Destinazione tipo 1: UA1, UC3, UC12, UC16, UC18, UC19, UC20, UC24, US8;
-  2 Destinazione tipo 2: UA1, UA2, UC1, UC3, UC10, UC12, UC14, UC16, UC18, UC19, UC20, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1;
-  3 Destinazione tipo 3: UA1, UC1, UC3, UC18;
-  4 Destinazione tipo 4: UA1, UC10, UC16;
-  5 Destinazione tipo 5: corti e spazi pedonali privati
-  Parcheggi
-  Attrezzature collettive
-  Verde pubblico
-  Attrezzature scolastiche
-  Collegamenti pedonali di uso pubblico



Localizzazione modifica a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

# STRALCIO TAVOLA N. 3 DEL RUE – PROPOSTA DI VARIANTE

Aggiornamento a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

