

Comune di  
**ARGELATO**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE AL RUE 5/2014**

*Relazione illustrativa per  
l'approvazione; norme; tavola dei  
vincoli*

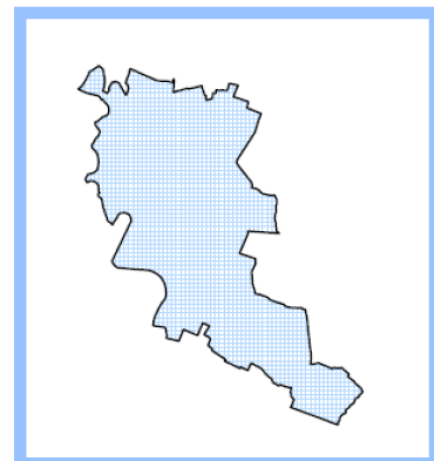
**ELAB. 1**

Sindaco  
Claudia Music

Segretario comunale  
Dr. Fausto Mazza

Progettista:  
Ufficio tecnico Comunale  
Arch. Giovanni Panzieri

Adozione delib. C.C. n. 69 del 24.11.2014  
Approvazione delib. C.C. n. 43 del 15.07.2015



SOMMARIO

1	INTRODUZIONE - IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) VIGENTE .....	3
2	ELEMENTO DI VARIANTE - LA REVISIONE DELLA DISCIPLINA DEL CENTERGROSS .....	4
2.1	L'articolazione del processo.....	4
2.2	Descrizione dell'elemento di variante .....	4
3	ELABORATO DI VARIANTE: MODIFICHE AL TOMO I DEL RUE .....	9

# **1 INTRODUZIONE - IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) VIGENTE**

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

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

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

La variante n. 3, approvata con deliberazione consiliare n. 23 del 22.5.2013, ha effettuato un adeguamento normativo del testo alle sopravvenute disposizioni, ed ha introdotto alcuni miglioramenti nella disciplina degli ambiti consolidati.

La variante n. 4, approvata con deliberazione consiliare n. 50 del 30.9.2013, ha disciplinato alcune condizioni speciali relative al polo funzionale esistente "Centergross", introducendo modeste quote di usi produttivi e per il commercio al dettaglio in determinati edifici.

**La presente variante n. 5, adottata con deliberazione consiliare n. 69 del 24.11.2014, ha recepito parte dei contenuti dell'accordo territoriale per il polo funzionale esistente "Centergross", stipulato ai sensi dell'art. 15 L.R. 20-2000 il giorno 17.4.2014.**

## **2 ELEMENTO DI VARIANTE - LA REVISIONE DELLA DISCIPLINA DEL CENTERGROSS**

### **2.1 L'ARTICOLAZIONE DEL PROCESSO**

Come dettagliatamente illustrato nella relazione tecnica per l'adozione della presente variante, allegata alla deliberazione consiliare n. 69 del 24.11.2014, cui si rimanda per la descrizione del processo di modifica dell'assetto strategico del Polo Funzionale "Centergross", la presente modifica urbanistica costituisce l'attuazione della prima parte dell'Accordo Territoriale concluso tra Provincia di Bologna (ora Città Metropolitana di Bologna) e Comune di Argelato.

### **2.2 DESCRIZIONE DELL'ELEMENTO DI VARIANTE**

Come dettagliatamente illustrato nella relazione tecnica per l'adozione della presente variante, allegata alla deliberazione consiliare n. 69 del 24.11.2014, cui si rimanda per intero, la presente modifica urbanistica prevede l'aggiunta, tra usi ammessi nel Centergross (con esclusivo riferimento ai capannoni quindi nel solo sub-ambito 3 secondo la classificazione dell'Accordo Territoriale) di un nuovo uso per il commercio all'ingrosso che integri al proprio interno funzioni per la trasformazione dei beni da commerciarci all'ingrosso nella medesima unità immobiliare da parte del medesimo soggetto.

## **3 ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA E TECNICA**

### **3.1 ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA**

La variante, comprensiva di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) è stata adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 69 del 24.11.2014 e successivamente depositata presso il Settore tecnico comunale dal giorno 31 dicembre 2014 al giorno 2 marzo 2015.

Dell'avvenuto deposito della variante è stata data notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna<sup>1</sup> e sul sito web del comune.

Non sono pervenute osservazioni.

---

<sup>1</sup> BUR Parte seconda - N. 297 del 31 dicembre 2014

Per l'esame della variante e della relativa Valsat sono stati coinvolti<sup>2</sup> i seguenti soggetti deputati ad esprimere valutazioni ambientali:

- Azienda unità sanitaria locale (Ausl) Dipartimento di Sanità Pubblica;
- Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA).

Entrambi i soggetti coinvolti si sono espressi positivamente<sup>3</sup>, come meglio specificato più oltre.

La variante e la relativa Valsat, unitamente ai pareri ambientali, sono state successivamente trasmesse<sup>4</sup> alla Città Metropolitana di Bologna al fine della formulazione delle riserve, come previsto dall'art. 33, comma 4-bis, e dall'art. 34, comma 6, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

La Città Metropolitana di Bologna ha formulato le proprie riserve<sup>5</sup> concordando sostanzialmente con i contenuti della variante e fornendo alcune indicazioni non pregiudizievoli per l'approvazione, come meglio specificato più oltre.

Il giudizio dei competenti uffici metropolitani sulla Valsat, tenendo conto anche dei contributi di Ausl e Arpa, è positivo.

La città metropolitana ha ritenuto di non sottoporre la variante a valutazione in materia di rischio sismico in quanto la variante non comporta nuova edificazione.

E' possibile ora procedere alla discussione delle riserve e delle altre valutazioni, nonché alla proposta di approvazione della variante.

## **3.2 ISTRUTTORIA TECNICA**

### **3.2.1 Controdeduzioni alle riserve del sindaco metropolitano**

#### **RISERVA N. 1:**

*Si chiede di riportare a coerenza le NTA del RUE con quanto indicato nell'Accordo territoriale in merito alle soluzioni finalizzate all'efficienza energetica degli impianti di illuminazione pubblica e degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici e degli impianti esistenti.*

#### **CONTRODEDUZIONE ALLA RISERVA N. 1**

##### **PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

---

<sup>2</sup> Prot. 5573/2015 del 24/04/2015

<sup>3</sup> Parere Ausl prot. 7510 del 1.6.2015; parere Arpa prot. 7532 del 3.6.2015

<sup>4</sup> Prot. 7562 del 3.6.2015

<sup>5</sup> Atto del sindaco metropolitano del 1.7.2015, attualmente in fase di numerazione

In merito al miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti di pubblica illuminazione, l'obiettivo previsto dall'Accordo Territoriale è stato tradotto nell'Accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 L.R. 20-2000 in un trasferimento di una somma da parte del Centergross a favore del comune di Argelato. Tale trasferimento era finalizzato a concorrere al finanziamento di un più ampio intervento di riqualificazione degli impianti di pubblica illuminazione comunali con tecnologie a LED. Il trasferimento è stato effettuato nell'anno 2014: l'intervento sugli impianti di pubblica illuminazione, in questo modo co-finanziato da Centergross srl e dal comune, è ad oggi concluso e, come previsto, ha comportato la sostituzione di impianti altamente energivori con impianti a LED a basso assorbimento.

Questo fatto non ha pertanto riflessi sulla normativa urbanistica attuale, in quanto l'obbligo di Centergross srl è stato assolto prima dell'approvazione della variante. Non si ritiene, per questo motivo, di modificare la norma del RUE.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

L'Accordo Territoriale all'art. 6 ultimo paragrafo, recita *“le Parti si pongono l'obiettivo di ridurre entro il 2020 del 20% i consumi energetici e arrivare al 20% di produzione energetica da fonti rinnovabili”*.

La complessiva attuazione di questo obiettivo dovrà essere valutata nell'ambito del recepimento integrale dell'Accordo Territoriale, ossia maturata nell'ambito dell'assetto definitivo del Polo funzionale attuando l'Accordo stesso con strumenti che potrebbero non esaurirsi nello strumento urbanistico. Fatta salva la necessità di provvedere in merito mediante le opportune azioni, non si ritiene di introdurre nella presente variante al RUE un obbligo generalizzato che non è di stretta competenza dello strumento urbanistico come modificato in questa sede.

#### RISERVA N. 2

*Si chiede di portare a coerenza la definizione di superficie globale con quelle indicate all'art 2.4 delle norme del RUE*

#### CONTRODEDUZIONE ALLA RISERVA N. 2

Per meglio comprendere la riserva è necessario fare riferimento alla premessa alla medesima riserva, come formulata dall'ufficio metropolitano: *“nel definire le caratteristiche del nuovo uso UC10/2 inserito dalla variante si specifica che le attività produttive introdotte possono essere ammesse sino ad una quota massima del 50% della superficie **globale**. Si fa presente che tale definizione non trova corrispondenza in nessuna di quelle elencate nell'art. 2.4 citato,*

*che prevede ad esempio la Superficie complessiva di un edificio (SC), Superficie utile di un edificio (SU), Superficie accessoria di un edificio (SA) e altre.”*

Si condivide il contenuto della riserva e si ritiene di poterla accogliere, chiarendo nel testo normativo che il parametro di riferimento è la “Superficie Lorda”, chiamata anche “Superficie Utile Lorda” e codificata come “sul”.

I parametri urbanistici di riferimento per il Centergross sono quelli definiti dalla convenzione di primo impianto del centro per l'ingrosso, risalente al 1972, e fin dall'insediamento sono stati computati in termini di superficie lorda intesa in senso “globale” ossia ricomprendente anche gli spessori delle pareti e dei pilastri. Tale definizione coincide sostanzialmente con quella di Superficie Utile Lorda attualmente in vigore<sup>6</sup> Al fine di raccordare tale parametro con le definizioni attualmente in vigore<sup>7</sup>, risulta opportuno:

- A) Art. 2.7 - nella definizione dell'uso UC 10/2, introdotto dalla presente variante, sostituire la formulazione “superficie globale” con quella “superficie utile lorda (sul);
- B) Art. 30 – nell'articolato relativo ai parametri urbanistici di attuazione del polo Centergross, specificare che le superfici sono computate in termini di Sul

### **3.2.2 Controdeduzioni alla valutazione del rischio sismico del sindaco metropolitano**

Il parere della città metropolitana, aderendo alle valutazioni proposte da questo Settore in sede di inoltro della variante per l'acquisizione del parere, recita *“La variante non comporta alcuna modifica dell'edificabilità dei suoli e pertanto può ritenersi ininfluenza ai fini del rischio sismico”*.

Non sono necessarie controdeduzioni.

---

<sup>6</sup> *Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne, Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010*

<sup>7</sup> *Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010, e smi.*

### **3.2.3 Controdeduzioni alla valutazione ambientale del sindaco metropolitano e ai pareri Ausl e Arpa**

Il sindaco metropolitano ha concluso positivamente la propria valutazione ambientale con la seguente formulazione: *“Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulle previsioni del RUE e sulla ValSAT, a condizione che siano recepite le indicazioni puntualmente riportate nella riserva 1 e che siano esplicitamente soddisfatti i condizionamenti indicati dagli Enti competenti in materia ambientale”*.

In merito alla riserva n. 1, vedi sopra.

In merito ai pareri degli enti coinvolti a fini ambientali ossia Ausl e Arpa, che sono citati come rimando nelle valutazioni della città metropolitana e per questo motivo devono essere controdedotte, si discute come segue.

#### PARERE AUSL

Ausl si è espressa positivamente sulla variante, formulando le seguenti raccomandazioni: *“considerate le caratteristiche degli edifici, realizzati in gran parte per ospitare attività di deposito senza permanenza di persone, si dovrà anche provvedere agli adeguamenti necessari per garantire il rispetto dei requisiti igienico-edilizi previsti per i locali di lavoro ad uso laboratoriale, con permanenza di addetti”*

#### CONTRODEDUZIONE AL PARERE AUSL

Seppure non faccia altro che ribadire condizionamenti già insiti nella normativa vigente, si ritiene opportuno modificare il testo normativo del RUE in ragione del parere Ausl, introducendo una specifica formulazione tra le condizioni speciali di insediamento dell'uso UC 10/2 all'art. 30 *“salvo l'obbligo generale di rispettare le normative igienico sanitarie e di sicurezza dei luoghi di lavoro, le porzioni destinate alla produzione dovranno presentare tutti i prescritti, specifici requisiti igienico-edilizi di sicurezza e salubrità.”*

#### PARERE ARPA

Il parere Arpa recita *“non esistono problemi ostativi al recepimento delle modifiche”*.

#### CONTRODEDUZIONI AL PARERE ARPA

Non sono necessarie controdeduzioni



## 4 ELABORATO DI VARIANTE: MODIFICHE AL TOMO I DEL RUE – STRALCIO NORMATIVO

*N.B. Il testo normativo inserito dalla presente variante nella versione adottata è rappresentato in corsivo grassetto con carattere di dimensioni maggiori per le parti aggiunte e con ~~testo barrato~~ per le parti cassate*  
*Il testo normativo nella versione approvata, anche derivante da controdeduzioni alle riserve e ai pareri pervenuti, è MAUSCOLO SOTTOLINEATO*

### ART. 2.7 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DEGLI USI

#### Art. 2.7.1 - Disciplina generale

*(omissis)*

#### Art. 2.7.2 – Elenco degli usi

##### FUNZIONE ABITATIVA

*(omissis)*

##### FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

*(omissis)*

##### FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

###### UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

###### UP2 -Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (> 300mq), diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6.

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

###### UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero(> 300mq)

Gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione,

trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo e spacci aziendali.

Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

#### UP4 - Attività di allevamento industriale

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non riconducibili all'attività di una azienda agricola. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

Si definiscono attività per allevamenti industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici intensivi (uso UE3).

#### UP5 - Attività estrattive

Attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

#### UP6 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomassa.

#### UP7 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

#### 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, servizi collegati con il commercio all'ingrosso.

#### ***UC10/2 – Commercio all'ingrosso integrato con produzione<sup>8</sup>***

***Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, magazzini di deposito temporaneo di merci, servizi collegati con il commercio all'ingrosso.***

***Ricompresi nel presente uso, fino ad una quota massima del 50% di superficie globale UTILE LORDA (SUL) per ciascuna unità immobiliare, sono ricomprese anche attività produttive industriali e artigianali, nonché attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, assistenza tecnica alla clientela.***

***Le attività di cui al secondo periodo sono consentite se ed in quanto i prodotti realizzati o lavorati siano destinati alla commercializzazione all'ingrosso presso la medesima unità immobiliare in cui gli stessi sono stati realizzati o lavorati, all'interno della porzione dedicata al commercio all'ingrosso. Le attività sopra descritte dovranno essere rigorosamente compatibili sotto il***

---

<sup>8</sup> (cfr. accordo territoriale ex art. 15 LR 20-2000 del 17.4.2014; accordo urbanistico art. 18 LR 20-2000 del 20.11.2014)

*profilo ambientale con i prossimi luoghi di lavoro e centri abitati e non pregiudizievoli per l'attuazione delle previsioni di riqualificazione di piano, e in ogni caso non sono consentite le attività operanti in "Regime di Seveso" di cui al D. Lgs. 334/1999, operanti in "Regime di Autorizzazione Integrata Ambientale" ai sensi del D.Lgs. 152/2006 nonché con esclusione delle attività industriali definite "Insalubri di prima classe" ai sensi del D.M. 5 settembre 1994".*

FUNZIONI AGRICOLE

*(omissis)*

FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO

*(omissis)*

FUNZIONI SPECIALI

*(omissis)*

#### ART. 30 – AMBITI PER POLI FUNZIONALI ESISTENTI

*Con riferimento all'aggiornamento della strategia funzionale e urbanistica recentemente intervenuto<sup>9</sup> la disciplina d'ambito si articola come segue.*

*paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito*

*Centergross*

1. L'Accordo Territoriale *stipulato il 17.4.2014 ha sancito un assetto del Centergross dimensionalmente non superiore a quanto previsto dalla disciplina esistente, e ha introdotto i seguenti due elementi:*

- a. si conferma la funzione di commercio all'ingrosso, arricchendola di una quota di usi speciali che integrano commercio all'ingrosso e attività di tipo produttivo ad esso strettamente correlate e finalizzate. L'accordo ex art. 18 LR 20-2000 del 20.11.2014 specifica e declina l'attuazione di tali caratteri, subordinandoli ad un contributo per la riqualificazione della pubblica illuminazione.<sup>10</sup>*
- b. Si individua nell'asta centrale la porzione deputata ad ospitare anche quote per il commercio al dettaglio.. La disciplina sarà oggetto di specifica variante, subordinata ad interventi infrastrutturali (rotatoria sulla via Saliceto).<sup>11</sup>*

<sup>9</sup> Gli obiettivi di revisione strategica sono stati sanciti dall'accordo territoriale ex art. 15 LR 20-2000 firmato in data 17.4.2014 dalla Provincia e dai comuni di Argelato, Castel Maggiore e Bentivoglio. All'attuazione degli obiettivi si darà corso mediante specifici accordi urbanistici ex art. 18 LR 20-2000.

<sup>10</sup> Contenuti definiti nell'accordo ex art. 18 LR 20-2000 firmato il 20.11.2014 tra comune di Argelato e Centergross

<sup>11</sup> Contenuto da definirsi successivamente con specifico accordo ex art. 18 LR 20-2000 tra comune di Argelato, Centergross e comuni contermini.

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

2. Fino all'approvazione dell'Accordo Territoriale nell'ambito del Centergross **alla firma dell'accordo ex art. 18 LR 20-2000 di cui alla lett. b. del paragrafo 1) che precede, e all'approvazione della susseguente variante**, si interviene con la normativa di cui al paragrafi 2) e 3) successivi.

**paragrafo 2): Destinazioni d'uso**

Capannoni<sup>12</sup>  
UC2, UC10; **UC10/2**

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

**paragrafo 3): Interventi ammessi e indici**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- MO
- MS
- RE
- D
- NC
- **CD**

con i seguenti indici, **RIFERITI AL PARAMETRO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):**

- $U_f = 0,65$  mq/mq per l'ambito Centergross (la cui Superficie Territoriale ai fini dei calcoli edificatori è fissata in mq. 873.796) così ripartiti:
- $U_f = 0,484$  mq/mq per i capannoni, asta servizi, soppalchi e pensiline rilevati al 31 dicembre 2001
- $U_f = 0,036$  mq/mq per nuove pensiline (aperte o chiuse)
- $U_f = 0,13$  mq/mq per nuovi soppalchi (30% in più per ogni modulo più una quota come plafond da riferire all'intero insediamento)
- L'indice  $0,484$  mq/mq è relativo all'intera struttura del Centergross così come si è venuta a configurare a seguito di successivi ampliamenti ed appositamente rilevato al 31 dicembre 2001.
- L'indice  $0,036$  mq/mq rappresenta l'indice di riferimento per il completamento delle pensiline poste sui fronti posteriori di servizio.
- L'indice  $0,13$  mq/mq rappresenta l'incremento per soppalchi interni ai blocchi e comprende: una quota di superficie pari al 30% in più calcolata sulla superficie di pavimento al piano terra per ogni modulo costruttivo di cui sono formati i 41 blocchi esistenti (per modulo costruttivo si intende la superficie di pavimento ricompresa fra l'asse di 4 pilastri, e nel caso di moduli di fronte o di testata, la superficie di

---

12 Con riferimento al sottoambito 3 di cui all'Accordo territoriale ex art. 15 LR 20-2000 del 17.4.2014

pavimento ricompresa fra l'asse dei pilastri e la struttura portante esterna); una quota di superficie individuata come "plafond" e relativa all'intera struttura del Centergross.

- Nel caso specifico del blocco 38bis sono consentiti anche gli usi UC12/A, UC18, UC19, UC20 e UC21.
- Le dotazioni di Superficie di cui sopra sono identificate e distinte per blocco nella successiva tabella.

BLOCCO N°	UF = 0,036	Uf = 0,13	
	INCREMENTO PER PENSILINE MASSIMA OPPORTUNITA' mq	INCREMENTO DEL 30% PER OGNI MODULO CHE COMPONE IL BLOCCO (sup. complessiva per blocco) mq	PLAFOND COMPLESSIVO A DISPOSIZIONE DI TUTTI I MODULI mq
1	600	2.700	
2	1.700	2.850	
3	1.300	2.850	
4	700	3.000	
5	1.400	3.150	
6	1.500	3.150	
7	1.100	3.150	
8	1.100	2.100	
9	200	2.100	
10	500	2.100	
11	0	2.100	
12	1.000	2.100	
13	700	2.100	
14	300	2.100	
15	425	675	
16	340	675	
17	510	675	
18	680	675	
19	510	675	
20	510	675	
21	700	3.000	
22	600	2.100	
23	900	2.100	
24	0	2.100	
25	300	1.650	
26	1.200	2.100	
27	1.100	2.100	
28	800	2.100	
29	300	3.675	
30	500	1.500	
31	1.000	1.500	
32	800	1.650	
33	500	1.650	
34	700	1.650	
35	500	1.650	
36	1.100	1.650	

37	1.100	1.650	
38	1.100	2.063	
38 BIS	800	5.363	
39	2.050	5.850	
40	400	1.800	
EX C.T.	0	1.500	
TOTALE I°	31.525	90.000	23.607

#### ***paragrafo 4): Parametri***

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

#### **Paragrafo 5): Condizioni particolari di attuazione**

Fino alla completa attuazione della revisione complessiva della strategia funzionale e della revisione urbanistica ~~da operarsi mediante~~ **prevista dall'Accordo Territoriale**<sup>13</sup>, in vista dell'esecuzione delle opere di riqualificazione stradale previste dallo specifico accordo ex art. 18 L.R. 20-2000<sup>14</sup>, sono consentiti inoltre i seguenti usi:

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

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

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

#### ***CAPANNONI***

***L'insediamento dell'uso UC 10/2 dovrà essere preceduto dalla dimostrazione puntuale e circostanziata, mediante apposito fascicolo/elaborato, della puntuale compatibilità con tutti gli aspetti ambientali e con riferimento a tutti i recettori, compreso il nido del***

<sup>13</sup> Accordo territoriale ex art. 15 LR 20-2000 firmato il 17.4.2014

<sup>14</sup> Accordo urbanistico ex art. 18 LR 20-2000 firmato il 16.5.2013 da comune di Argelato, Centergross e Camst srl

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

**SALVO L'OBBLIGO GENERALE DI RISPETTARE LE NORMATIVE IGIENICO SANITARIE E DI SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO, LE PORZIONI DESTINATE ALLA PRODUZIONE DOVRANNO PRESENTARE TUTTI I PRESCRITTI, SPECIFICI REQUISITI IGIENICO-EDILIZI DI SICUREZZA E SALUBRITA'.**



## **5 Tavola dei vincoli**

I contenuti della tavola n. 2 “Carta unica del territorio” del Piano Strutturale Comunale vigente, relativamente ai contenuti della Variante n. 5-2014 al RUE, riporta tutti i contenuti necessari per la tavola dei vincoli prevista dall’art. 51 della LR 15-2013 “Semplificazione dell’attività edilizia”.