



RUE

regolamento urbanistico edilizio

VARIANTE N. 6/2016 (ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.)

Relazione illustrativa Normativa – Cartografia (stralci)

ELAB. 1

Sindaco
Claudia Muzic

Servizio Urbanistica
Ing. Antonio Peritore

Segretario Comunale
Dott. Fausto Mazza

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Giovanni Panziera

Adozione: delibera C.C. n. 6 del 7.4.2016

Approvazione: delibera C.C. n. del

GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

SERVIZIO URBANISTICA:

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

Per il Comune di Argelato

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

INDICE

1	INTRODUZIONE	6
1.1	il rue vigente.....	6
2	ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO	7
3	ISTRUTTORIA TECNICA.....	8
3.1	PARERI AMBIENTALI E IGIENICO-SANITARI.....	8
3.1.1	Parere ARPA.....	8
3.1.2	Parere Ausl	8
4	OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI	10
4.1	OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI	10
4.1.1	Osservazione n. 1 - Pozzi Claudio - Ragagni Lorella - prot. 7645 del 21/05/2016.....	10
4.1.2	Osservazione n. 2 - Maccaferri Corrado prot. 7916 26/05/2016 - Via della Costituzione 46 (tutto l'ambito rurale)	11
4.1.3	Osservazione n. 3 - Fiorini P-Tagliavini A.-Fiorini S. prot. 9250 - 16/06/2016 - Via Galliera 213 12	
4.1.4	Osservazione n. 4 - Di Stefano Maria Victoria – prot. 9387 del 17/06/2016 - Via Galliera 257 13	
4.1.5	Osservazione n. 5 - Michelini Stefano – prot. 7015 del 11/05/2016 - Via Funo	13
3	ELABORATI MODIFICATI	15
3.1.1	Elemento di variante n. 1 (rif. domanda n. 26) creazione di scheda progettuale in ambito AUC-A – osservazione n. 1	15
3.1.2	Elemento n. 2 (rif. domanda n. 27) – rettifica di classificazione interna di corte rurale	19
3.1.3	Elemento n. 3 (rif. domanda n. 29) – attività di apicoltura	22
3.1.4	Elemento n. 4 (rif. domanda n. 30) nuove schede via Matteotti	25
3.1.5	Elemento n. 5 (rif. domanda n. 31) recupero di superfici nell'ambito rurale regolato dal piano di recupero di via Passo Suore	30
3.1.6	Elemento n. 6 – recupero di superficie nei balconi	31
3.1.7	Elemento n. 7 – possibilità di installare dehors.....	32
3.1.8	Elemento n. 8 – modifica della scheda 13	33
3.1.9	Elemento di variante n. 9 – prestazioni energetiche.....	37
4	ALLEGATO – ARTICOLI 22, 23, 24, 25 e 26 MODIFICATI DAGLI ELEMENTI DI VARIANTE N. 1, 6 e 9.....	38

1 INTRODUZIONE

1.1 IL RUE VIGENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 ARTICOLAZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

La variante è stata adottata con delibera del consiglio comunale n. 6 del 07/04/2016.

Essa è stata depositata per 60 giorni consecutivi dal 24/04/2016 fino al 23/06/2016 per la libera consultazione presso la sede del Settore programmazione e gestione del territorio e sul sito istituzionale del comune. Dell'avvenuto deposito è stata data pubblicità nei termini di legge.

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE, prot. comune n. 6276 del 28/04/2016;

Azieda USL, dipartimento igiene dell'abitato, prot. comune 8955 del 13/06/2016.

Sono pervenute le seguenti osservazioni di soggetti privati:

OSSE RVAZI ONE	NOMINATIVO	PROT.	data prot.	ubicazione area interessata
1	Pozzi Claudio - Ragagni Lorella	7645	21/05/2016	Via dei Platani 13
2	Maccaferri Corrado	7916	26/05/2016	Via della Costituzione 46
3	Fiorini P-Tagliavini A.-Fiorini S.	9250	16/06/2016	Via Galliera 213
4	Di Stefano Maria Victoria	9387	17/06/2016	Via Galliera 257
5	Michelini Stefano	7015	11/05/2016	Via Funo

Il consiglio, in sede di approvazione, si esprime sulle controdeduzioni, come illustrate nella presente relazione, e sui contenuti definitivi degli elaborati di variante.

3 ISTRUTTORIA TECNICA

3.1 PARERI AMBIENTALI E IGIENICO-SANITARI

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

3.1.1 Parere ARPA

Nel citato parere prot. comune n. 6276 del 28/04/2016 ARPAE si esprime come segue: *“non esistono problemi ostativi al recepimento delle modifiche”*.

DISCUSSIONE

Non si rendono necessarie specifiche determinazioni in ordine a questo parere.

3.1.2 Parere Ausl

Nel citato parere prot. comune 8955 del 13/06/2016 Ausl si esprime come segue: *“Si concorda sulla non assoggettabilità a Valsat e si esprime alle modifiche proposte PARERE FAVOREVOLE con la seguente osservazione:*

Riguardo alla possibilità di recupero come SU della superficie dei balconi, si prende atto della condizione imposta, relativa al mantenimento dei requisiti igienico-sanitari dei locali. Si rileva che in assenza di altre finestrature nei locali può risultare critico il mantenimento dei requisiti in presenza di chiusura dei balconi, sia per quanto riguarda l'illuminazione che la ventilazione. Si raccomanda pertanto la valutazione specifica dei singoli casi adottando idonee soluzioni (alto coefficiente di trasparenza dei vetri, rimozione di infissi interni, agevole apertura, ecc).”

DISCUSSIONE

Sotto il profilo tecnico, le considerazioni del dipartimento di igiene dell'abitato sono pienamente condivisibili, tanto che fin dalla fase di adozione della variante si è ritenuto di introdurre un riferimento al rispetto dei requisiti igienico-sanitari in occasione del recupero dei balconi. Per gli effetti della LR 15-2013, tuttavia, e in particolare dell'art. 59 c. 2, i requisiti igienico sanitari dei fabbricati non possono essere determinati dalla strumentazione comunale, trovando immediata disposizione le norme sovraordinate vigenti (in particolare il DM 5.7.1975 sui requisiti dei locali ad uso abitativo). Si ritiene quindi che la raccomandazione dell'ufficio di igiene quindi non possa essere tradotta in alcuna norma regolamentare, salve le responsabilità

dei singoli progettisti incaricati di garantire gli standard prestazionali fissati dalle norme sovraordinate e dalle norme tecniche applicabili, nonché le prerogative di controllo dello sportello unico per l'edilizia.

4 OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

4.1 OSSERVAZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI

4.1.1 Osservazione n. 1 - Pozzi Claudio - Ragagni Lorella - prot. 7645 del 21/05/2016

L'osservazione riguarda specificatamente l'elemento n. 1 della variante adottata e per questo motivo è procedibile.

Come illustrato al paragrafo 2.3.1 della relazione per l'adozione della variante, l'elemento di variante n. 1 consiste in sostanza nel rendere omogeneo con il contesto il diritto edificatorio di un lotto che, parzialmente insaturo alla data dell'adozione del RUE nella sua veste originaria, è stato "cristallizzato" a causa della sua classificazione in ambito AUC-A, la cui disciplina non consente di fatto la creazione di nuova SU. I lotti contermini, infatti, risultando già saturi alla data dell'adozione del RUE, hanno visto sostanzialmente confermato il diritto edificatorio attribuito dal preesistente PRG, a differenza del lotto in esame. L'elemento n. 1 di variante, come adottato, attribuisce un indice edificatorio particolare al lotto in esame, mediante la creazione di un'apposita scheda progettuale.

OSSERVAZIONE

Al fine di poter perseguire più compiutamente le finalità dell'elemento di variante, l'osservazione richiede che la scheda di variante preveda i seguenti parametri, diversamente da quanto specificato nella scheda adottata:

- altezza max = 12.50 m;
- interventi ammessi: MO, MS, RE, CD, RI, AM, NC
- Parcheggi pubblici P1 e verde pubblico: Nessuna dotazione dovuta in quanto già ceduti in occasione dell'urbanizzazione originaria;

CONTRODEDUZIONE

Per quanto concerne l'altezza, l'osservazione pone l'obiettivo di portare l'altezza massima a tre piani fuori terra, in congruenza con quanto precedentemente previsto dal PRG e col contesto.

Per quanto concerne gli interventi ammessi, è ragionevole consentire come richiesto dall'osservazione tutti gli interventi, anche con modifica della sagoma.

Per quanto riguarda le dotazioni, è ragionevole sostenere che l'ambito in esame capoluogo presenti un corretto equilibrio tra insediamenti e standard, sia poiché la previgente classificazione di PRG non prevedeva nell'intorno aree per opere di urbanizzazione, sia soprattutto perché la classificazione del RUE iniziale (ambito AUC-A) presume che gli standard fossero stati reperiti al momento dell'approvazione dello strumento attuativo in ragione del carico insediativo massimo (vedi il citato paragrafo 2.3.1 della relazione per l'adozione della variante). La scheda 22, oggetto di variante, riporta l'edificabilità a quanto previsto dal PRG, ossia in altri termini dallo strumento attuativo di lottizzazione, e non attribuisce diritti ulteriori: si suppone quindi che la sostenibilità territoriale sia garantita dallo standard esistente.

E' possibile pertanto accogliere l'osservazione.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi allegato finale alla presente relazione.

4.1.2 Osservazione n. 2 - Maccaferri Corrado prot. 7916 26/05/2016 - Via della Costituzione 46 (tutto l'ambito rurale)

L'osservazione non riguarda specificatamente un elemento della variante adottata. Si ritiene tuttavia di procedere ugualmente alla sua discussione in quanto gli elementi portati all'attenzione dell'amministrazione sono volti al superamento di un'apparente contraddizione insita nella normativa esistente, con risultato positivo e senza pregiudizio per gli obiettivi dello strumento.

OSSERVAZIONE

Si rappresenta il caso di fabbricati situati in territorio rurale, regolati dall'art. 20 part. Quinto "edifici non classificati senza lettera di riconoscimento tipologico", nei quali (comma 1 lett. a) è possibile recuperare la SU a discapito della SA esistente per ampliare la SU fino a di 120 mq. Si osserva che tale norma non è allineata con quanto disposto dalle regole tipologiche di cui all'art. 20 che impongono una SU minima (e non massima) di 120 mq nei recuperi a fini abitativi. Si richiede di poter ampliare in sagoma la SU a discapito della SA garantendo i 30 mq di SA per ogni unità abitativa, senza limiti minimi e massimi di SU, fermo restando che già risulta esistente un'unità abitativa.

CONTRODEDUZIONE

Risulta ragionevole, nei fabbricati rurali regolati dall'art. 20 e non classificati né individuati dalla lettera di riconoscimento tipologico, che alla data di adozione del RUE già risultavano parzialmente destinati ad uso abitativo, consentire il recupero di SA in SU senza porre limiti inferiori o superiori alla SU. Il limite (inferiore) di 120 mq di SU nell'attività di recupero è infatti preordinato a regolare il recupero a civile abitazione di fabbricati ad uso non residenziale, tenendo presente un obiettivo sia di tutela e conservazione dell'edificato storico sia di corretto "diradamento" degli insediamenti. Nel caso in esame, si tratta di unità che già presentano l'uso residenziale e non presentano caratteri da tutelare. Si ritiene comunque che non possa procedere all'incremento delle unità immobiliari e che debba comunque essere rispettato l'obbligo di 30 mq di SA per ciascuna unità immobiliare.

E' possibile pertanto accogliere l'osservazione.

ELABORATI MODIFICATI

Vedi allegato finale alla presente relazione.

4.1.3 Osservazione n. 3 - Fiorini P-Tagliavini A.-Fiorini S. prot. 9250 - 16/06/2016 - Via Galliera 213

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata. Si pone all'attenzione del comune l'opportunità di modificare i contenuti della scheda progettuale n. 20, facente capo all'ambito AUC.C di Funo, richiedendo, tra le altro, un consistente incremento di edificabilità rispetto a quanto previsto. Poiché l'osservazione risulta di impatto rilevante e la sua argomentazione particolarmente articolata, poiché inoltre la collocazione del lotto in esame è prossima alla viabilità comunale principale e risulta necessaria una valutazione compiuta in ordine agli aspetti viabilistici e ambientali (rumore e qualità dell'aria) non si ritiene di poter procedere all'istruttoria completa di tale elemento in sede di controdeduzione, essendo necessario valutare l'elemento in sede di redazione e esame di una nuova variante.

Si ritiene di dover rigettare l'osservazione, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante, qualora dovessero essere riproposti.

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno.

4.1.4 Osservazione n. 4 - Di Stefano Maria Victoria – prot. 9387 del 17/06/2016 - Via Galliera 257

L'osservazione non riguarda un elemento della variante adottata. Si pone all'attenzione del comune l'opportunità di modificare la classificazione del lotto oggetto di domanda da ASP-T (ambiti per funzioni non residenziali) a AUC-C (ambiti residenziali). Poiché l'articolazione interna degli ambiti consolidati e degli ambiti specializzati per attività produttive è una competenza affidata non al RUE ma allo strumento sovraordinato PSC (piano strutturale comunale) non si ritiene di poter procedere all'istruttoria dell'osservazione.

Si ritiene di dover rigettare l'osservazione, rimandando l'esame dei suoi contenuti in sede di redazione di una successiva variante al PSC, qualora dovessero essere riproposti.

ELABORATI MODIFICATI

Nessuno.

4.1.5 Osservazione n. 5 - Michelini Stefano – prot. 7015 del 11/05/2016 - Via Funo

Si premette che, per mero errore materiale, l'osservazione in oggetto è stata registrata con numero di registro speciale n. 5 ancorché fosse pervenuta precedentemente alle osservazioni sopra discusse nn. 3 e 4, senza alcun pregiudizio per la correttezza dell'istruttoria. L'osservazione è relativa ad uno specifico elemento di variante (elemento di variante n. 8, vedi par. 2.3.8 della relazione per l'adozione) ed è per questo procedibile.

OSSERVAZIONE

Chiarimenti cartografici e geometrici. Al fine di superare le possibili difformità tra la cartografia di RUE, la cartografia catastale e gli elementi effettivamente rilevati sul posto, l'osservazione chiede di chiarire che:

- 1 il perimetro della scheda n. 13, come modificata dalla variante, coincida col perimetro della particella catastale che definisce il lotto.
- 2 L'allineamento del fabbricato realizzabile sul lotto 13 sia a 7 m dal confine di proprietà e parallelo alla via Funo.

Dotazioni da monetizzare. Si richiede inoltre di scomputare dalle quantità di dotazione di standard per verde pubblico attrezzato le quantità di aree cedute a fini viabilistici sull'incrocio via Funo – via Nuova e in fregio alla via Bernardi.

CONTRODEDUZIONE

Per quanto riguarda i chiarimenti cartografici, l'osservazione risulta essere coerente con il contenuto della variante. Per ancor meglio chiarirne il dettaglio, si specifica, mediante interpretazione autentica, che il regime delle distanze e degli allineamenti da osservarsi nella costruzione è così articolato:

- Lungo via Funo e via Nuova, in allineamento con il segno grafico tratteggiato nella scheda di RUE, ossia 7 m;
- Lungo il confine con altra proprietà privata, distanza minima di 5 m dal confine;
- Lungo la via Bernardi, distanza minima di 5 m dalla strada come calcolati verso l'interno a partire dal confine dall'area *non* oggetto di cessione.

Per quanto riguarda la richiesta di "scomputo" delle superfici cedute per viabilità (aree lungo via Bernardi e all'incrocio via Nuova via Funo) dalle superfici di verde pubblico attrezzato (richieste in ragione di 18/28 di mq di SU), si evidenzia quanto segue. La prestazione relativa al verde pubblico imposta dalla scheda del RUE ha natura reale (ancorché "monetizzata") e corrisponde alla quota di verde pubblico attrezzato individuata come necessaria per sopperire ad esigenze di dotazioni nel tessuto urbano dell'intorno, anche in ragione dei nuovi carichi previsti dalla scheda stessa. Non risulta congruo, pertanto, parificare a tale prestazione la cessione di area non attrezzata, su cui il comune potrà realizzare opere di viabilità.

In fase di rilascio del titolo e di definitiva liquidazione del complessivo contributo dovuto (contributo di costruzione e monetizzazioni) sarà tuttavia possibile procedere con lo scomputo dalla quota di aree a verde pubblico da monetizzare la quota-parte della composizione del valore parametrico del verde pubblico relativa al suolo, valutato con riferimento ai valori agricoli in quanto area non edificabile.

Nei termini sopra esposti, la variante è solo parzialmente accoglibile.

ELABORATI MODIFICATI

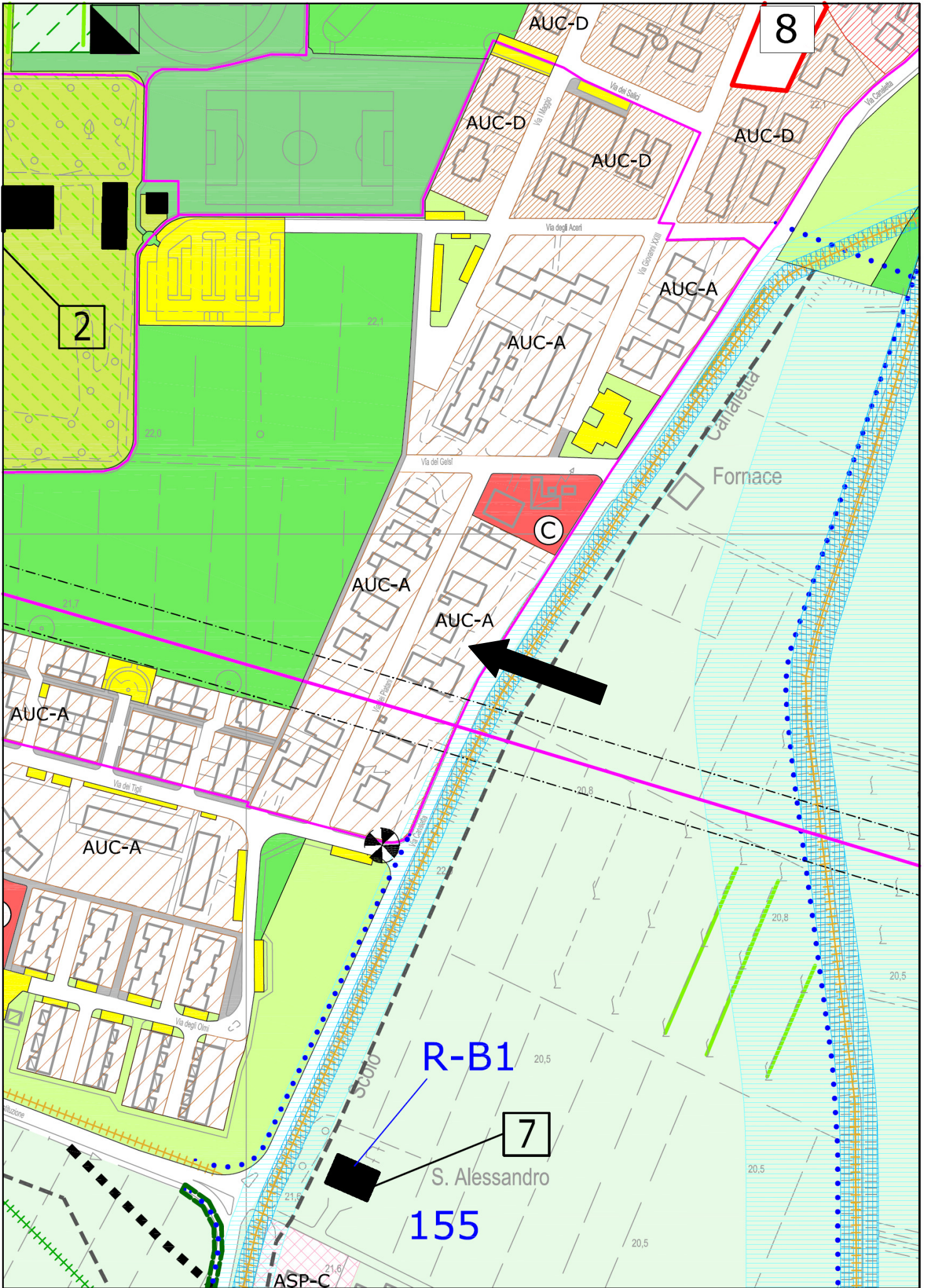
Nessuno.

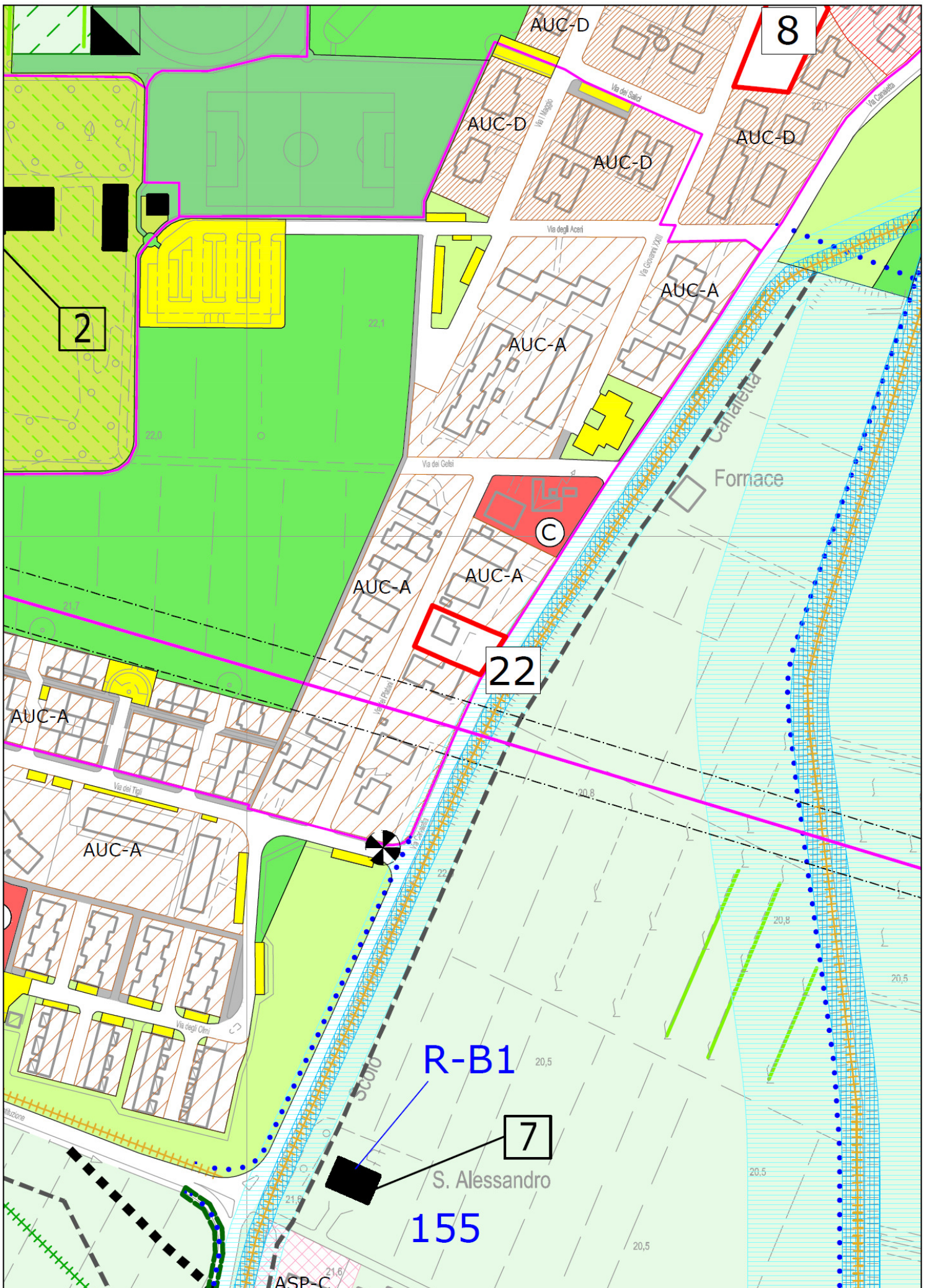
3 ELABORATI MODIFICATI

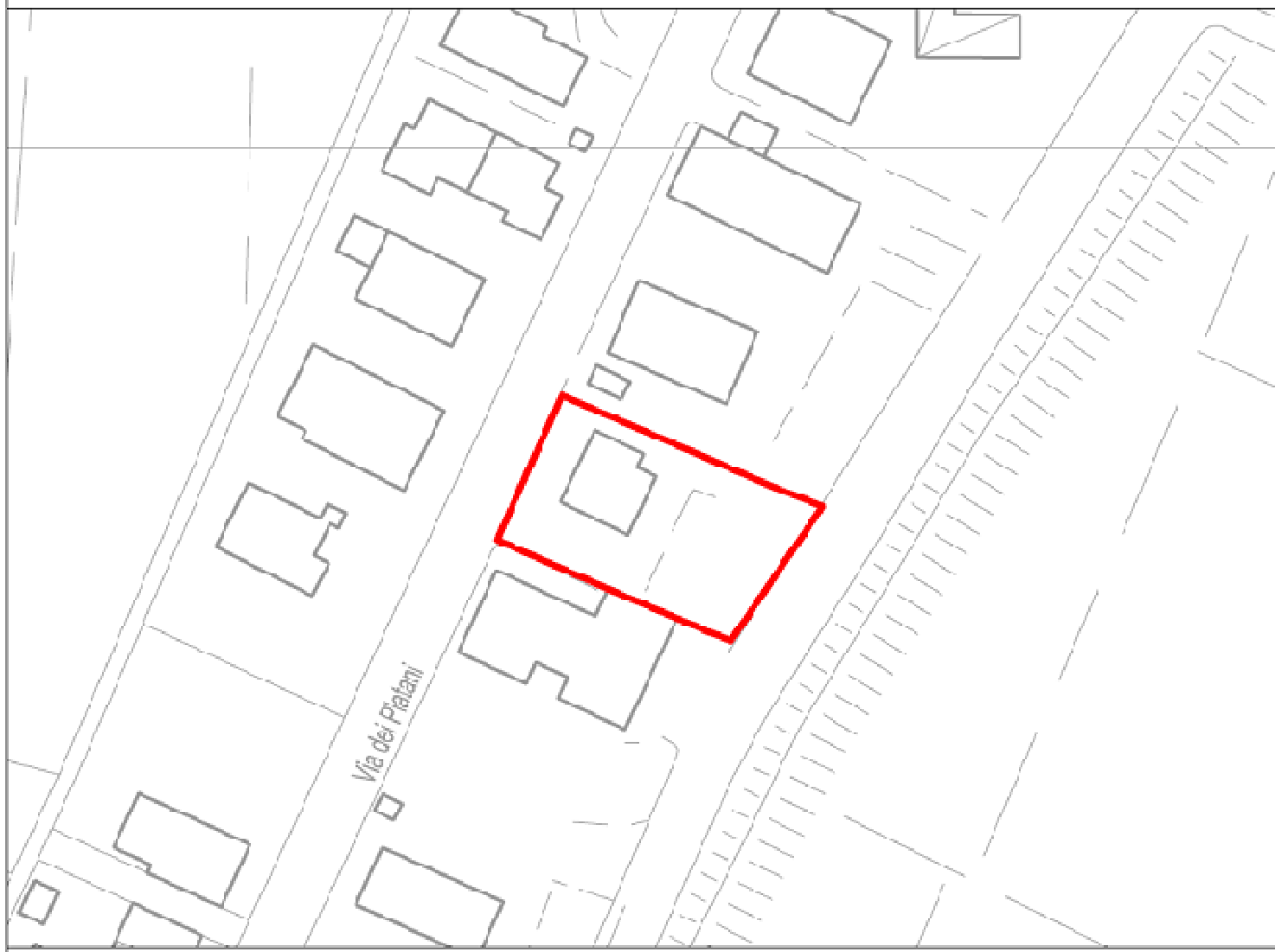
**3.1.1 Elemento di variante n. 1 (rif. domanda n. 26) creazione di scheda
progettuale in ambito AUC-A – osservazione n. 1**

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti





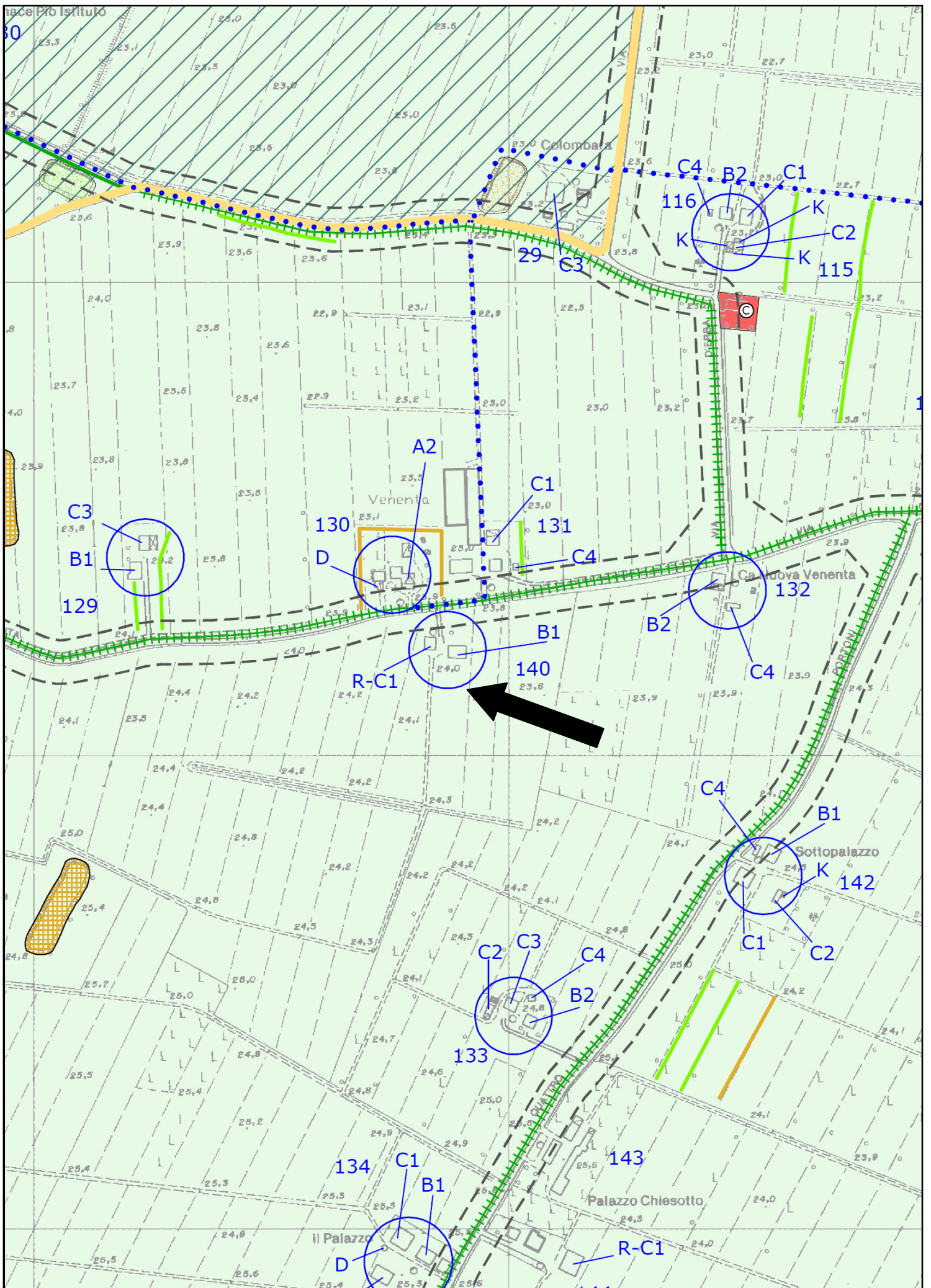


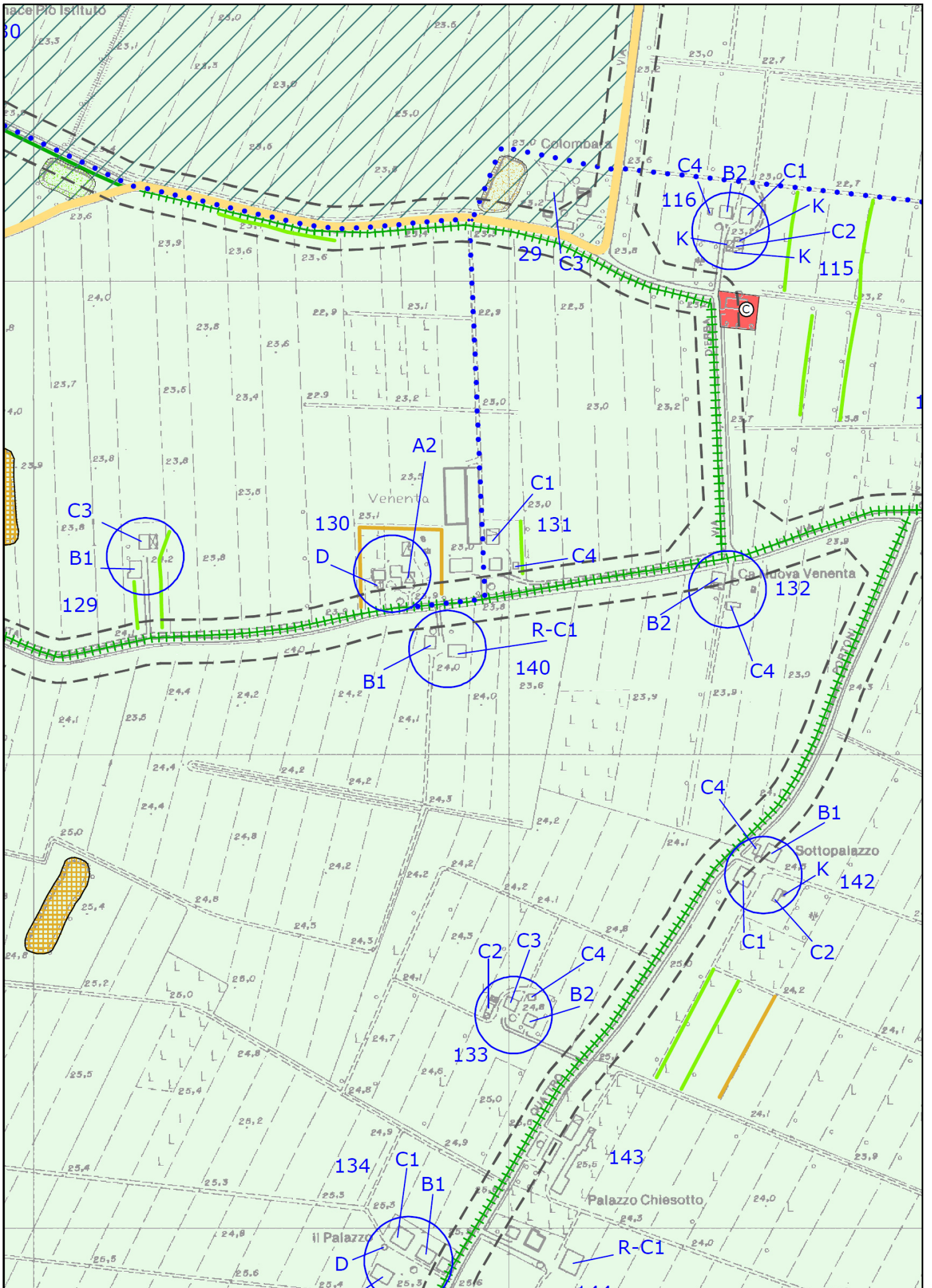
Superficie minima di intervento	=	Area perimetrata in cartografia
Uf max	=	0.45 mq/mq SU
Modalità di intervento	=	Intervento diretto, MO, MS, RE, CD, RI, AM, NC
Usi	=	Come ambiti AUC-A
Parcheggi pubblici (P1)	=	Nessun obbligo
Verde pubblico	=	Nessun obbligo
Parcheggi privati (P3)	=	Come ambiti AUC-A
Altezza massima	=	12.5 m
Distanze	=	Come ambiti AUC-A
Superficie permeabile (SP)	=	Come ambiti AUC-A
Oneri aggiuntivi	=	Nessuno
Prescrizioni particolari	=	Nessuna

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

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti





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

ELABORATI MODIFICATI

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

ART. 32 – AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

(omissis)

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

Paragrafo 1) – Destinazioni d'uso

(omissis)

Paragrafo 2) – Interventi ammessi

(omissis)

a) residenza (per gli imprenditori agricoli professionali IAP)

(omissis)

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

(omissis)

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

quali sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili

1) MO

2) MS

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

- stalle per bovini:

bovine da latte e fattrici da carne:

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

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

bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

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

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

- stalle per equini:

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

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

- stalle per ovini e caprini:

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

- stabulazione per agnelloni: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
- ricoveri per allevamenti cunicoli:**
 - stabulazione per riproduttori: Uf = 120 mq/Ha di SAU;
 - stabulazione per ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
 - allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
 - allevamenti cunicoli in batteria: Uf = andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;
- ricoveri per allevamenti avicoli:**
 - stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
 - stabulazione in batteria: Uf = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

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

- ricoveri per suini (porcilaie):**
 - per suini riproduttori: Uf = 150 mq/Ha di SAU;
 - per suini all'ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
 - allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e l'ingrasso: Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

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

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

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

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:

superficie della platea	4 mq/UGB
volume del pozzetto	2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:

volume della cisterna	4 mc/UGB
-----------------------	----------
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:

volume della cisterna:	
bovini	8 mc/UGB
suini	1 mc/100 kg. peso vivo.

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

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

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

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (cfr. art.

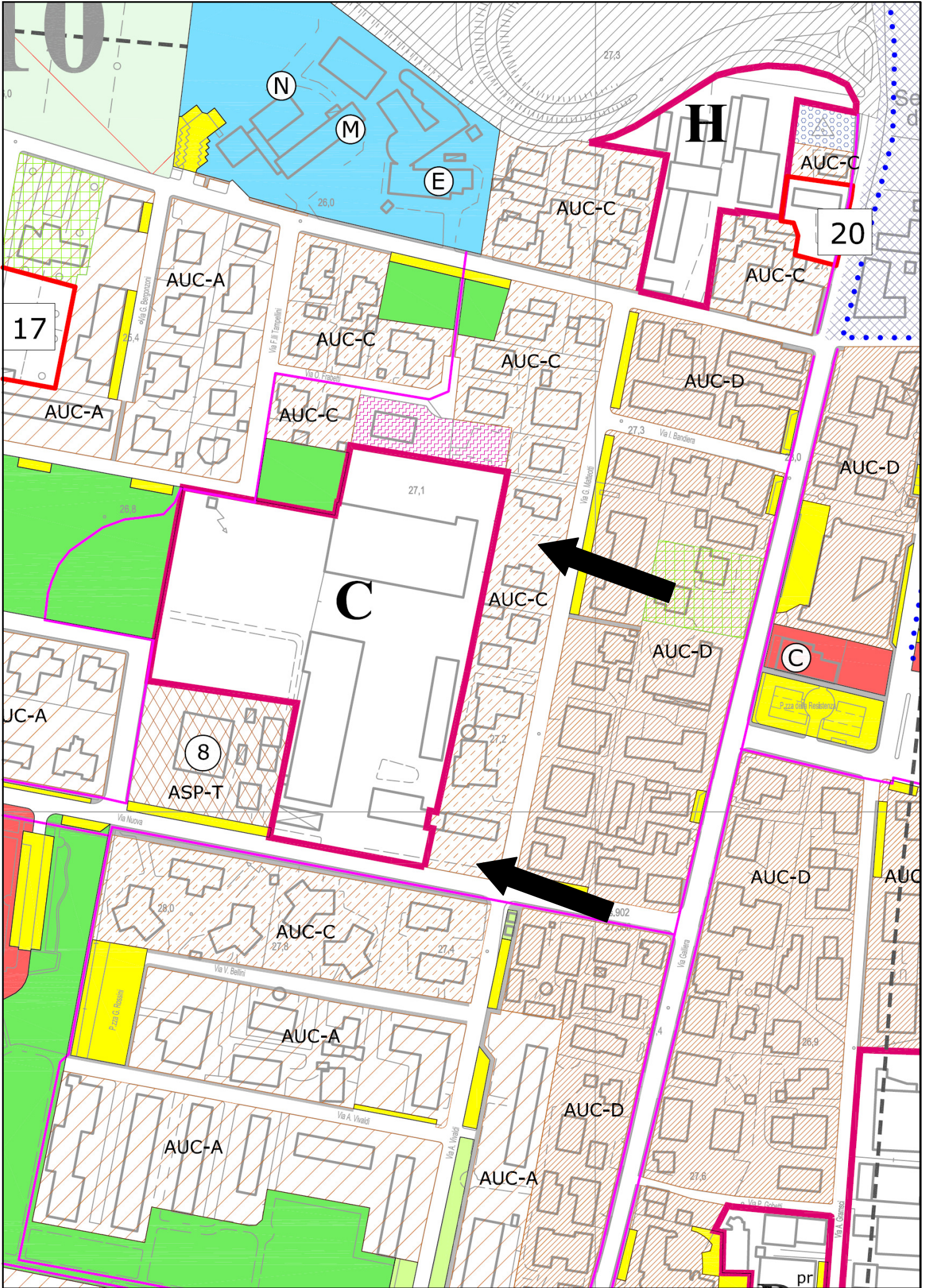
112 D.Lgs 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera Assemblea legislativa Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008).

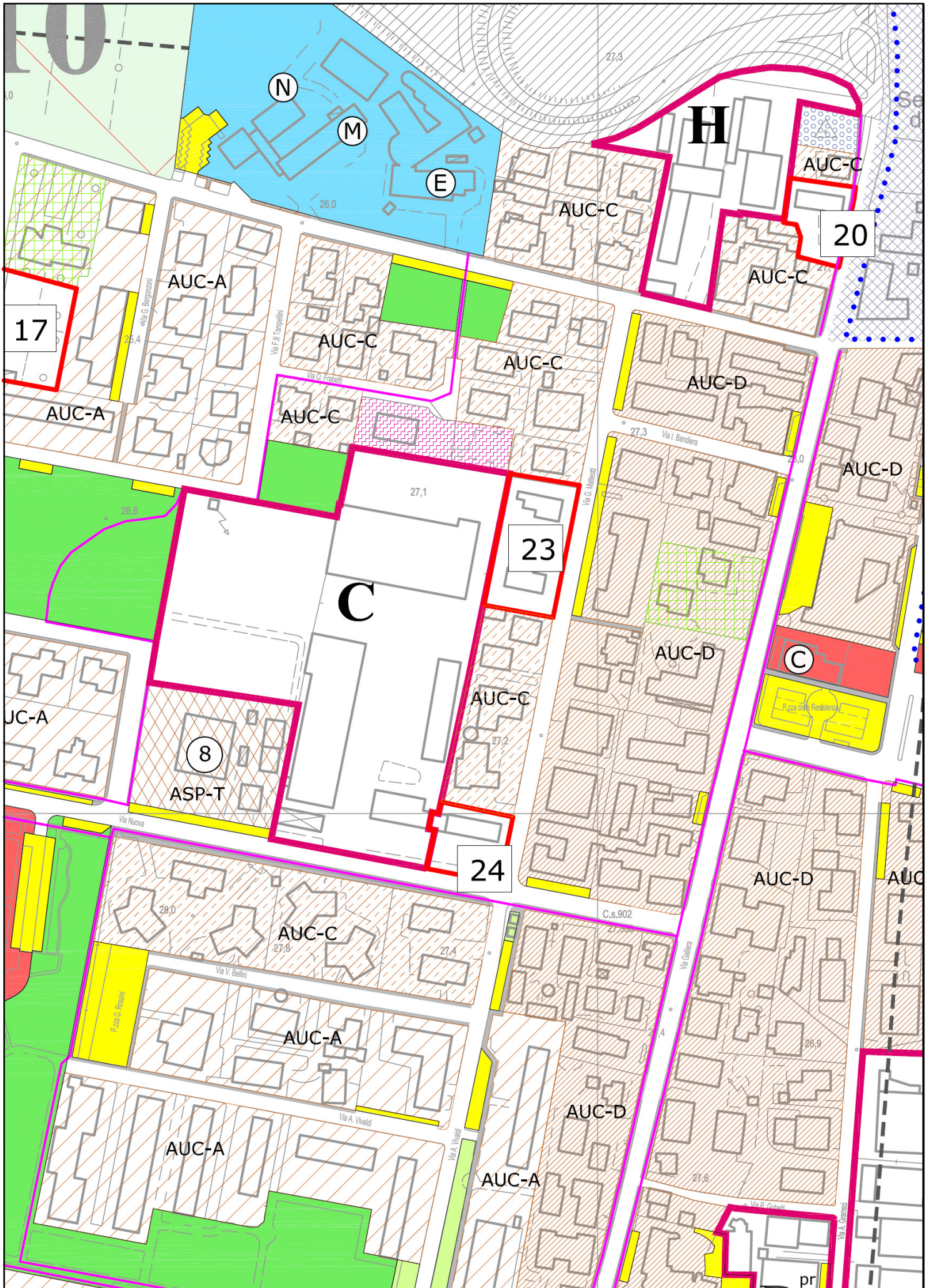
- **costruzioni dedicate all'allevamento apistico (consentito solo per lo IAP che sia anche apicoltore professionista ai sensi dell' art. 3 c. 3 L. 313/2004):**
 - **locali legati all'attività di allevamento e produzione apistica, per la lavorazione, conservazione del prodotto, stoccaggio e manutenzione di arnie** **Uf = 40 mq/Ha**

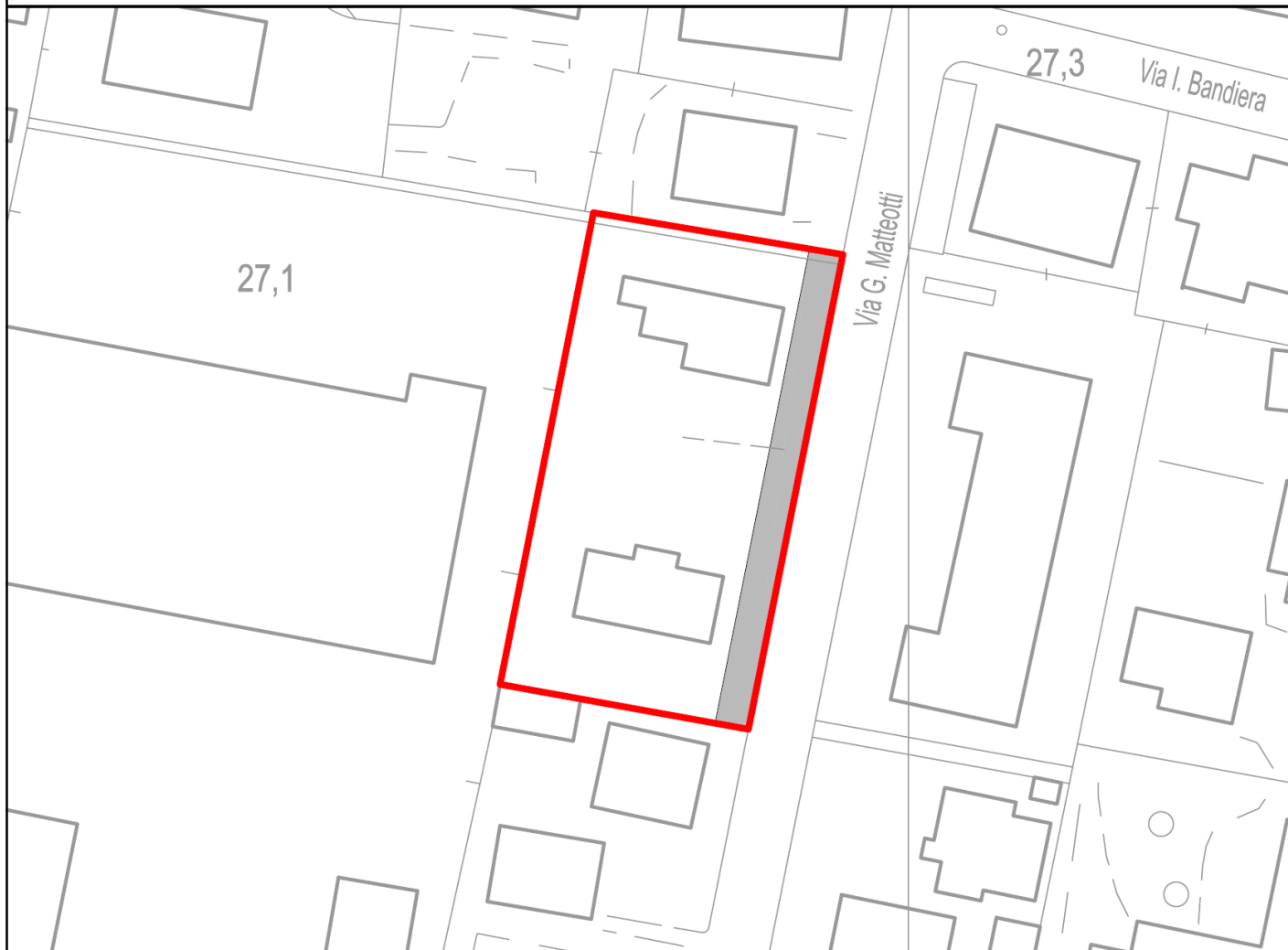
3.1.4 Elemento n. 4 (rif. domanda n. 30) nuove schede via Matteotti

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti



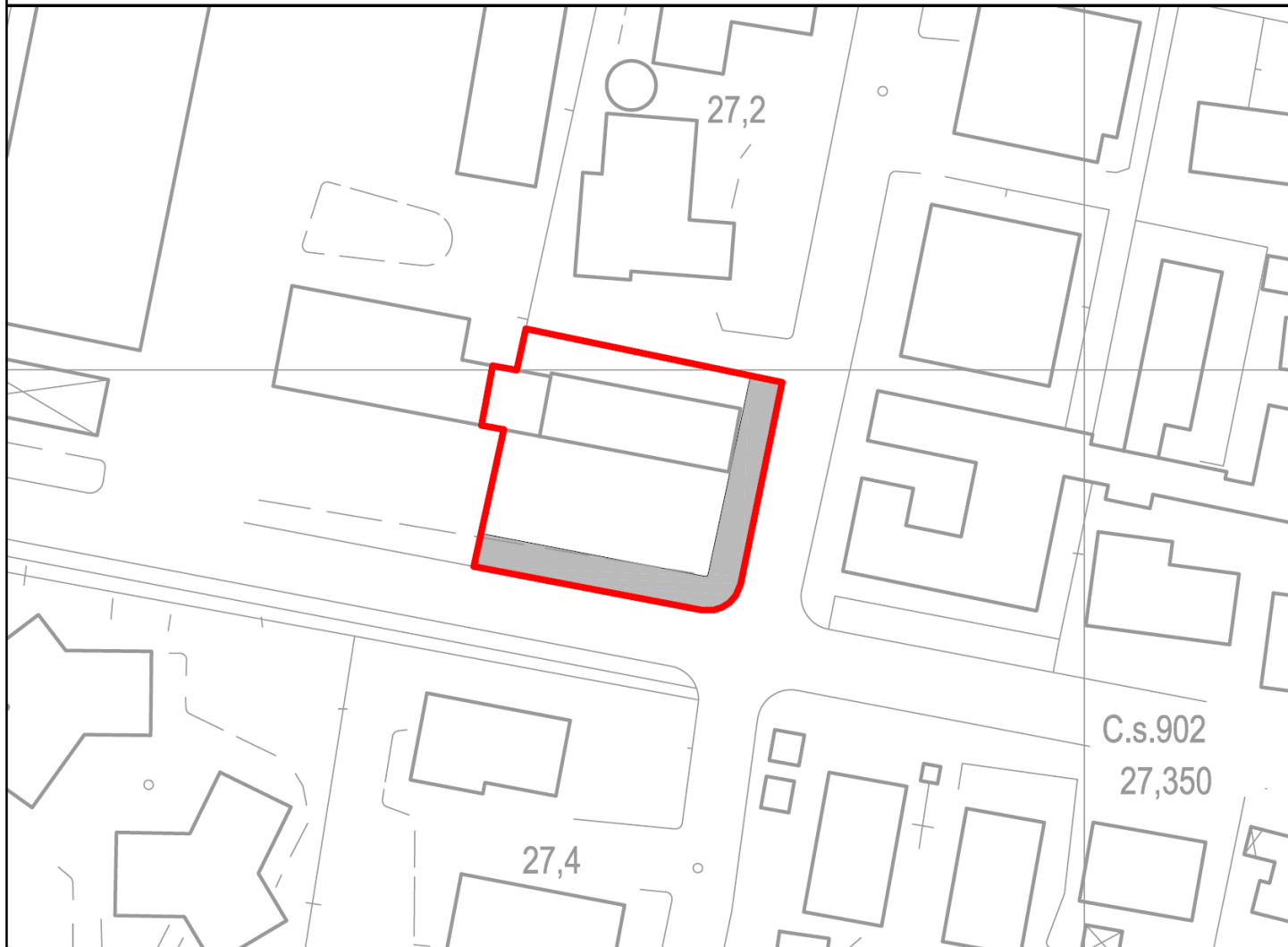




Superficie minima di intervento	=	Area perimetrata in cartografia
Uf massimo	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Usi ammissibili	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Parcheggi pubblici P1 da monetizzare	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Verde pubblico da monetizzare	=	Vedi normativa ambito AUC-C
Parcheggi privati P3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

SIMBOLOGIA

 Aree da cedere per opere di urbanizzazione



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

SIMBOLOGIA

 Aree da cedere per opere di urbanizzazione

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

ELABORATI MODIFICATI

Art. 20 - Complessi edilizi di valore storico-testimoniale

(omissis)

6. PARAGRAFO SESTO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(omissis)

4. Piani attuativi Vigenti

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

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

3.1.6 Elemento n. 6 – recupero di superficie nei balconi

ELABORATI MODIFICATI

Vedi capitolo 4 della presente relazione.

3.1.7 Elemento n. 7 – possibilità di installare dehors

ELABORATI MODIFICATI

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

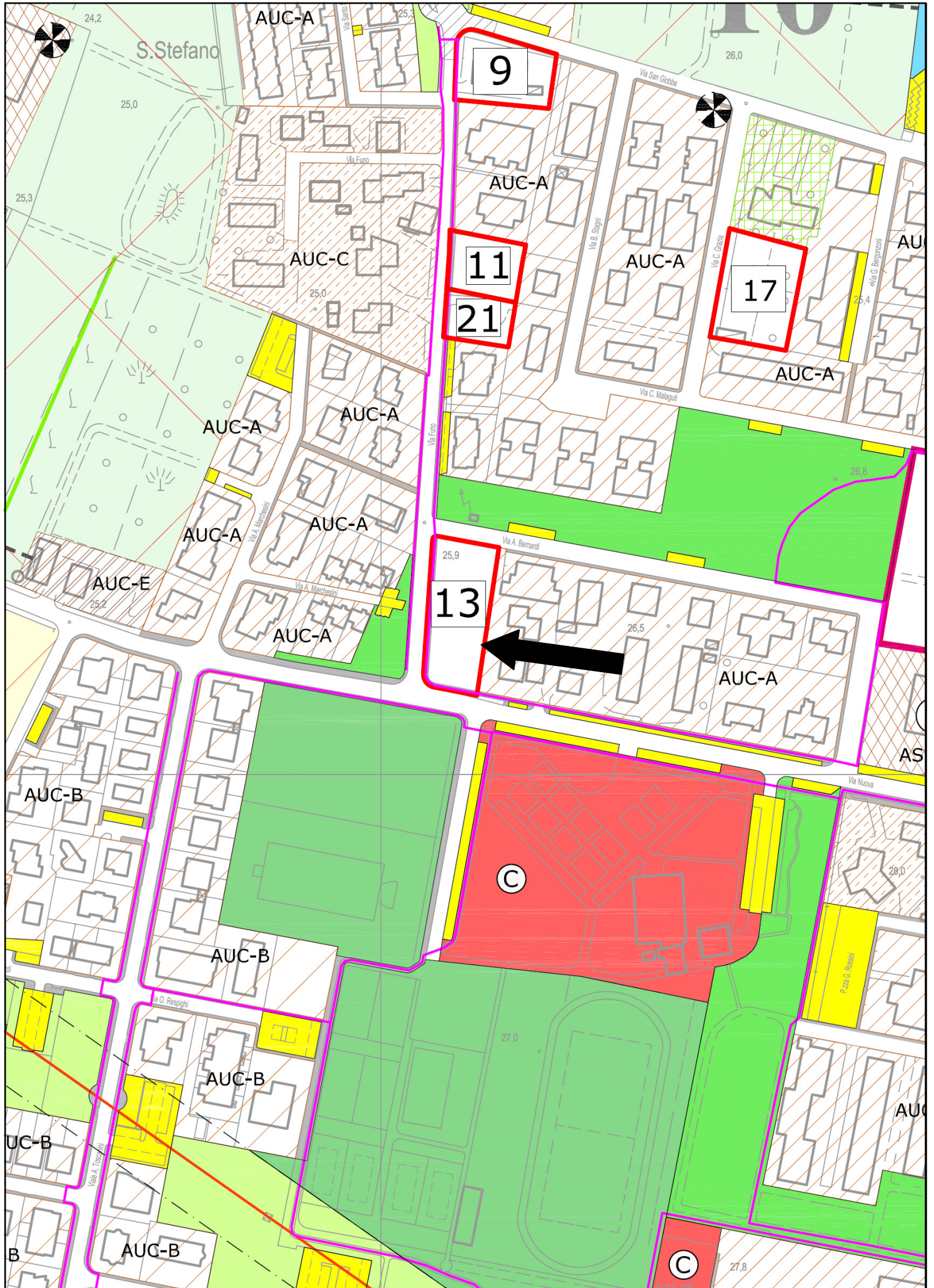
Art. 26-bis – Strutture pertinenziali di pubblici esercizi e dehors

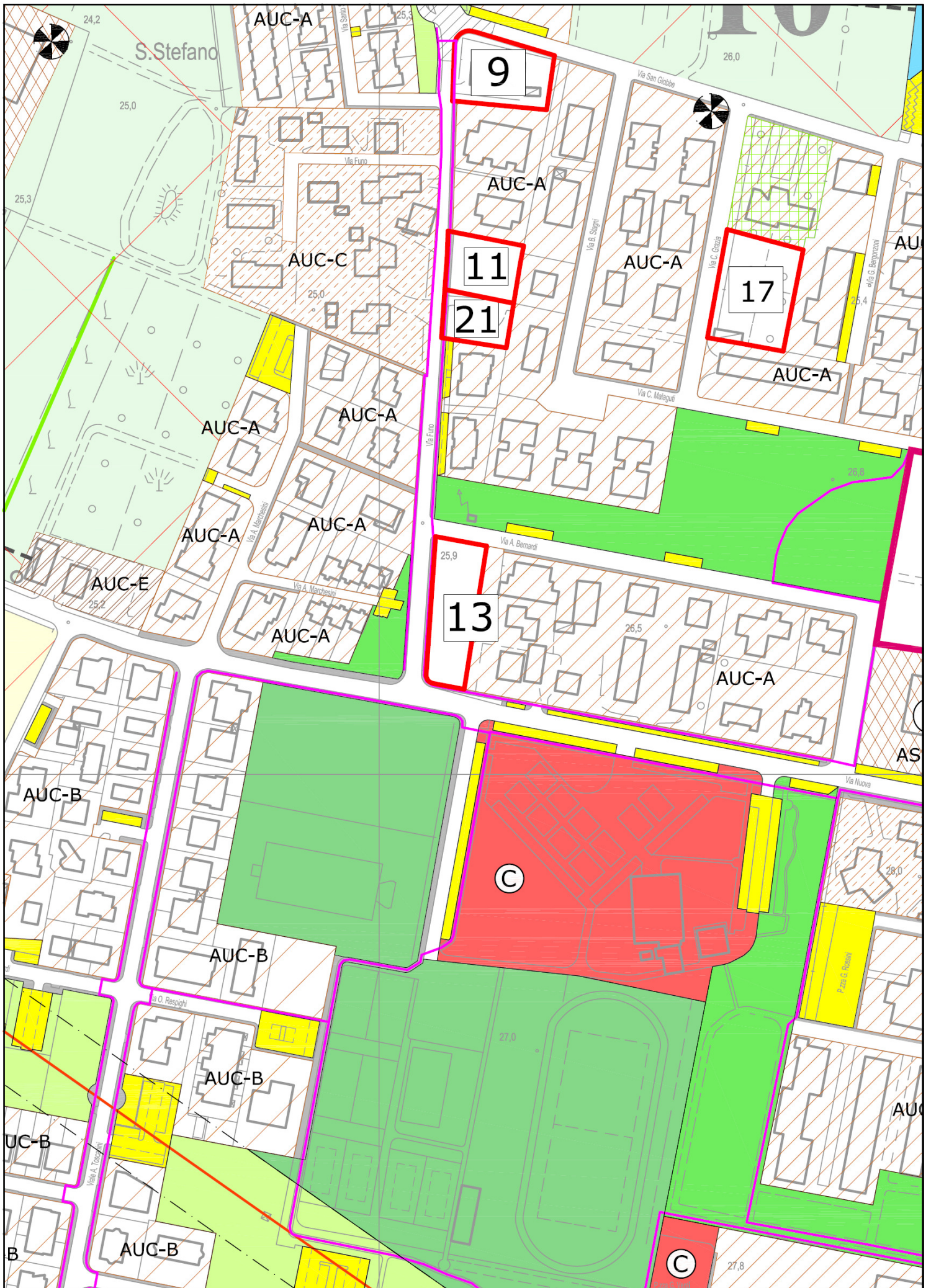
- 1. Ovunque la norma consenta l'insediamento di pubblici esercizi è consentito realizzare strutture pertinenziali anche chiuse e coperte (dehors), strettamente funzionali all'attività di pubblico esercizio, in aderenza o antistanti i locali del medesimo, comunque fino ad una superficie lorda massima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

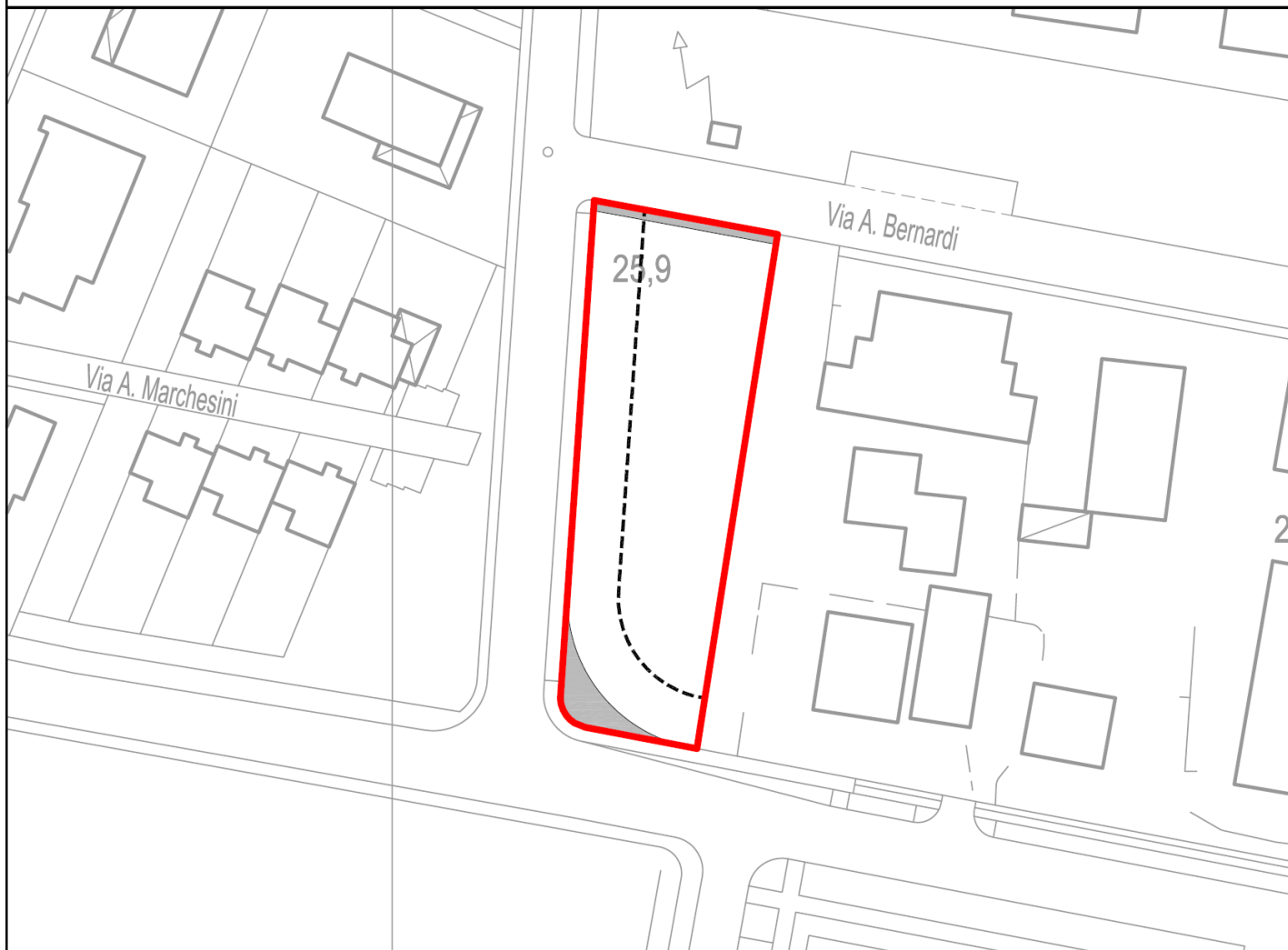
3.1.8 Elemento n. 8 – modifica della scheda 13

ELABORATI MODIFICATI

Vedi pagine seguenti







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

SIMBOLOGIA

----- Fascia di rispetto stradale

▒ Aree da cedere per opere di urbanizzazione

3.1.9 Elemento di variante n. 9 – prestazioni energetiche

ELABORATI MODIFICATI

Vedi allegato.

3.1.10 ARTICOLO 20 MODIFICATO DALL'OSSERVAZIONE N. 2; ARTICOLI 22, 23, 24, 25 e 26 MODIFICATI DAGLI ELEMENTI DI VARIANTE N. 1, 6 e 9

ART. 20 - COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE

(omissis...)

5. PARAGRAFO QUINTO

EDIFICI NON CLASSIFICATI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE

1. Edifici non classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico)

1. Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali, anche non più funzionali all'attività agricola, che vengono così individuati:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici completamente utilizzati per altri usi (magazzini, depositi, usi terziari di servizio o di recupero materiali edilizi, artigianali anche se dismessi, ecc.)
- c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi precedenti anche porzioni ad uso residenziale purché regolarmente legittimato.

USI

- **Gli edifici di cui al punto a)** del precedente comma 1, possono mantenere l'uso in essere; è possibile utilizzare la SA presente all'interno dell'edificio per:
 - ampliare la Superficie abitativa esistente fino a 120 mq di SU, a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso o in altri edifici esistenti nella medesima corte.
 - è consentito suddividere una unità abitativa in più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima di 120 mq ed una dotazione minima di SA pari a 30 mq, sempre da ricavare in edifici esistenti.Non sono ammesse nuove costruzioni.
Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:
 - servizi alle attività insediate
 - UC12
 - UC18
 - UL1

- **Gli edifici di cui al punto b)** del precedente comma 1, sono destinati al mantenimento dell'uso in essere; sono ammessi inoltre i seguenti usi:
 - servizi all'uso UA1
 - servizi alle attività insediate
 - UC12
 - UC18
 - UL1– questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.

- **Gli edifici di cui al punto c)** del precedente comma 1, mantengono l'uso residenziale esistente; è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza alle seguenti condizioni:

- ampliare la Superficie abitativa esistente ~~fino a 120 mq di SU~~, **senza incremento di unità immobiliari**, a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa) possa essere ricavata nell'edificio stesso
- è consentito ricavare più unità abitative a condizione che ogni unità di esse sia dotata di una SU minima di 120 mq ed una dotazione minima di SA pari a 30 mq, sempre da ricavare all'interno di edifici esistenti.

Questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Oltre all'uso residenziale sono ammessi inoltre i seguenti usi:

- servizi alle attività insediate
- UC12
- UC18
- UL1

INTERVENTI

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RE), con o senza cambio d'uso; è ammesso con questo tipo di intervento, riqualificare dal punto di vista architettonico e morfologico l'edificio, fermo restando che in caso di demolizione con fedele ricostruzione, può essere previsto uno spostamento, rispetto l'area di sedime originaria, non superiore al 50%.

(omissis...)

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

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Modalità attuative

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	<p>Lotti edificati o parzialmente edificati: Su = Su esistente o, se più favorevole $U_f = 0,20$ È ammesso l'incremento della SU e della SA fino al massimo recuperabile all'interno della sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente. Vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine. È consentito il recupero a fini abitativi, anche con trasformazione di SA in SU, dei balconi esistenti.</p> <p>In ogni intervento vanno comunque rispettate dotazioni minime per ogni u.i. di Sa pari ad almeno 20 mq per autorimesse e cantine.</p> <p>Per i recuperi in sagoma e per i recuperi dei balconi è consentito il mantenimento delle dotazioni di Sa esistenti, qualora inferiori al minimo, e non è obbligatorio reperire la quota-parte corrispondente di P3.</p> <p>Lotti liberi: $U_f = 0.20$ salvo le specifiche previsioni contenute nei Piani Particolareggiati ancora Vigenti alla data di adozione del PSC. Per le "schede progettuali" di seguito elencate (allegate al presente RUE) si interviene con gli specifici parametri ivi riportati: - scheda 9 : intervento diretto convenzionato (via Funo 47 – Tav. 1/b) - scheda 11: intervento diretto convenzionato (via Funo 4/4 – Tav. 1/b) - scheda 13: intervento diretto convenzionato (via Funo – Tav. 1/b) - scheda 17: intervento diretto (via Grazia – Tav. 1/b) - scheda 21: intervento diretto convenzionato (via Funo 4/3 – Tav. 1/b) - scheda n. 22: intervento diretto (via dei Platani)</p>
Interventi ammessi	=	<p>Lotti edificati o parzialmente edificati: MO, MS, RE, CD, RI Inoltre: NC, AM in applicazione del piano particolareggiato vigente al momento dell'adozione del RUE. AM per chiusura dei balconi</p>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	UA1 UC3, UC12, UC14, UC18, UC19, UC23

	<p>US1 Per quanto riguarda l'uso UC3, esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari, l'Art. 37 successivo ne declina le caratteristiche.</p>
--	---

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

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

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Destinazioni d'uso

(omissis)

paragrafo 3): Interventi ammessi

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

paragrafo 4): Parametri

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

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

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

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

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

Paragrafo 5): Parametri specifici ex comparto 9

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

COMPARTO N. 9 – FUNO (area ex Suprema)

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

paragrafo 3): Parametri

(omissis)

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

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Modalità attuative

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

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

Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

paragrafo 3): Parametri

(omissis)

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

paragrafo 1): Definizione

(omissis)

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

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

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

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

paragrafo 3): Parametri

(omissis)

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

paragrafo 1): Definizione

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

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

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

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

3. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

paragrafo 4): Parametri

(omissis)