

Comune di  
**CASTELLO D'ARGILE**



# RUE

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

**VARIANTE AL RUE 11/2015**

*Relazione illustrativa,  
elaborati grafici e normativi*

**ELAB. 1**

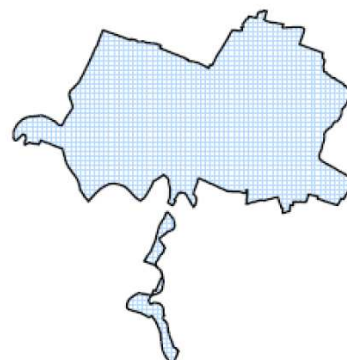
Sindaco  
Michele Giovannini

Segretario comunale  
Dott. Vincenzo Errico

Servizio Urbanistica  
Il Responsabile Ing. Antonio Peritore

Per il Comune di Castello d'Argile  
Ing. Cristina Baccilieri

Adozione delib. C.C. n. 38 del 29/07/2015  
Approvazione delib. C.C. n. ....del .....



**VARIANTE AL RUE N. 11/2015**  
**per modifiche normative e grafiche**  
(ai sensi dell'Art. 33 L.R. 20/2000)

**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;
- 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 con 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;

La presente variante n. 11/2015 al RUE, riguarda due argomenti che comportano modifiche normative e cartografiche che di seguito vengono riepilogate.

ARGOMENTO 1 – Viene previsto una disaggregazione dell'uso UP6 (UP6 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami) per meglio disciplinare l'ammissibilità negli ambiti produttivi previsti dal RUE. Trattasi di modifica normativa.)

ARGOMENTO 2 - Viene proposta una variante di trasformazione di un'area di proprietà comunale da verde pubblico ad ambito consolidato AUC-A3, nel Capoluogo, ai fini della possibilità di alienazione. Trattasi di modifica normativa all'art. 24 e cartografica.

Gli elaborati costitutivi della variante sono i seguenti:

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

La variante rientra nella fattispecie di cui all'art. 33, comma 4 bis, della L.R. 20/2000 e s.m.e i., per cui le procedure di approvazione sono quelle previste dall'art. 34 della medesima L.R. 20/2000.

Nello specifico si ritiene che la presente variante, rientrando nelle fattispecie di cui all'art. 5, comma 5, lettera d), della L.R. 20/2000 e s.m.e i., ed in particolare fra *“Le modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previste”*, non sia soggetta a VALSAT.

Ciascun argomento di variante si esplica di seguito riportandone preliminarmente i contenuti e gli stralci normativi e cartografici di riferimento, con evidenziazione delle modifiche proposte.

## **ARGOMENTO 1**

Il primo argomento di variante riguarda una integrazione normativa all'Art. 2.7.2 "Elenco degli Usi" e più specificatamente all'uso UP6.

L'uso viene suddiviso in due sottovoci (UP6/A e UP6/B) per meglio specificare le possibilità offerte da ognuno di essi che, per alcuni contesti territoriali, non è più confacente ad una serie di richieste del mercato del riciclo.

Di fatto si separano le "attività di recupero" di materiali vari (rottami, cascami , ecc.) con l'individuazione di un nuovo uso UP6/A, da quella del riciclo dei rifiuti solidi urbani o industriali con l'uso UP6/B.

Il nuovo USO UP6/A viene inserito in tutti gli Ambiti produttivi di rilievo comunale ASP\_C1, ASP\_C2 e ASP\_C3, e sovracomunali ASP\_B1, ASP\_B2, ASP\_B3.

Di seguito si riportano gli articoli di riferimento con l'evidenziazione delle modifiche.

## **MODIFICA NORMATIVA**

**STRALCIO degli artt. 2.7.2, 25 e 26 DELLA NORMATIVA DEL RUE (in carattere ROSSO sono riportate le parti oggetto della presente variante).**

### **Art. 2.7.2 – Elenco degli usi**

#### FUNZIONE ABITATIVA

##### UA1 - Residenza

Abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché l'attività di affittacamere.

##### UA2 - Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo

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

##### UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

##### UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali

Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale

..... *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 (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. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

##### UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

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 di allevamento industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici intensivi aziendali e/o interaziendali (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.~~

#### UP6/A - 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)

#### UP6/B - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di rifiuti

- Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio 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.

#### UP8 - 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.

## 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.

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

- a) **ASP-C1:** ambiti produttivi comunali esistenti (ex zone D1)
- b) **ASP-C2:** ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D2 capoluogo)
- c) **ASP-C3:** ambito produttivo comunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zona D3 Venezzano)
- d) **ASP-CA:** ambito ricettivo/alberghiero esistente (ex P.P.I.P. Il Prato)

3. All'interno degli Ambiti ASP\_C è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.), secondo gli indirizzi del PSC, Art. 20.e.

### paragrafo 2: Modalità di intervento

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, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, <b>UP6/A</b>, UP8, UE5/B</li></ul> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'uso <b>UA1</b> è ammesso relativamente ai titolari dell'impresa e per il</li></ul>

	<p>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.</p> <p>- <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u>, nonché <u>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</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>=</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>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>
Prescrizioni particolari	<p>=</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per i comparti individuati con la sigla ASP-C1.4 ed ASP-C1.5 formati da una porzione di lotto già edificato e da una porzione di lotto destinata ad ampliamento, l'intervento di ampliamento è esclusivamente riservato alla azienda insediata. Tale azienda dovrà presentare un Progetto Unitario che dimostri l'utilizzazione complessiva dell'area, nonché sottoscrivere una convenzione dove l'azienda stessa si impegna a realizzare l'ampliamento al proprio uso e servizio.</li> <li>2. Per il comparto <b>ASP-C1.4</b> (Ditta Orsi) sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'indice di utilizzazione fondiaria <math>U_f = 0,368</math> mq/mq è da calcolare sull'area individuata negli elaborati di RUE come Ambito ASP-C1.4, catastalmente individuata al foglio 17, mappale 184 di superficie pari a mq. 33.176;</li> <li>- è a carico del soggetto attuatore la realizzazione, contestualmente all'intervento di ampliamento, di una fascia di verde alberato a margine dell'insediamento lungo la via Primaria, come indicato negli elaborati del RUE e che rimarrà di proprietà privata;</li> <li>- impegno della proprietà a mantenere l'accorpamento dell'unità</li> </ul> </li> </ol>



	<p>produttiva, nonché ad utilizzare la capacità edificatoria aggiuntiva (rispetto quella concessa dal PRG Vigente) per almeno il 50% per depositi e magazzini.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– gli incrementi di capacità edificatoria rispetto a quella Vigente, calcolata alla data di adozione del RUE, saranno oggetto di perequazione territoriale attraverso monetizzazione di oneri aggiuntivi; il valore di tale onere sarà stabilito nella convenzione che il soggetto attuatore dovrà sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale in fase di acquisizione del titolo abilitativo.</li></ul> <p>3. Per il comparto <b>ASP.C1.5</b> (capoluogo via del Lavoro) sono prescritte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– indice di utilizzazione fondiaria <math>U_f = 0,60</math> mq/mq;</li><li>– la realizzazione di un aumento di superficie è vincolato alla sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori di una convenzione con il comune di Castello d'Argile per la definizione degli standard attuativi e quanto altro si renderà necessario normare;</li><li>– l'elaborazione di una valutazione previsionale d'impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica, ai sensi dell'Art. 8 della L. 447/95</li></ul> <p>4. Per una porzione dell'Ambito <b>ASP.C1 individuato a Venezzano</b> e contrassegnato con una perimetrazione viola tratteggiata, vengono poste le seguenti limitazioni funzionali all'uso produttivo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le aree produttive contrassegnate come sopraindicato, che risultano essere in stretta connessione con aree residenziali esistenti o future, andranno prevalentemente destinate all'insediamento di depositi e magazzini; sarà comunque possibile insediare attività che non presentino impatti sul territorio circostante, in merito alle matrici del rumore e delle emissioni in atmosfera.</li></ul>
--	--

<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> <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi:</p> <p>- UC1, UC2, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, <b>UP6/A</b>, 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</li> </ul>

		<p>riportate negli elaborati del RUE;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>- 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
<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 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>- 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, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, <b>UP6/A</b>, UP8, UE5/B</li> </ul> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>l'uso UA1</u> non è ammesso. E' previsto il trasferimento e l'accorpamento di mq 600 di superficie residenziale (tale soluzione azzerà 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	=	<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>- parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>
Prescrizioni particolari	=	<p>Ogni intervento da attuarsi nei subAmbiti A, B e C, deve essere accompagnato da una planimetria generale che evidenzi le capacità edificatorie rapportate a tutti e tre i subAmbiti, per attivare le opportune verifiche in relazione all'indice Uf massimo ammesso ed alla dotazione degli standard.</p>

<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, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, <b>UP6/A</b> , UP8, UE5/B  In particolare: - l' <u>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.  - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u> , nonché <u>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;

		<p>- all'interno dell'area di intervento devono essere previsti:</p> <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>
Prescrizioni particolari	=	Vedi convenzione sottoscritta il 24.09.1996
Prescrizioni Specifiche Ambientali e Attuative	=	<p>Per quanto riguarda le due aziende insediate in via Leopardi individuate catastalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una al foglio 28, mappali 274, 280,329, 330, 333</li> <li>- l'altra al foglio 28, mappali 303 parte, 315, 332 parte,</li> </ul> <p>entrambe perimetrate con linea continua di colore marrone, l'edificabilità dell'area è quella già stabilita nel P.P.I.P. originario di cui vengono inoltre mantenuti tutti i parametri urbanistici ed edilizi.</p> <p><u>Modalità di intervento</u></p> <p>Gli interventi per le due aziende sopra individuate, si attuano mediante Progetto Unitario con convenzione (come definito all'Art. 17.1 del RUE) e subordinati alla sottoscrizione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di una convenzione in cui definire gli impegni di "carattere perequativo" del soggetto attuatore nei confronti del Comune.</p> <p><u>Invarianza idraulica</u></p> <p>In sede di progettazione dovrà essere condotta una verifica di "invarianza idraulica" per i due insediamenti, come previsto all'Art. 20, comma 4 del PSAI. Nel caso in cui si rendesse necessario provvedere alla laminazione, si richiamano gli esempi contenuti nelle "linee guida" approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Reno.</p> <p>Prima del rilascio del titolo abilitativo va richiesto il "parere idraulico" al Consorzio della Bonifica Renana.</p> <p><u>Criticità elettromagnetica</u></p> <p>Si richiede la progettazione e la realizzazione dell'interramento della linea elettrica MT, presente all'interno dell'area destinata a dotazioni urbanistiche (verde pubblico).</p> <p><u>Criticità acustica</u></p> <p>In sede di progettazione si dovrà predisporre uno studio previsionale di impatto acustico delle due aziende, nei confronti degli edifici residenziali esistenti all'intorno.</p> <p>Una volta che le aziende saranno operative, le aziende medesime dovranno predisporre un monitoraggio di verifica di quanto valutato in sede previsionale.</p> <p><u>Interventi ambientali</u></p> <p>Si richiede la progettazione e realizzazione di una rete ecologica sul margine interno dell'insediamento della azienda posta sul margine ovest dell'insediamento, tenendo conto delle schede riportate in Allegato 3 al RUE; si faccia riferimento ai modelli di siepe arborata mista perimetrale. Una siepe arborata mista va prevista anche sul margine interno del verde pubblico.</p> <p><u>Rischio sismico</u></p> <p>Nella progettazione degli interventi edilizi si dovrà tenere conto di quanto contenuto nell'APPENDICE 5 al RUE, "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica ( terzo livello) nel territorio comunale".</p>

<b>d) Intervento " f " perimetrato in viola, sito in via Primaria 84</b>		
Superficie minima di intervento	=	Area di proprietà individuata al foglio 2, mappali 230 parte e 236 parte
Interventi ammessi		RIE, NC
Parametri edilizi	=	<p>SU = 900 mq</p> <p>USI = UP1 limitatamente alle funzioni di deposito attrezzi e materiali per l'edilizia.</p> <p>- altezze: altezza massima dei fronti: m. 11,50</p> <p>- Parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1) nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</p> <p>- i P3 vanno realizzati, i P1 vanno monetizzati</p> <p>- L'area di proprietà, al momento dell'approvazione della variante al RUE 10/2014, potrà essere impermeabilizzata per una superficie massima di 7.000 m<sup>2</sup></p> <p>- Gli scarichi acque bianche e nere di competenza vanno previsti in sede di permesso a costruire e realizzati secondo la normativa vigente in materia.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>L'intervento è "diretto" e subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, in cui riportare l'impegno di "carattere perequativo" del soggetto attuatore nei confronti del Comune, nonché gli impegni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che il fabbricato da realizzare dovrà assumere un allineamento agli edifici esistenti per non inficiare il futuro tracciato stradale;</li> <li>- che il nuovo fabbricato non rappresenti un motivo per richiedere maggiori indennizzi al momento della realizzazione della infrastruttura stradale;</li> </ul> <p><u>Rischi sismico</u></p> <p>Nella progettazione degli interventi edilizi si dovrà tenere conto di quanto contenuto nell'APPENDICE 5 al RUE, "Criteri operativi per le indagini e gli approfondimenti in materia sismica ( terzo livello) nel territorio comunale".</p>

<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	=	- Uf = 0,70 mq/mq (in tale indice è compresa sia la superficie del fabbricato esistente sia la SU di nuova costruzione)
Usi	=	<p>Sono consentiti i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UL1, UC12</li> </ul>
Parametri	=	- <u>altezza</u> : altezza massima dei fronti: m. 15,00 con esclusione dei volumi tecnici

		<ul style="list-style-type: none"> <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>- <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"

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

- a) **ASP-B1:** ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ex zone D1)
- b) **ASP-B2:** ambiti produttivi sovracomunali esistenti assoggettati a Piano Particolareggiato convenzionato e quasi totalmente attuato (ex zone D3 via Centese nord)
- c) **ASP-B3:** ambito produttivo sovracomunale esistente assoggettato a Piano Particolareggiato in fase di approvazione e attuazione (ex zona D10 capoluogo)

3. All'interno degli Ambiti ASP\_C è possibile realizzare impianti energetici da fonti rinnovabili (F.E.R.), secondo gli indirizzi del PSC, Art. 20.e).

### paragrafo 2): Modalità di intervento

<b>a) ASP-B1: ambiti produttivi sovracomunali esistenti (zone ex D1)</b>		
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 "Dupont"  - 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, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, <b>UP6/A</b> , UP8, UE5/B  In particolare: - <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.  - <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u> , nonché <u>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

		<p>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 all'Art. 32 medesimo.</p>
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. 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>- <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo.</li> </ul>
Prescrizioni particolari	=	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per il comparto <b>ASP-B1.1</b> in particolare sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'area in ampliamento può essere destinata solamente al deposito all'aperto dei materiali lapidei necessari all'impianto di betonaggio, mentre sul lotto prospiciente la strada Provinciale Centese si applicano gli indici ed i parametri edilizi della zona ASP-B1;</li> <li>– l'impianto dovrà essere interessato da un intervento generale di risistemazione e riorganizzazione tale da rendere meno impattante la propria presenza sul fronte prospiciente la strada Provinciale Centese.</li> </ul> </li> <li>2. Per il comparto <b>ASP-B1.2</b> in particolare sono prescritte le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>– in tale comparto si applicano gli indici ed i parametri edilizi della zona ASP-B1;</li> </ul> </li> </ol>

<b>b) ASP-B2: ambiti produttivi sovracomunali esistenti 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 :	=	<p>Come previsto nei rispettivi Piani Particolareggiati</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, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, <b>UP6/A</b>, 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. 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</li> </ul>

		<p>negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheeggi 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>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>=</p>	<p>Comparto <b>ASP-B2.1</b> – “IL PRATO”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedi convenzione sottoscritta il 23.12.1997</li> </ul> <p>Comparto <b>ASP-B2.2</b> – Strada Provinciale Centese – località Crocetta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedi convenzione sottoscritta il 5.12.2001</li> </ul> <p>Comparto <b>ASP-B2.3</b> – “BARNABA”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedi convenzione sottoscritta il 18.03.2003</li> </ul> <p>Comparto <b>ASP-B2.4</b> – Via Oriente – Ex Fondo S.Paolo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedi convenzione sottoscritta il 18.03.2003</li> </ul>

c) ASP-B3: <u>ambito produttivo sovracomunale esistente</u> assoggettato a Piano Particolareggiato convenzionato		
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> <p>- UC1, UC2, UC12, UC15, UC16, UC19, UC20, UC24, UC25, UC27, UC28, UP1, UP2, UP3, <b>UP6/A</b>, UP8, UE5/B</p> <p>In particolare:</p> <p>- <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.</p> <p>- <u>gli usi UA1, UC1, UC2, UC24, UC25, UC27, UC28</u>, nonché <u>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</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. m. 13,00 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>- <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a</p>

		<p>filo strada purché con una altezza massima di m. 2,50;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>parcheeggi 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>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>=</p>	<p><u>Comparto ASP-B3 – località Crocetta</u></p> <p>Per quanto riguarda l'Ambito in oggetto, esso si attua attraverso la presentazione di un "progetto unitario complessivo" esteso a tutta l'area perimetrata nell'elaborato grafico del RUE, e da sottoscrivere da parte delle due aziende produttive che si andranno ad insediare. Tale progetto deve contenere la sistemazione complessiva di tutta l'area, definendo le aree destinate all'edificazione, le aree che rimangono private, le aree da destinare a standard (verde e parcheggi pubblici), le capacità edificatorie di ogni lotto. A tale progetto si dovrà allegare una convenzione anch'essa sottoscritta dalle due aziende per fissare gli impegni dei soggetti attuatori nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.</p> <p>1. Parametri specifici</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verde permeabile privato: non meno del 10% della Sf</li> <li>- standard pubblici (verde e parcheggi): non meno del 15% della ST</li> <li>- distanza dai confini di zona: metri 5. E' consentito tra medesime proprietà, anche se situate in sottozone diverse, costruire azzerando la distanza dal confine di zona attraverso la presentazione di un progetto coordinato</li> <li>- tettoie: 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> </ul> <p>2. Prescrizioni specifiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deve essere realizzata sui margini ovest e sud dell'insediamento una fascia arborea e/o arbustiva</li> <li>- deve essere asfaltato il tratto di viabilità di via Provinciale Vecchia fino al limite compreso nel comparto di attuazione</li> <li>- dovrà essere garantita l'invarianza idraulica ai sensi della normativa del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI)</li> <li>- l'accesso oggi esistente dalla via Centese verso la via Covia, sarà chiuso.</li> <li>- deve essere versato dai soggetti attuatori un onere aggiuntivo per ogni mq di SC realizzabile, da definire in convenzione, finalizzato alla realizzazione di interventi strutturali e per servizi pubblici</li> </ul> <p>3. Condizionamenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in sede di redazione del "progetto unitario complessivo con allegata convenzione" dovranno essere condotte analisi e verifiche che evidenzino le caratteristiche geo-meccaniche dei terreni, l'altezza della falda e la pericolosità sismica</li> <li>- in sede di redazione del "progetto unitario complessivo" dovrà essere definito, assieme agli Enti di Gestione, come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire gli eventuali interventi di compensazione necessari</li> <li>- il "progetto unitario complessivo" dovrà essere corredato da una</li> </ul>

		<p>valutazione di impatto in ordine alle matrici rumore, qualità dell'aria, suolo</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gli insediamenti devono assumere le caratteristiche ambientali di APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate) così come definite nelle Linee Guida" della Provincia di Bologna.</li></ul>
--	--	--

## ARGOMENTO 2

Il secondo argomento di variante si propone di raggiungere gli obiettivi dell'Amministrazione per le seguenti motivazioni.

Trattasi del cambio di destinazione urbanistica e di funzione, per una porzione di area di proprietà comunale, di circa mq 2.590,30 classificata attualmente da RUE in parte come "Aree attrezzate con impianti sportivi" ed in parte come parcheggio pubblico.

L'obiettivo del Comune è quello di ridefinire la classificazione urbanistica dell'area sopracitata, destinandone una parte, di circa mq 2.283,42, ad area edificabile "*AUC\_A3 – Zone edificate con piano attuativo preventivo*" con una propria capacità edificatoria e speciali prescrizioni, ed una parte, di circa mq 306,88, a viabilità pubblica con relativo marciapiede.

A margine di tali aree, resta la previsione di un parcheggio pubblico della superficie di circa mq 426,00.

La superficie a verde sportivo diminuisce di circa mq 2.347,00 , mentre il parcheggio pubblico diminuisce di mq 243,00; di seguito vengono riportate le nuove tabelle degli standard urbanistici aggiornati con la presente variante.

Essendo l'area stessa già classificata dal PSC come "*Ambito Consolidato (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa)*", la variante al RUE per l'argomento in oggetto, non comporta alcuna modifica del PSC stesso.

Per la parte destinata all'edificazione è prevista l'alienazione con procedura ad evidenza pubblica, destinando le risorse ricavate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico.

Tale previsione sarà inserita nel bilancio comunale del 2015 all'interno del "Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari.

Le condizioni urbanistiche da rispettare sono:

1. che sia lo standard di verde pubblico che lo standard complessivo a seguito della variante rimangano sopra ai minimi di legge;
2. che l'intervento risulti coerente, in linea generale, con gli indirizzi del PSC e del contesto in cui la previsione è collocata;
3. che la "*capacità edificatoria*" assegnata al lotto rientri nel dimensionamento complessivo del PSC.

Per quanto riguarda il primo punto, si rileva nelle tabelle delle dotazioni di seguito allegate, che l'incidenza della modifica sull'impianto generale dei servizi è molto limitata. Infatti lo standard di verde pubblico del settore urbano 3, in cui si colloca la previsione (ambito consolidato di primo impianto), passa da 47,17 mq/ab a 45,62 mq/ab (nella popolazione teorica del PSC sono stati



previsti i 12 abitanti insediabili derivanti dalla nuova capacità edificatoria concessa).

Relativamente allo standard di parcheggio pubblico, per il medesimo settore urbano, passa da 10,13 mq/ab. a 9,93 mq/ab..

A livello comunale lo standard complessivo di dotazioni territoriali relativamente al verde pubblico passa da 23,15 mq/ab a 22,83 mq/ab., superiore al minimo di legge pari a 18 mq/ab, mentre per i parcheggi pubblici passa da 5,93 mq/ab a 5,89 mq/ab., superiore al minimo di legge pari a 5,00 mq/ab.

Ad ultimo si rileva che lo standard delle dotazioni territoriali a livello comunale, considerando la leggera diminuzione della quota di verde e parcheggio pubblici di cui sopra, passa da 35,03 mq/ab a 34,67 mq/ab, attestandosi ancora oltre ai minimi di legge di 30 mq/ab..

Si rileva, inoltre, il fatto che l'area verde esistente al momento non è ancora attrezzata, ma dotata esclusivamente di tappeto erboso.

Alla luce delle considerazioni sopradescritte si ritiene l'intervento ammissibile ai sensi della normativa regionale vigente.

Per quanto riguarda il secondo punto, gli indirizzi generali e le politiche di intervento previste dal PSC per tali ambiti consolidati (AUC-C), prevedono di massima la "non densificazione" ed il mantenimento del livello di dotazioni esistente, con la possibilità di incrementare le dotazioni più carenti. Nel merito della scelta si può precisare che il lotto identificato in variante, è adiacente al tessuto già edificato e a margine della viabilità esistente di via Gandolfi, su cui sono già presenti le dotazioni infrastrutturali.

La nuova edificazione ammessa per tipologia edilizia mono-bifamiliare (350 mq di SU), consente di mantenere il giusto rapporto planivolumetrico con l'edificato circostante (per il nuovo lotto l'altezza massima sarà di m 6,00 su due piani). L'interesse pubblico trova riscontro nella prescrizione di realizzare lungo tutto il fronte nord il prolungamento di via Gandolfi ed il relativo marciapiede, sino al limite della zona sportiva, e il parcheggio pubblico prospiciente di dimensioni largamente superiori alla quota richiesta dall'intervento previsto nella nuova area edificabile: tale parcheggio sarà anche a servizio del verde pubblico ed agli impianti sportivi presenti ad ovest dell'area oggetto di variante.

Alla luce delle considerazioni svolte si ritiene, pertanto, che l'intervento proposto sia coerente con le finalità del PSC.

Per quanto riguarda, infine, il terzo punto, si ritiene che la "*capacità edificatoria*" assegnata al lotto, pari a mq 350 di SU, possa essere detratta dal dimensionamento complessivo del PSC, partendo dalla tabella riassuntiva delle previsioni del POC e del RUE vigenti, dove risultano evidenti le "*capacità edificatorie*" complessive del PSC e quanto il POC e il RUE, anche a seguito di varianti, hanno previsto in detrazione. Da tali capacità edificatorie verrà detratta la

superficie utile (Su) *“impegnata”* dalla presente variante, secondo quanto di seguito riportato.

Le prescrizioni tecniche relative all’area oggetto di variante sono contenute nella scheda tecnica di cui allo stralcio normativo di seguito riportato.

La variante si articola negli elementi di seguito riportati:

1. Modifica normativa – Stralcio art. 22 del RUE;
2. Stralci cartografici RUE vigente ed in variante;
3. Stralcio cartografico PSC – Tav. 1 (invariata);
4. Stralcio Piano Strutturale Comunale: Pericolosità Sismica – Tavola comunale delle aree suscettibili degli effetti locali;
5. Stralcio Piano Strutturale Comunale: Microzonazione Sismica Semplificata – DAL 112/2007;
6. Tabella dotazioni territoriali vigenti (Variante al RUE 3/2011);
7. Tabella dotazioni territoriali a seguito della presente variante al RUE (11/2015);
8. Tabella riassuntiva POC vigente (Prima Variante POC);
9. Dimensionamento complessivo residenziale del PSC;

## MODIFICA NORMATIVA

**STRALCIO DELL'ART. 22 DELLA NORMATIVA DEL RUE (in carattere **ROSSO** sono riportate le parti oggetto della presente variante).**

### 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.).
2. All'interno di tali Ambiti sono stati ricomprese le seguenti zone ex PRG, che vengono qui rinominate:
  - a) **AUC-A1** (ex zona B3)
  - b) **AUC-A2** (ex zone B4 )
  - c) **AUC-A3** (ex zone **C1.1, C1.3, C1.4, C1.5, C1.7, C1.10**)
  - d) **AUC-A4** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.2) Capoluogo
  - e) **AUC-A5** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.6) Capoluogo
  - f) **AUC-A6** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.11) Capoluogo
  - g) **AUC-A7** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Comparto n. 2.12) Capoluogo
  - h) **AUC-A8a e b** (ex Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica/Privata Comparto n. 2.13)
  - i) **AUC-A9a e b** (ex zona B1a e B1b)

#### **paragrafo 2): Modalità di attuazione**

##### **a) Ambiti AUC-A1**

<b>Aree AUC-A1 ( ex B3) : aree soggette a convenzionamento</b>	
Superficie minima di intervento	= Area assoggettata a convenzionamento
Interventi ammessi	= <ul style="list-style-type: none"><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 nei successivi commi, 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</li></ul>

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 dalle presenti norme.</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> <li>- <u>Negli Ambiti AUC-A1 sono ammessi</u> tutti i parametri di intervento ed i requisiti tipologici stabiliti dagli strumenti attuativi in base ai quali le aree sono state edificate.</li> </ul>
Modalità di attuazione	=	diretto previo convenzionamento
Usi	=	- UA1, UA2, UC1, UC2, UC3, UC12, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28; l'uso "UA1" deve rimanere prevalente sull'intero dell'edificio e fermi restando gli obblighi derivanti dalle convenzioni connesse agli strumenti urbanistici attuativi preventivi per la durata delle medesime. Gli usi UC4, UC5, UC6 e UC7 sono ammessi solo dove indicato negli elaborati grafici del RUE in scala 1:2500, del capoluogo, con apposito simbolo (asterisco riquadrato) e nel rispetto delle norme di cui all'Art. 33 successivo.
Parametri		<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <u>parcheeggi privati e parcheeggi pubblici</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo;</li> <li>— <u>altezza massima dei fronti</u>: come previsto nei rispettivi strumenti urbanistici attuativi;</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 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.</li> <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</li> </ul>

		<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza previa sottoscrizione per accettazione (sia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire che di specifico atto unilaterale d'obbligo registrato) della proprietà confinante. Nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente.</li> <li>- <u>distanza degli edifici dai confini di zona</u>: nei lotti situati tra Ambiti diversamente classificati, è consentito realizzare edifici per servizi ed accessori alla residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50 ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dal confine di zona. Tutte le altre 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; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nella zona.</li> </ul> <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti o quelle 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>
--	--	--

.....OMISSIS.....

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

<b>Ambiti AUC-A3 ( ex C1.1, C1.3, C1.4, C1.5, C1.7, C1.10)</b>		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi	=	<p>Nelle aree AUC-A3: tutti gli interventi con l'applicazione del seguente Uf:</p> <p>SU = SU esistente</p> <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	=	<p>- UA1, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC10, UC12, UC14, UC15, UC16,</p> <p>Per quanto riguarda gli usi UC3, UC4, UC5, UC6, UC7 si rimanda alle declinazioni riportate all'Art. 33 successivo. Vengono fissati inoltre i</p>

		<p>seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- P1: da monetizzare</li> <li>- P4: da realizzare</li> <li>- Verde pubblico: da monetizzare</li> </ul>
Parametri	=	<p>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:</p> <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 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.</li> <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>
Prescrizioni particolari	=	<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>

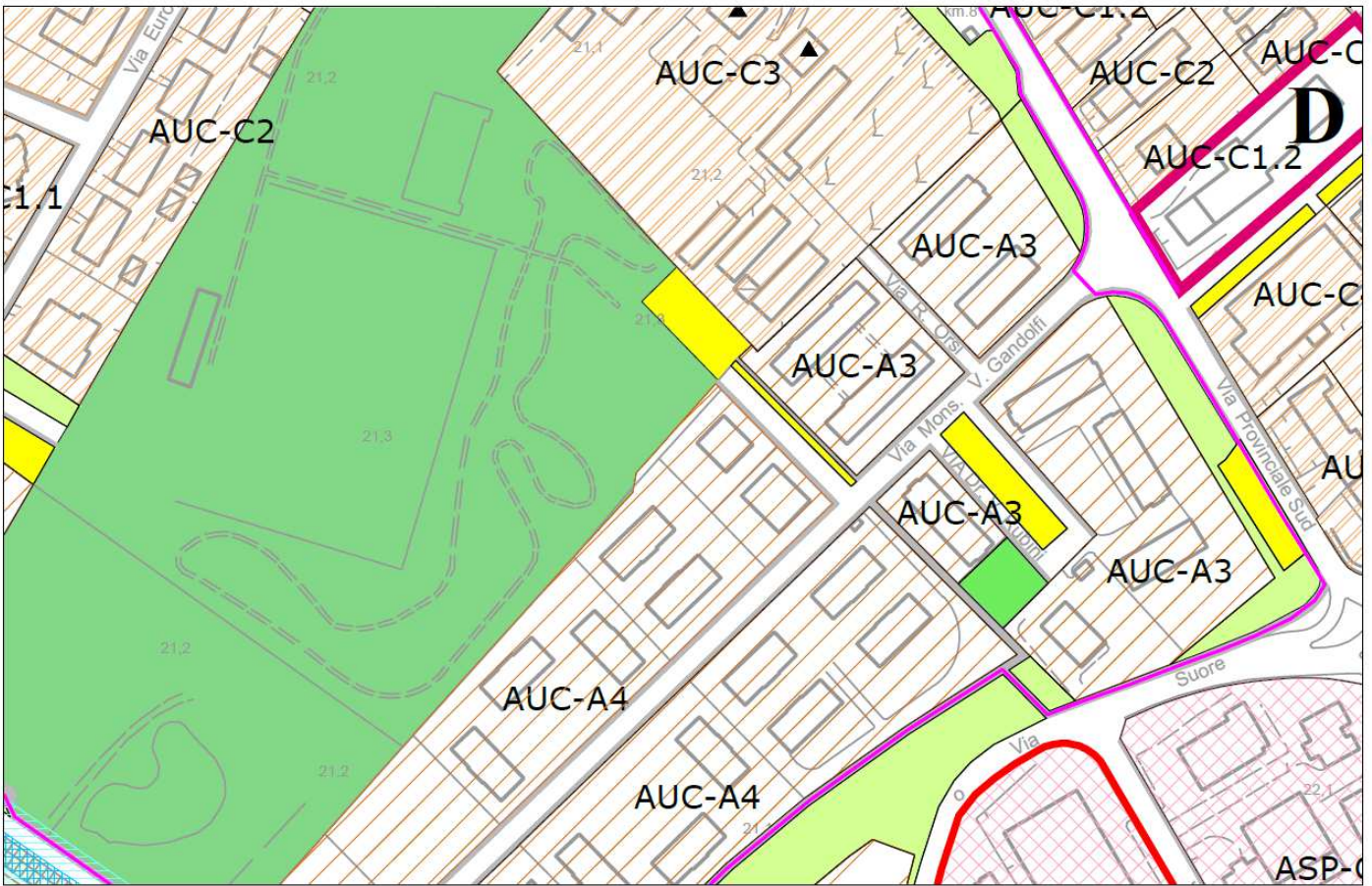
	<p><u>Per quanto riguarda l'area sita in via Gandolfi nel Capoluogo, perimetrata con bordo di colore marrone.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>intervento di nuova costruzione:</u> Superficie Utile massima (SU) = mq 350,00 oltre ad una superficie accessoria massima (SA) pari al 60% della SU ammessa (tipologia edilizia mono-bi-trifamiliare);</li> <li>- <u>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 proprietà comunale;</li> <li>- <u>parcheggi privati (P3):</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 32 successivo;</li> <li>- <u>Verde pubblico: da monetizzare</u></li> <li>- Dovrà essere realizzato il prolungamento di via Gandolfi, con relativo marciapiede, su tutto il fronte nord del lotto;</li> <li>- 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.;</li> </ul> <p>Per quanto riguarda gli altri parametri (rapporto di copertura e distanze) rimangono validi quelli riportati al precedente paragrafo "Parametri"</p>
--	--

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. Tale intervento è ammesso per tutti gli Ambiti qui di seguito riportati.

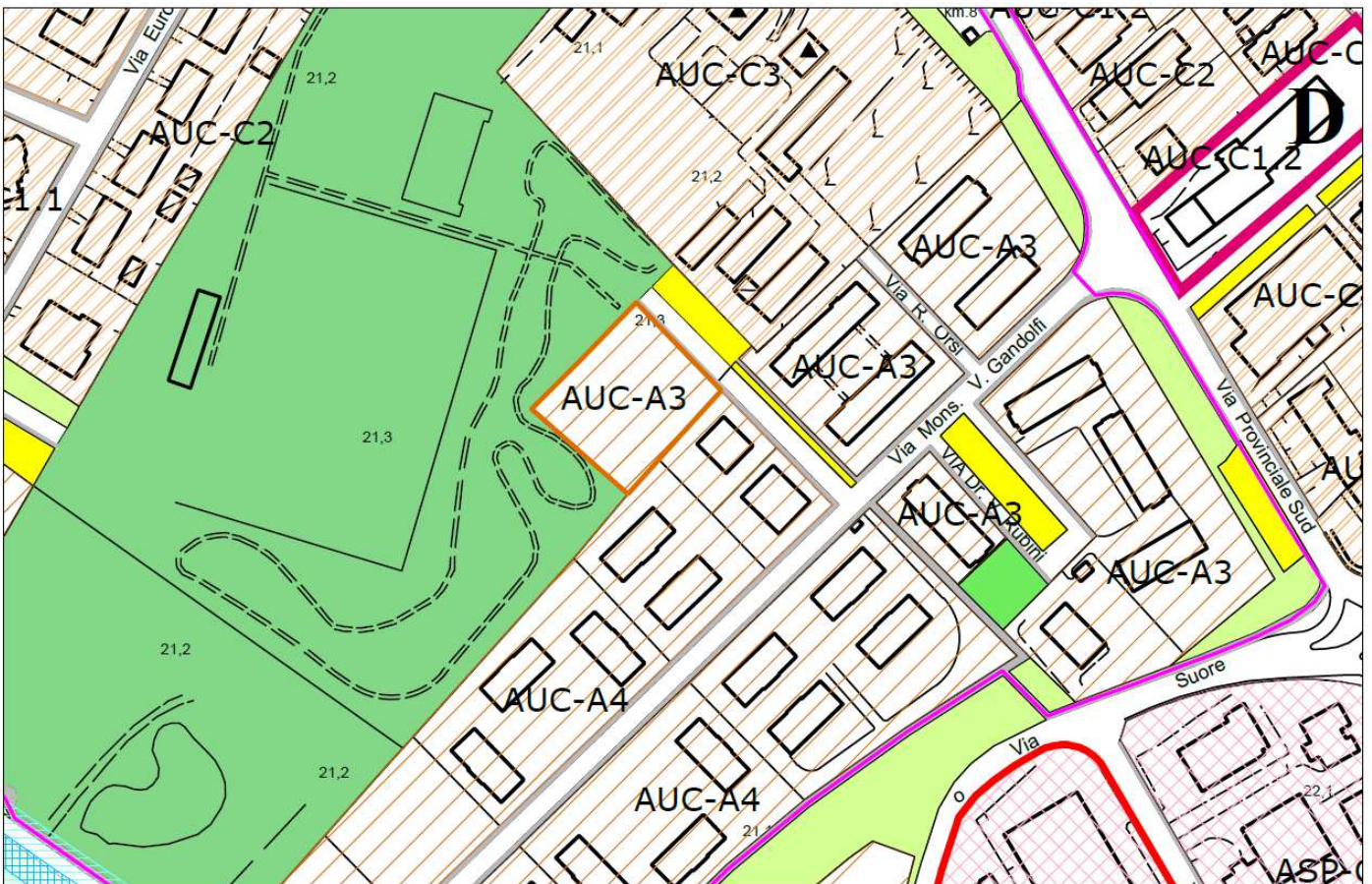
**.....OMISSIS.....**

# STRALCI CARTOGRAFICI RUE VIGENTE ED IN VARIANTE

STATO VIGENTE - STRALCIO TAV. 2a - scala 1:2500

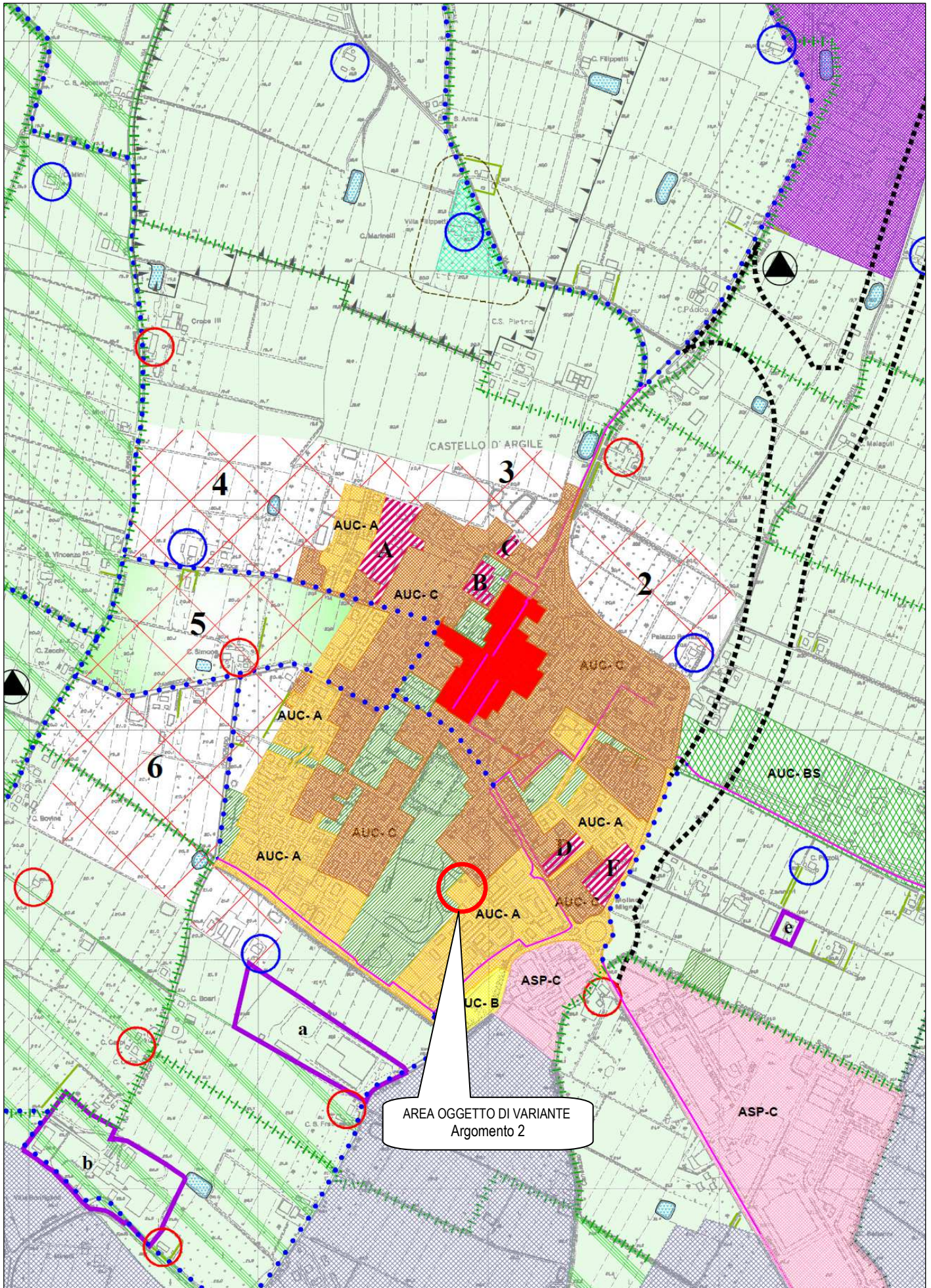


VARIANTE - STRALCIO TAV. 2a - scala 1:2500

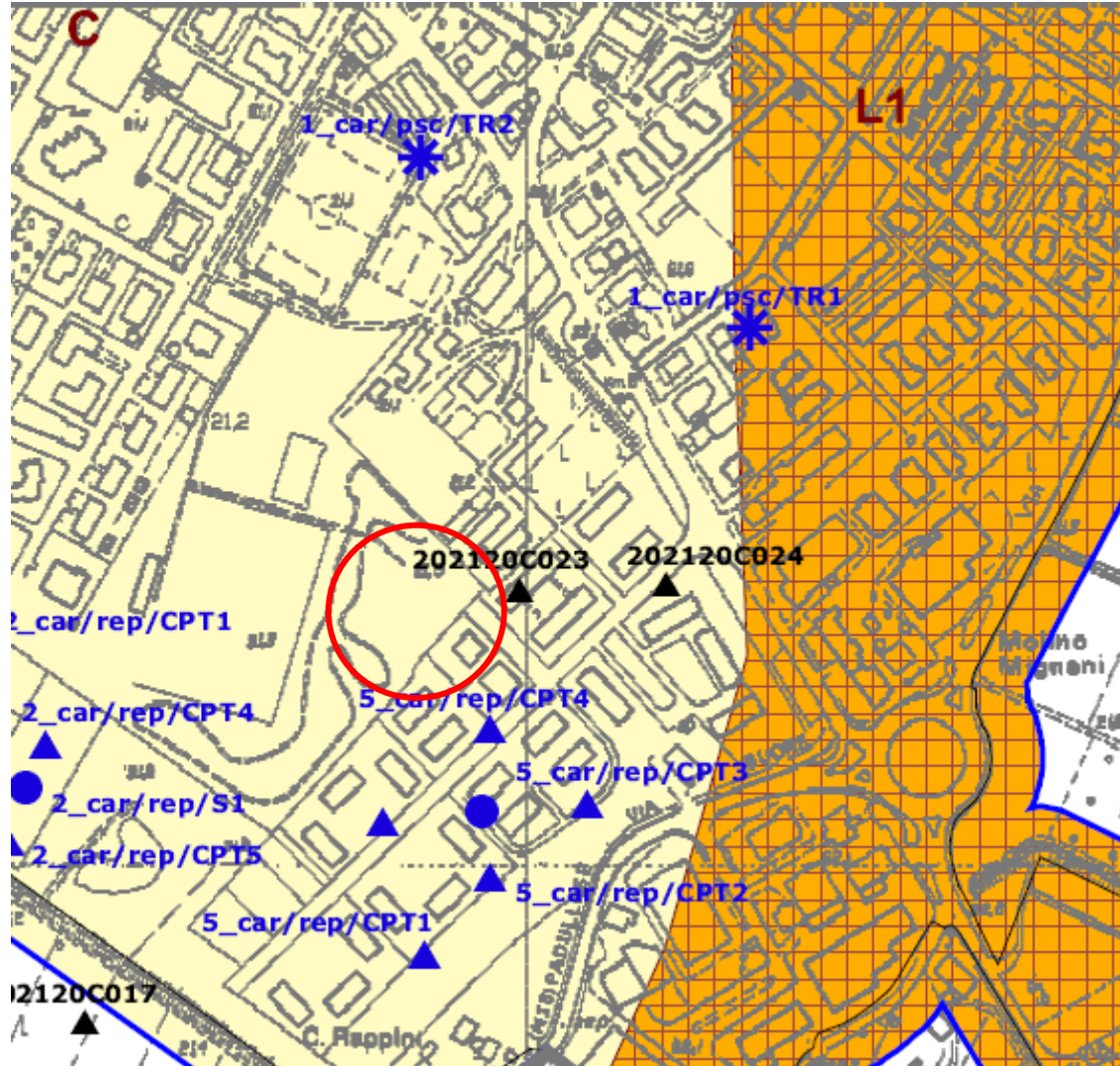





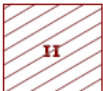

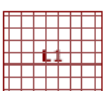
# STRALCIO CARTOGRAFICO PSC – TAV 1 – SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE (Invariato)





# STRALCIO PIANO STRUTTURALE COMUNALE PERICOLOSITA' SISMICA – TAVOLA COMUNALE DELLE AREE SUSCETTIBILI DEGLI EFFETTI LOCALI




## APPROFONDIMENTI SULLE AREE SUSCETTIBILI DI EFFETTI LOCALI: AREE OMOGENEE DI PERICOLOSITA' SISMICA

-  C = POSSIBILITA' DI AMPLIFICAZIONE STRATIGRAFICA E DI CEDIMENTI POST SISMA  
*[equivalente a C (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti]*
-  II = POSSIBILITA' DI LIQUEFAZIONE CON CEDIMENTI, TESSITURE E SPESSORE DA CONTROLLARE  
*[equivalente a L2 (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione - Sabbie prevalenti certe]*
-  III = LIQUEFAZIONE POCO PROBABILE DA VERIFICARE  
*[equivalente a L1 (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione e potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione - Sabbie prevalenti potenziali]*
-  L1 = LIQUEFAZIONE POTENZIALE DA VERIFICARE  
*[equivalente a L1 (PTCP) = Area soggetta ad amplificazione e potenziale presenza di terreni predisponenti la liquefazione - Sabbie prevalenti potenziali]*

## ZONE OMOGENEE: SINTESI DEI LIVELLI DI APPROFONDIMENTO DA ESPLETARE (DAL 112/2007):




-  Aree che necessitano dell'analisi semplificata (secondo livello)
-  Aree che richiedono analisi approfondite (terzo livello)

## ALTRI ELEMENTI DI RILEVANZA PER LA PERICOLOSITA' SISMICA:








-  Limite paleovalle "Reno 1 -2"

## PROVE GEOGNOSTICHE E GEOFISICHE DI RIFERIMENTO:

### ARCHIVIO BANCA DATI R.E.R.

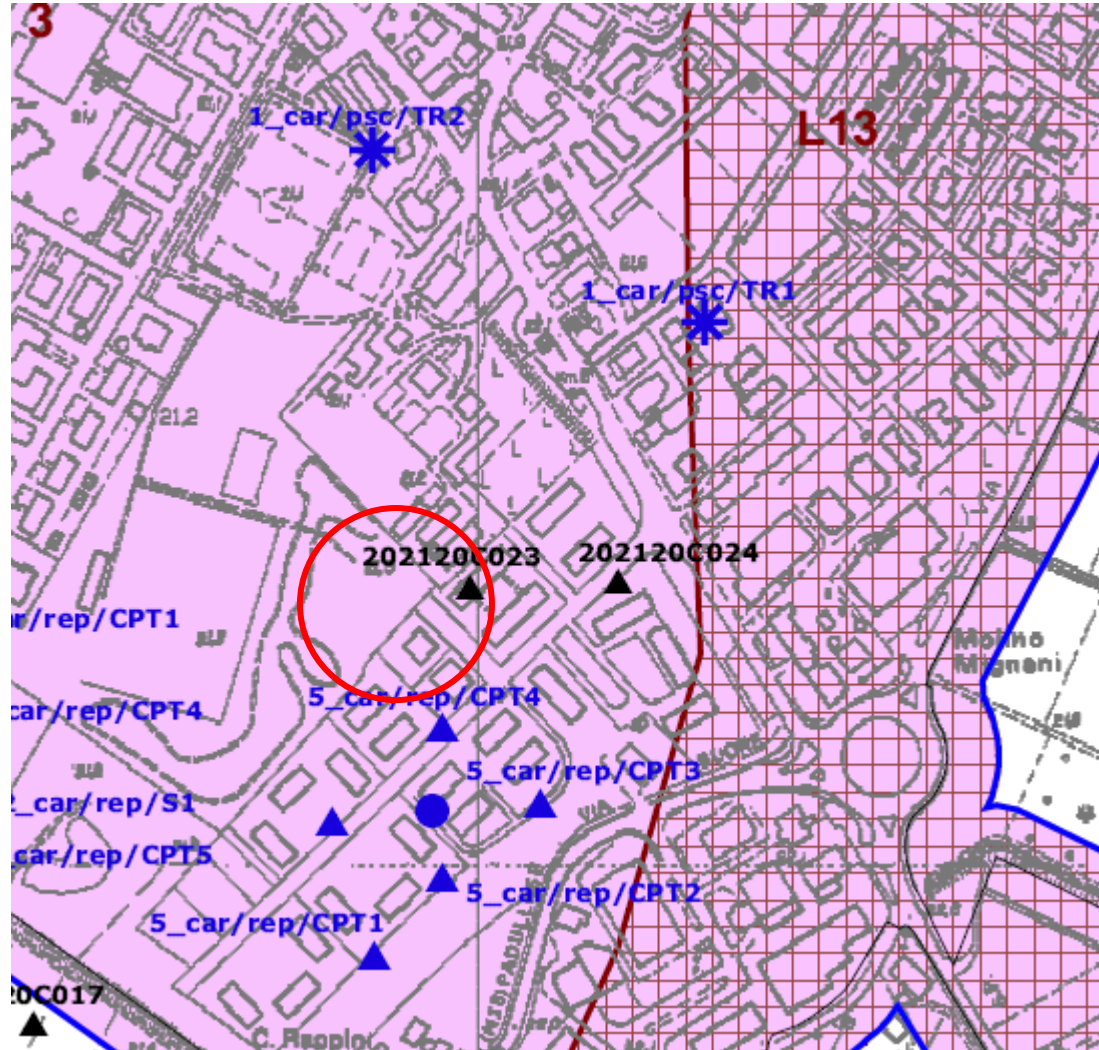
-  PROVE PENETROMETRICHE CPTU/CPT
-  PROVE PENETROMETRICHE CPT
-  SONDAGGI

### PROVE PSC E ARCHIVIO COMUNALE

-  PROVE PENETROMETRICHE CPTU/CPT
-  PROVE PENETROMETRICHE CPT
-  SONDAGGI
-  PROFILO SISMICO A RIFRAZIONE
-  PROVE PENETROMETRICHE CON CONO SISMICO SCPT
-  STENDIMENTI SISMICI MASW
-  REGISTRAZIONI SISMICHE HVSR

 **AREA OGGETTO DI VARIANTE**

# STRALCIO PIANO STRUTTURALE COMUNALE MICROZONAZIONE SISMICA SEMPLIFICATA – D.A.L. 112/2007



### MICROZONAZIONE SEMPLIFICATA: ZONE OMOGENEE

<b>3</b>	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1.5 FA SI (0.1s-0.5s) = 1.8 FA SI (0.5s-1s) = 2.5 LIQUEFAZIONE = NON RISCOVTRATA
<b>L1-3</b>	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1.5 FA SI (0.1s-0.5s) = 1.8 FA SI (0.5s-1s) = 2.5 LIQUEFAZIONE = LIQUEFAZIONE POTENZIALE DA VERIFICARE (RICHIESTI APPROFONDIMENTI DI III LIVELLO)
<b>III-3</b>	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1.5 FA SI (0.1s-0.5s) = 1.8 FA SI (0.5s-1s) = 2.5 LIQUEFAZIONE = POSSIBILITA' DI LIQUEFAZIONE POCO PROBABILE DA VERIFICARE (RICHIESTI APPROFONDIMENTI DI III LIVELLO)
<b>II-3</b>	CONTESTO= "PIANURA 2" [VS30 = 200 m/s] AMPLIFICAZIONE = FA (Pga) = 1.5 FA SI (0.1s-0.5s) = 1.8 FA SI (0.5s-1s) = 2.5 LIQUEFAZIONE = POSSIBILITA' DI LIQUEFAZIONE CON CEDIMENTI, TESSITURE E SPESSORI DA CONTROLLARE (RICHIESTI APPROFONDIMENTI DI III LIVELLO)

### PROVE GEOGNOSTICHE E GEOFISICHE DI RIFERIMENTO:

ARCHIVIO BANCA DATI R.E.R.

- PROVE PENETROMETRICHE CPTU/CPT
- ▲ PROVE PENETROMETRICHE CPT
- SONDAGGI

PROVE PSC E ARCHIVIO COMUNALE

- PROVE PENETROMETRICHE CPTU/CPT
- ▲ PROVE PENETROMETRICHE CPT
- SONDAGGI
- ☆ PROFILO SISMICO A RIFRAZIONE
- ⊕ PROVE PENETROMETRICHE CON CONO SISMICO SCPT
- ⊕ STENDIMENTI SISMICI MASW
- \* REGISTRAZIONI SISMICHE HVSR

AREA OGGETTO DI VARIANTE

## TABELLA DOTAZIONI TERRITORIALI VIGENTI (aggiornate alla VARIANTE AL RUE 3/2011)

SETTORI URBANI PREVAL. RESIDENZIALI		abitanti residenti 31.12.2007 ( + ab teorici di residui PRG)	popolazione teorica del PSC	abitanti totali di PSC	servizi esistenti + servizi di PSC						standard di PSC					
		n	n	n	Istruzione	Attr.collet civili	Attr. Collet religiose	verde attrezzato	parcheggi	Totale	Istruzione	Attr.collet civili	Attr. Collet religiose	verde attrezzato	parcheggi	Totale
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	CONSOLIDATO DI PRIMA FORMAZIONE	782	89	871	7.859	6.774	3.898	3.839	3.981	26.351	9,02	7,78	4,47	4,41	4,57	30,25
2	CONSOLIDATO DI PRIMO IMPIANTO	1.224	135	1.359	0	1.447	0	18.916	7.264	27.627	0,00	1,06	0,00	13,92	5,34	20,33
3	CONSOLIDATO DI NUOVO IMPIANTO	1.716	112	1.828	10.089	0	0	86.221	18.519	114.829	5,52	0,00	0,00	47,17	10,13	62,82
5	ZONA ARTIGIANALE	51	0	51	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	ZONA INDUSTRIALE	35	0	35	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	AMBITO AGRICOLO OVEST	582	848	1.430	3.279	3.000	0	18.656	4.240	29.175	2,29	2,10	0,00	13,05	2,97	20,40
	<b>totale standard residenziali Argile Capoluogo</b>	<b>4.390</b>	<b>1.184</b>	<b>5.574</b>	<b>21.227</b>	<b>11.221</b>	<b>3.898</b>	<b>127.633</b>	<b>34.003</b>	<b>197.981</b>	<b>3,81</b>	<b>2,01</b>	<b>0,70</b>	<b>22,90</b>	<b>6,10</b>	<b>35,52</b>
4	CONSOLIDATO VENEZZANO	1.644	129	1.773	6.723	1.258	4.126	55.290	12.477	79.874	3,79	0,71	2,33	31,18	7,04	45,05
6	ZONA ARTIGIANALE FRAZIONE	30	0	30	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	AMBITO AGRICOLO EST	543	213	756	0	0	0	5.325	1.710	7.035	0,00	0,00	0,00	7,04	2,26	9,31
	<b>totale standard residenziali Venezzano</b>	<b>2.217</b>	<b>342</b>	<b>2.559</b>	<b>6.723</b>	<b>1.258</b>	<b>4.126</b>	<b>60.615</b>	<b>14.187</b>	<b>86.909</b>	<b>2,63</b>	<b>0,49</b>	<b>1,61</b>	<b>23,69</b>	<b>5,54</b>	<b>33,96</b>
	<b>TOTALE STANDARD RESIDENZIALI</b>	<b>6.607</b>	<b>1.526</b>	<b>8.133</b>	<b>27.950</b>	<b>12.479</b>	<b>8.024</b>	<b>188.248</b>	<b>48.190</b>	<b>284.890</b>	<b>3,44</b>	<b>1,53</b>	<b>0,99</b>	<b>23,15</b>	<b>5,93</b>	<b>35,03</b>

## TABELLA DOTAZIONI TERRITORIALI DI VARIANTE AL RUE 11/2015

SETTORI URBANI PREVAL. RESIDENZIALI		abitanti residenti luglio 2015 (+ ab teorici di residui PRG)	popolazione teorica del PSC	abitanti totali di PSC	servizi esistenti + servizi di PSC						standard di PSC					
		n	n	n	Istruzione	Attr.collet civili	Attr. Collet religiose	verde attrezzato	parcheggi	Totale	Istruzione	Attr.collet civili	Attr. Collet religiose	verde attrezzato	parcheggi	Totale
					mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	CONSOLIDATO DI PRIMA FORMAZIONE	782	89	871	7.859	6.774	3.898	3.839	3.981	26.351	9,02	7,78	4,47	4,41	4,57	30,25
2	CONSOLIDATO DI PRIMO IMPIANTO	1.224	135	1.359	0	1.447	0	18.916	7.264	27.627	0,00	1,06	0,00	13,92	5,34	20,33
3	CONSOLIDATO DI NUOVO IMPIANTO	1.716	124	1.840	10.089	0	0	83.947	18.276	112.312	5,48	0,00	0,00	45,62	9,93	61,04
5	ZONA ARTIGIANALE	51	0	51	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	ZONA INDUSTRIALE	35	0	35	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	AMBITO AGRICOLO OVEST	582	848	1.430	3.279	3.000	0	18.656	4.240	29.175	2,29	2,10	0,00	13,05	2,97	20,40
	<b>totale standard residenziali Argile Capoluogo</b>	<b>4.390</b>	<b>1.196</b>	<b>5.586</b>	<b>21.227</b>	<b>11.221</b>	<b>3.898</b>	<b>125.358</b>	<b>33.760</b>	<b>195.464</b>	<b>3,80</b>	<b>2,01</b>	<b>0,70</b>	<b>22,44</b>	<b>6,04</b>	<b>34,99</b>
4	CONSOLIDATO VENEZZANO	1.644	129	1.773	6.723	1.258	4.126	55.290	12.477	79.874	3,79	0,71	2,33	31,18	7,04	45,05
6	ZONA ARTIGIANALE FRAZIONE	30	0	30	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	AMBITO AGRICOLO EST	543	213	756	0	0	0	5.325	1.710	7.035	0,00	0,00	0,00	7,04	2,26	9,31
	<b>totale standard residenziali Veneziano</b>	<b>2.217</b>	<b>342</b>	<b>2.559</b>	<b>6.723</b>	<b>1.258</b>	<b>4.126</b>	<b>60.615</b>	<b>14.187</b>	<b>86.909</b>	<b>2,63</b>	<b>0,49</b>	<b>1,61</b>	<b>23,69</b>	<b>5,54</b>	<b>33,96</b>
	<b>TOTALE STANDARD RESIDENZIALI</b>	<b>6.607</b>	<b>1.538</b>	<b>8.145</b>	<b>27.950</b>	<b>12.479</b>	<b>8.024</b>	<b>185.973</b>	<b>47.947</b>	<b>282.373</b>	<b>3,43</b>	<b>1,53</b>	<b>0,99</b>	<b>22,83</b>	<b>5,89</b>	<b>34,67</b>

**Tabella riassuntiva POC vigente (Prima Variante)**

		CAPACITA' EDIFICATORIA PER NUOVI INSEDIAMENTI		DE AGGIUNTIVO DA ex PRG	TOTALE	CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA PER SOSTITUZIONE EDILIZIA	TOTALE PRIMO POC
		mq di SU residenziale	mq di SU residenziale	mq di SU residenziale	mq di SU residenziale	mq di SU residenziale	mq di SU residenziale
<b>TOTALE PSC</b>				<b>30.800</b>		<b>15.000</b>	
PRIMO POC		DE PUBBLICO	DE PRIVATO	DE TOTALE	DE ex PRG	TOTALE	DE PRIVATO
Capoluogo	Sub Ambito 6.1*	500	2.080	2.580	150	2.730	0
	Sub Ambito 6.2**	500	3.400	3.900	464	4.364	0
	Sub Ambito 6.3***	0	1.500	1.500	822	2.322	0
	Ambito "A"	0	0	0	0	0	5.200
	<b>Sub Ambito 3.1</b>	<b>0</b>	<b>2.271</b>	<b>2.271</b>	<b>0</b>	<b>2.271</b>	<b>0</b>
<b>Totale Capoluogo</b>		<b>1.000</b>	<b>9.251</b>	<b>10.251</b>	<b>1.436</b>	<b>11.687</b>	<b>5.200,00</b>
Frazione	Sub Ambito 9.1	1.350	2.410	3.760	0	3.760	0
<b>Totale Frazione</b>		<b>1.350</b>	<b>2.410,00</b>	<b>3.760,00</b>	<b>0</b>	<b>3.760,00</b>	<b>0</b>
<b>Totale Pubblico-Privato</b>		<b>2.350</b>	<b>11.661,00</b>	<b>14.011,00</b>	<b>1.436,00</b>	<b>15.447,00</b>	<b>5.200,00</b>
<b>Totale Primo POC</b>		<b>14.011,00</b>	<b>14.011,00</b>	<b>14.011,00</b>	<b>1.436,00</b>	<b>15.447,00</b>	<b>5.200</b>
<b>RESIDUI PSC</b>				<b>16.789,00</b>			<b>9.800</b>
<b>RESIDUI PSC DOTAZIONE DEL SINDACO</b>	Si dichiara che nel POC 2010 - 2015 non viene utilizzata la "quota aggiuntiva" per esigenze non preventivabili a disposizione dell'Amministrazione Comunale, con una capacità edificatoria pari a mq. 2.450 di SU residenziale (vedi Art. 21, secondo paragrafo)						

- Sub Ambito 6.1\*: Nel sub ambito il POC assegna 150 mq di SU in più derivanti dalla dote del Comune da Accordo ex PRG
- Sub Ambito 6.2\*\*: Nel sub ambito il POC assegna 464 mq di SU in più derivanti dalla dote del Comune da Accordo ex PRG
- Sub Ambito 6.3\*\*\*: Nel sub ambito il POC assegna 822 mq di SU in più derivanti da Accordo ex PRG Leccese
- **Sub Ambito 3.1 : Questo sub ambito è stato inserito nella Prima variante al POC, che avrà una scadenza 2014-2019**

## **DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO RESIDENZIALE DEL PSC**

**PSC:** 30.800 mq di SU corrispondente a 440 nuovi alloggi (*cfr. Tab. 1 Relazione PSC, pag 26*)

**POC:** (aggiornamento alla prima Variante) = 14.011 mq di SU (corrispondente a 200 nuovi alloggi)

**VARIANTE AL RUE n. 3/2011** = 387,90 mq di SU (corrispondente a 5 nuovi alloggi)

**VARIANTE AL RUE N. 11/2015 = 350 mq di SU (corrispondente a 5 nuovi alloggi)**

**Residuo dimensionamento PSC = 16.051,10 mq di SU (corrispondente a 230 nuovi alloggi)**