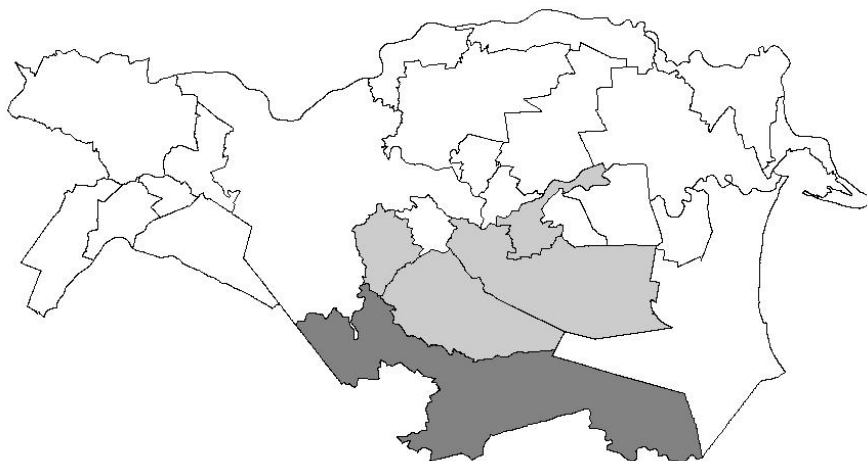


Comune di Argenta

Provincia di Ferrara



1° VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

DENOMINATA
“VAR RUE PdVC”

RELAZIONE GENERALE

NOVEMBRE 2009

INDICE

cap. 1	- premessa.....	5
cap. 2	- descrizione della variante.....	5
cap. 3	- considerazioni in ordine alla sostenibilita'	6
cap. 4	- elaborati della variante	7
ALLEGATO A	– Articoli movimentati - TESTO APPROVATO	8
ART. III. 1	DISPOSIZIONI GENERALI	8
ART. III. 3	DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO.....	8
ART. III. 5	Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	9
ALLEGATO B	– Articoli movimentati - TESTO MODIFICATO	10
ART. III. 1	DISPOSIZIONI GENERALI	10
ART. III. 3	DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO.....	10
ART. III. 5	Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	11
ART. III. 6	disposizioni particolari per L'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali	11

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

- P1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3 = Parcheggi pertinenziali
U = Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Tipi di intervento

- MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RRC = Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
D = Demolizione
RS = Restauro scientifico
RT = Ripristino tipologico
RAL = Risanamento delle aree libere
NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

- C.Q. = Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PdVC = Progetto di Valorizzazione Commerciale
CNN = Centro Commerciale Naturale
POC = Piano Operativo Comunale
PSC = Piano Strutturale Comunale
PRG = Piano Regolatore Generale
PUA = Piano Urbanistico Attuativo
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
AdvFC = Ambito di Valorizzazione dei Fronti commerciali

Atti

- LR. = Legge Regionale
DCC = Delibera di Consiglio Comunale
DGR = Delibera di Giunta Regionale
s.m.i. = sue modifiche ed integrazioni

CAP. 1 - PREMESSA

1. La presente variante è volta ad adeguare gli strumenti urbanistici comunali recentemente predisposti in attuazione della LR 20/2000, alla sviluppo delle politiche commerciali per i centri , ridefiniti dalle più recenti modifiche del quadro programmatico regionale. Esso fa riferimento alle disposizioni contenute nella LR 41/97, LR 14/99, DGR 1253/99 e loro modifiche ed integrazioni.
3. Nell'ambito delle proprie politiche di rilancio e qualificazione dell'assetto commerciale, il comune di Argenta ha approvato già con DCC n. 63 del 16.10.2001 un proprio Progetto di Valorizzazione Commerciale (PdVC), ai sensi dell'art. 8 della LR 14/99 , stipulando il 07.01.2002 la conseguente convenzione con gli operatori interessati.
4. A seguito dell'introduzione dell'art. 10 bis alla LR 41/97, operato con la LR 25/2005, il panorama delle tipologie insediative di strutture commerciali, riconosciuto dalle richiamate norme regionali, si è arricchito dei Centri Commerciali Naturali(CCN), definiti come
3. Preso atto del successo delle politiche attivate col PdVC, l'amministrazione ha inteso attivare un'ulteriore fase di rilancio delle stesse, introducendo nell'ambito del PdVC del centro storico il concetto di CCN, stipulando a tal fine una nuova convenzione con le associazioni di categoria e gli operatori interessati, siglata in data 05.11.2007.

CAP. 2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

1. La presente variante predispone gli strumenti urbanistici per una serie di azioni volte alla identificazione e riqualificazione del Centro Commerciale Naturale di Argenta, mediante l'individuazione di un ambito , denominato "Ambito di Valorizzazione dei Fronti Commerciali" (AdVFC), per cui sono introdotte norme specifiche in deroga alla disciplina generale del RUE, relative ai **cambi d'uso**, alle condizioni di trasformazione delle porzioni di prospetto degli edifici interessate da **vetrine espositive** e all'**occupazione del suolo pubblico**, ivi compreso il sistematico ricorso alla acquisizione del **parere della C.Q.** sulle trasformazioni delle parti prospicienti la pubblica via. Sono inoltre riprese le norme del PRG previgente in relazione alle **dotazioni di parcheggio** per gli interventi inclusi nel più ampio ambito interessato dal PdVC individuato nella tav. C3.1a del PSC. approvato il 05.10.2009. .
La variante pertanto non implica un aumento del carico urbanistico.
2. L'area interessata dalla presente variante è situata nel cuore del centro capoluogo e riveste particolare rilevanza sotto l'aspetto funzionale e d'immagine del centro abitato,.
3. Essa, pur centrale, non presenta elementi di valore storico culturale , in quanto il tessuto insediativo è stato interamente sostituito con la ricostruzione post bellica conseguente ai pesanti bombardamenti subiti dal centro di Argenta, tanto che il PSC non l'ha classificata come centro storico. Tuttavia in considerazione delle più recenti concezioni di paesaggio e tenuto conto che seppur ricostruito il centro cittadino nel suo aspetto attuale è il riferimento d'identità urbana della comunità locale da oltre 50 anni, si ritiene corretto applicare agli interventi che incidono suo aspetto, le stesse attenzioni che normalmente si prevedono per gli interventi nel Centro Storico. Rafforza questa ipotesi la considerazione che la zona di cui trattasi è inclusa nelle zone di più antico insediamento medievale/rinascimentale, dove è maggiore la stratificazione archeologica, pertanto per le eventuali escavazioni con profondità maggiore di 50 cm, si prescrive un sondaggio archeologico preliminare.

CAP. 3 - CONSIDERAZIONI IN ORDINE ALLA SOSTENIBILITA'

1. La vocazione alla fruizione pedonale del Ambito interessato dal PdVC e l'oggettiva mancanza di spazi, induce a ritenere sostenibili le agevolazioni che si intendono introdurre in ordine alla richiesta di nuovi parcheggi e aree a verde attrezzato rispetto quanto ordinariamente richiesto per gli interventi privati che comportino aumento del carico urbanistico. (Nel caso di specie è dato il tessuto insediativo esistente, l'aumento del carico urbanistico può essere indotto prevalentemente da interventi che comportino il cambio d'uso degli immobili, ma anche da piccoli ampliamenti della superfici commerciali consentite mediante l'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico). Viceversa negli interventi pubblici di riordino della viabilità, è possibile perseguire l'obiettivo minimo di non ridurre l'attuale offerta di parcheggi pubblici, per tendere all'obiettivo di qualità di aumentare l'offerta complessiva degli spazi di sosta in prossimità del centro.
2. L "Ambito di Valorizzazione dei Fronti commerciali" si articola lungo strade del centro abitato che presentano sezioni adeguate al traffico veicolare, mentre qualche criticità è presente per gli spazi dedicati ai pedoni ed è praticamente assente la rete ciclabile su area dedicata. Gli spazi per i pedoni andrebbero migliorati e messi in sicurezza, anche limitando la fruibilità ai veicoli con Zone a Traffico Limitato o a senso unico. Particolare attenzione va posta agli spazi per la sosta dei veicoli e per le aree di carico scarico. Trattandosi di variante al RUE la presente non può prefigurare in dettaglio tali interventi di miglioramento, che potrebbero essere programmati dal POC o meglio dal Piano Urbano del Traffico, pertanto con essa ci si limita a dettare alcuni indirizzi per le trasformazioni ammesse sul suolo pubblico.
3. L "Ambito di Valorizzazione dei Fronti commerciali" è sufficientemente servito dalle reti di telecomunicazione ed è prossimo ad un ripetitore della rete Wireless comunale . E' inoltre presente un sistema di radio diffusione sonora con altoparlanti esterni, gestito dal Comune. In piazza Marconi è presente un centro informativo polifunzionale in grado di fornire servizi complementari per la fruizione del centro e dell'intero territorio comunale. A completamento delle buone caratteristiche di connettività esistenti si potrebbe implementare la collocazione di punti informativi interattivi nei principali parcheggi pubblici a servizio del centro cittadino.
4. Il centro abitato è servito da reti e sotto servizi sufficienti alle esigenze attuali, tuttavia si rileva che la rete di smaltimento dei reflui esistente di tipo misto è collegata al depuratore mediante un tracciato che presenta punti di criticità. La completa separazione delle reti non è possibile nell'ambito in oggetto, ma è possibile nella progettazione delle opere di rifacimento delle pavimentazioni stradali e dei sottoservizi realizzare separazioni locali della rete in acque bianche e nere, sovradimensionando la rete per acque bianche al fine di migliorare la capacità di invaso esistente.
5. Sotto il profilo acustico l'area del Centro Commerciale Naturale è classificata in classe III (i parametri di riferimento stabiliti dalla DGR 2053 sarebbero: densità $D = 111$ ab/ha; commercio $C > 10,0\%$ di ST: produttivo $P < 0,5$ % di ST) e l'attuazione degli interventi non comporta una variazione di detta classificazione, rispetto la quale non si sono rilevate criticità. Per particolari attività temporanee sarà acquisito il parere Arpa-Ausl come da specifico regolamento comunale (es: attività di cantiere o manifestazioni ed eventi temporanei).
6. Tutto il centro abitato è interessato dal servizio di raccolta Rifiuti Solidi Urbani (RSU), che fa riferimento ai singoli utenti, tuttavia per le norme vigenti in materia di raccolta rifiuti (titolo II parte IV del Dlgs 152/06), i gestori delle attività commerciali sono classificati come utilizzatori dei rifiuti di imballaggio e sono tenuti (art. 221 e seguenti) al ritiro dei rifiuti di imballaggio raccolti in modo differenziato e al loro conferimento ai produttori o in alternativa al servizio pubblico . Pertanto nell'ottica di una maggior qualificazione in senso ecologico del centro commerciale naturale rispetto gli obiettivi generali di recupero e riciclaggio di rifiuti, si potrebbe attivare la gestione unitaria o comunque coordinata dei rifiuti, in particolare per gli imballaggi, da parte degli operatori commerciali inclusi nelle aree del PdVC, secondo le modalità da stabilirsi in un accordo con il gestore del servizio RSU . L'adesione a tale accordo dovrebbe essere parte integrante degli impegni previsti nella Convenzione ex art. 8 c 6 LR 14/99, richiamata in premessa.

CAP. 4 - ELABORATI DELLA VARIANTE

1. La presente variante, incide su due elaborati del Regolamento Urbanistico Edilizio redatto ai sensi della LR 20/2000, approvato in data 05.10.2009, e precisamente il corpo normativo principale contenuto nel fascicolo denominato "RUE" e la "Tavola 2.A1 – Argenta Nord" in scala 1:2.000 relativa al centro urbano del capoluogo.
2. In particolare sulle norme si è operata una integrazione della parte terza recante la disciplina urbanistica dei diversi ambiti del territorio comunale ed in particolare si è operato all'interno del titolo III.1 recante disposizioni relative ai centri storici e agli immobili tutelati esterni ai centri storici. Alla luce delle considerazioni svolte al precedente cap3, si infatti è scelta tale collocazione per le disposizioni integrative del corpo normativo qui proposte, considerando prevalente l'affinità per materia che la relazione topologica degli ambiti normati.
3. In dettaglio si sono modificati gli artt. III.1 ridefinendo il campo di applicazione delle disposizioni contenute nel titolo trattato, e negli artt. III.3 e III.5 in cui si è operato un opportuno rimando alle disposizioni dell'articolo III.5bis aggiunto con questa variante e nel quale sono concentrate le disposizioni particolari che perseguono la politica di valorizzazione del tessuto commerciale del centro di Argenta.
4. Sulla "Tavola 2.A1 – Argenta Nord" si è individuato un ulteriore sub ambito definito in legenda come "Ambito di valorizzazione dei fronti commerciali", che ricomprende le vie del centro capoluogo su cui, in accordo con le associazioni di categoria, si è deciso di concentrare la politica di valorizzazione dei fronti commerciali già individuati nella tav C3.1a del Quadro conoscitivo del PSC .
5. La presente variante è articolata nei seguenti elaborati:
 - 1) Relazione generale, recante
 - Allegato A – Articoli movimentati - TESTO APPROVATO
 - Allegato B – Articoli movimentati - TESTO MODIFICATO
 - Allegato Tav A – Estratto della Tav2.A1- Argenta nord - STATO DI FATTO
 - Allegato Tav B – Estratto della Tav2.A1- Argenta nord - STATO DI PROGETTO
 - 2) RUE (Testo coordinato con le modifiche introdotte con "VAR RUE PdVC")
 - 3) Tav2.A1- Argenta nord (aggiornata con "VAR RUE PdVC")
6. Al completamento dell'iter della presente variante previsto dall'art 33 della LR 20/2000 e s.m.i. , gli elaborati 2) e 3) di cui al precedente comma 5 andranno a sostituire i corrispondenti elaborati del Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato in data 05.10.2009.

ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli immobili soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici. Il PSC del comune di Argenta classifica come centri storici Argenta, Consandolo, Santa Maria Codifiume, San Nicolò, Ospital Monacale, Traghetto.
3. Nell'ambito del centro storico
 - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente le aree espressamente individuate nella Tav. 3 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'ART. A-7 della L.R. 20", nei limiti stabiliti da specifiche disposizioni del POC.
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro storico; in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui alla successiva Parte VI, integrate dagli indirizzi di cui al seguente ART. III.4.
6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita
 - dalla Tav. 3 del RUE;
 - dalle norme del presente Capo del RUE;
 - dalle disposizioni contenute negli specifici strumenti di cui al comma 5;

ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso
 - a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b1 (esercizi commerciali di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b8 (attività di parcheggio), b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti).

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC

- b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), c1 (medio-piccole strutture di vendita), c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), g8 (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

2. Nella Tav. 3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso g1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (f1, f2, f3 ed f4).
3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Parte III.
4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente ART. III.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

ART. III. 5 UNITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO

1. Il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento, e la Tav. 3 individua le unità minime principali, mentre le altre dovranno essere individuate nel progetto di intervento.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario di cui all'ART. IV. 35, esteso all'intera unità minima di intervento, individuata nella Tav. 3 del RUE o, diversamente, da individuare nel progetto dell'intervento. In questi casi il progetto deve indicare tutte le pertinenze dell'edificio principale. Viceversa gli interventi di manutenzione, quelli di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari, purchè, nel caso della ristrutturazione edilizia, gli elaborati sia estesi a riguardare l'intera unità minima di intervento.
3. La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio Comunale che approva un progetto unitario per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.

ART. III. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici **o in altri ambiti di particolare rilevanza per la qualificazione del centro urbano**, nonché quelli effettuabili sugli immobili soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. ...omissis...
3. ...omissis...
4. ...omissis...
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. Il Comune può dotarsi di specifici strumenti quali regolamenti o piani per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico, per il colore e piani per la valorizzazione commerciale, contenenti specifiche disposizioni riferite al Centro storico **o ad altri ambiti individuati dagli stessi piani, le cui disposizioni prevalgono su quelle di carattere generale del presente RUE**. in via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali strumenti, si applicano le disposizioni di cui alla successiva Parte VI, integrate dagli indirizzi di cui al seguente ART. III.4 **e dalle disposizioni di cui al seguente ART. III.5bis**.
6. ...omissis...

ART. III. 3 DESTINAZIONI D'USO E CAMBI D'USO

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso
 - a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b1 (esercizi commerciali di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), b8 (attività di parcheggio), b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti).

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC

- b6 (artigianato dei servizi agli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), c1 (medio-piccole strutture di vendita), c4 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile), g8 (mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti).

2. Nella Tav. 3 del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso g1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (f1, f2, f3 ed f4).
3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Parte III.
4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente ART. III.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio, non risultando compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

5. Nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali, individuato in Tav .2A.1 , si applicano le particolari disposizioni di cui all'art. III.5bis.

ART. III. 5 UNITÀ DI INTERVENTO E MODALITÀ DI ATTUAZIONE NEL CENTRO STORICO

1. Il Centro storico è suddiviso in unità minime di intervento, e la Tav. 3 individua le unità minime principali, mentre le altre dovranno essere individuate nel progetto di intervento.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di demolizione e di ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, o comunque interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario di cui all'ART. IV. 35, esteso all'intera unità minima di intervento, individuata nella Tav. 3 del RUE o, diversamente, da individuare nel progetto dell'intervento. In questi casi il progetto deve indicare tutte le pertinenze dell'edificio principale. Viceversa gli interventi di manutenzione, quelli di restauro e di risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che non sia prescritta la cessione di specifiche aree al Comune, possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari, purchè, nel caso della ristrutturazione edilizia, gli elaborati sia estesi a riguardare l'intera unità minima di intervento.
3. La suddivisione in Unità minime come evidenziata nella Tav. 3 può essere modificata con la delibera del Consiglio Comunale che approva un progetto unitario per renderla più precisamente corrispondente alle effettive e rilevate condizioni di fatto e di diritto.
4. Qualora in una unità minima di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmarne l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive.
6. Nell'ambito dei piani di cui al c.5 dell'art. III.1, possono essere dettate disposizioni specifiche in relazione alle unità minime di intervento e alle modalità di attuazione di cui al presente articolo, limitatamente agli ambiti spaziali e tematici ivi disciplinati. Negli ambiti inclusi nel PdVC, fino alla approvazione del POC si applicano in via transitoria le disposizioni di cui al successivo art. III.5bis.

ART. III. 5bis DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'AMBITO DI VALORIZZAZIONE DEI FRONTI COMMERCIALI

Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente articolo, integrano e qualora in contrasto prevalgono, sulle disposizioni di carattere generale relative al centro storico e all'ambito urbano consolidato dettate nel presente RUE.
2. In via transitoria esse prevalgono anche rispetto eventuali disposizioni contrastanti del PdVC approvato con DCC n. 63 del 16.10.2001. Viceversa esse possono essere superate da specifiche disposizioni derivanti da successive varianti al PdVC ovvero dal POC che ne assuma il valore.
3. Secondo le vigenti disposizioni regionali, i PdVC sono strumenti elaborati mediante concertazione pubblico privato, per la cui realizzazione i reciproci impegni sono definiti in una specifica convenzione. Pertanto il rinnovo degli impegni sottoscritti nell'ambito della convenzione stipulata ai sensi dell' art. 8 c 6 LR 14/99, in adeguamento ai contenuti delle intervenute modifiche alla normativa di riferimento, alla realtà territoriale e alle disposizioni dei nuovi strumenti urbanistici, tra i quali il presente RUE, è condizione necessaria per l'applicazione delle particolari norme urbanistiche riportate nel presente articolo.

Cambi di destinazione d'uso

1. Per i locali posti al piano terra (PT) prospicienti le vie incluse nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali, individuato in tav 2A.1, i vani al piano terra possono essere adibiti ai seguenti usi:

uso in essere, b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi) , b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché ai cicli e motocicli esclusi gli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), d2 (limitatamente alle attività commerciali all'ingrosso e mostre), f1, f2, f3, f4 (attività e servizi di interesse collettivo).

2. Ai restanti vani del PT e al piano 1° e superiori sono ammessi gli usi consentiti in via ordinaria, elencati al comma 1 del precedente art. III.3.
3. Possono essere adibiti ad uno dei suddetti usi ammessi in via ordinaria, anche i locali posti al piano terra (PT) prospicienti i fronti commerciali di cui al primo comma, per i quali il proprietario dichiara che gli stessi sono inutilizzati, pur essendo disponibili sul mercato delle locazioni, da almeno 36 mesi continuativi.

Interventi incidenti sull'immagine pubblica dell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali

1. Per la definizione degli interventi ammessi, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione sugli immobili ricompresi all'interno dell'ambito di cui trattasi al presente articolo si rimanda alla disciplina generale del RUE, salvo quanto di seguito specificato.
2. Per le unità immobiliari situate al PT destinate agli usi b1,b2,b4,b5,b7, la realizzazione di tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di MO, MS e AR, che modificano l'aspetto della facciata o le aree prospicienti le aree pubbliche incluse nel PdVC, sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della C.Q.
3. Per i locali prospicienti sulle pubbliche vie incluse nell'ambito di valorizzazione dei fronti commerciali" individuati in tav 2A.1, è prescritto il mantenimento delle vetrine espositive esistenti, adeguatamente allestite per la valorizzazione del fronte commerciale stesso. Le stesse prescrizioni si applicano interamente a tutti i lati dei vani in angolo, anche qualora un solo lato degli stessi sia prospiciente il fronte commerciale.
4. I singoli interventi relativi alla collocazione di espositori, arredi o mezzi pubblicitari sulle aree di fruizione pubblica, sono subordinati al parere favorevole della Polizia Municipale, circa la compatibilità con le norme di sicurezza stradale e al parere della CQ in relazione al decoro, al corretto inserimento nel contesto e alla funzionalità degli spazi pubblici residui.
5. La definizione degli interventi, sia pubblici che privati, incidenti sull'immagine complessiva del Centro Commerciale Naturale, dovrà prevedere le fasi di concertazione stabilite nella convenzione ex art. 8 c 6 LR 14/99.

Dotazioni territoriali

1. In deroga alle disposizioni di carattere generale contenute al precedente titolo II.I, recante disposizioni in merito alle dotazioni degli insediamenti, per gli interventi di RE, CD, AM non superiore al 20% della SC esistente, da realizzarsi all'interno del perimetro del PdVC, valgono le disposizioni di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. la dotazione di parcheggio pubblico P1 o P2 e la dotazione di ulteriori attrezzature e spazi collettivi U può essere monetizzata, in tutto o in parte, sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione e previo parere vincolante della C.Q.
3. la dotazione di parcheggio pertinenziale P3 può essere sostituita con la fornitura o realizzazione di opere di arredo urbano, ovvero con interventi volti a migliorare l'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri. Il valore di tali opere non dovrà risultare inferiore al 50% del costo di monetizzazione di una superficie di parcheggio pubblico equivalente a quella dovuta sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. Sulla congruità delle opere sostitutive si esprime con parere vincolante la C.Q.
4. Per espressa disposizione della direttiva regionale di cui alla DGR 1253 e s.m.i., le dotazioni ordinariamente richieste ai sensi del precedente titolo II.I sono comunque da realizzare nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione.