Nuovo Circondario Imolese

regolamento urbanistico edilizio
circondario imolese

BORGO TOSSIGNANO • CASALFIUMANESE • CASTEL DEL RIO • CASTEL GUELFO • CASTEL SAN PIETRO TERME • DOZZA • FONTANELICE • IMOLA • MEDICINA • MORDANO

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Letizia Ristauri
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 72 dell'01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 2/12/2013
Controdeduzioni	Delibera C.C. n. 171del 23/12/2015
Approvazione	Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

RUE

NORME TECNICHE ATTUATIVE DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

TOMO III

TESTO MODIFICATO IN RECEPIMENTO DELLE VARIANTI AL RUE N. 1-2-3-4-6-7-8-9

RESPONSABILE DI PROGETTO
Arch. Alessandro Costa

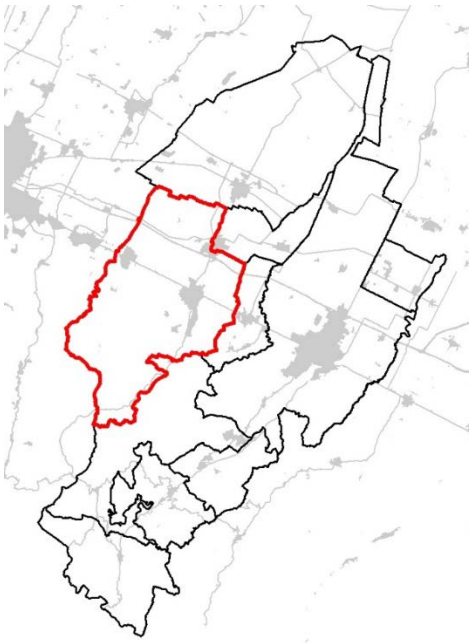
UFFICIO DI PIANO FEDERATO
Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO
Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni

RESPONSABILE VARIANTI
Arch. Angelo Premi

SERVIZIO EDILIZIA E URBANISTICA CSPT
Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

Collaborazione UFFICIO DI PIANO FEDERATO



GRUPPO DI LAVORO RUE

COLLEGIO DEI FUNZIONARI AL 15.07.2015

Arch. Alessandro Costa, *Ufficio Tecnico Associato Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel Guelfo, Fontanelice*
Geom. Maurizio Bruzzi, *Comune di Castel del Rio*
Arch. Ivano Serrantoni, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Ing. Susanna Bettini, *Comune di Dozza*
Ing. Fulvio Bartoli, *Comune di Imola*
Arch. Francesca Vassura, *Comune di Medicina*
Geom. Alfonso Calderoni, *Comune di Mordano*

COLLABORATORI E CONTRIBUTI

Arch. Nicola Cardinali, *Comune di Castel Guelfo*
Dott.ssa Emanuela Casari, *Comune di Medicina*
Roberto Cenni, *Comune di Imola*
Arch. Manuela Mega, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Geom. Stefania Mongardi, *Comune di Castel San Pietro Terme*
Saverio Orselli, *Comune di Imola*
Arch. Roberta Querzè, *Comune di Imola*
Ing. Morena Rabiti, *Comune di Castel Guelfo*
Ing. Laura Ricci, *Comune di Imola*
Dott.ssa Valeria Tarroni, *Comune di Imola*
Geom. Tiziano Trebbi, *Comune di Medicina*
Ing. Rachele Bria, *Comune di Medicina*
Dott. Geol. Lucietta Villa, *Comune di Imola*
Arch. Fausto Zanetti, *Comune di Castel San Pietro Terme*

CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Analisi della potenzialità archeologica:
Dott. Xabier Z. Gonzalez Muro
Dott. Giacomo Orofino

Classificazione acustica:
AIRIS

ValSAT:
GEA Progetti
A++ associati - Progetti Sostenibili

Geologia e Morfologia:
Studio Quintili e associati

Sismica:
Studio geologico ambientale ARKIGEO di Gasparini Dott. Geol. Giorgio:

VARIANTI AL RUE APPROVATO

RESPONSABILE DI PROGETTO

Comune di Castel San Pietro Terme
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

VARIANTE n.1	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 150 del 21/12/2016
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 93 del 28/09/2018
VARIANTE n. 2	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 64 del 15/06/2017
VARIANTE n. 3	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 134 del 30/10/2017
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 54 del 10/05/2018
VARIANTE n. 4	CHIUSURA CONFERENZA E SUCCESSIVA APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 163 del 26/11/2019
VARIANTE n. 6	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 35 del 21/03/2019
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 35 del 14/04/2020
VARIANTE n. 7	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 61 del 10/04/2019
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. del 26/11/2020
VARIANTE n. 8	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 84 del 11/06/2020
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 132 del 29/09/2020
VARIANTE n. 9	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 165 del 30/11/2021
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. del

INDICE

SEZIONE INTERCOMUNALE

SEZIONE INTERCOMUNALE 1
TITOLO 1 – SISTEMA DELLE TUTELE DEL TERRITORIO 1
CAPO 1.1 – GENERALITÀ 1
Art. 1.1.1 – SCHEDA DEI VINCOLI 1
TITOLO 2 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE 2
CAPO 2.1 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE 2
Art. 2.1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI 2
Art. 2.1.2 – PROMOZIONE E INCENTIVI 2
TITOLO 3 – IL SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE E DI PROGETTO 3
CAPO 3.1 (P) – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI 3
Art. 3.1.1 – DESTINAZIONI D'USO 3
Art. 3.1.2 – SUPERFICI ACCESSORIE IN FUNZIONE DEGI USI 4
Art. 3.1.3 – DISTANZE: GENERALITÀ 5
Art. 3.1.4 – DISTANZE MINIME DAI CONFINI (D) 5
Art. 3.1.5 – DISTANZA FRA EDIFICI (De) 6
Art. 3.1.6 – DEROGHE ALLE DISTANZE 6
CAPO 3.2 (R) – PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA 7
Art. 3.2.1 – PROGETTAZIONE AREE ESTERNE PERTINENZIALI 7
Art. 3.2.2 – ATTREZZATURE PERTINENZIALI 7
Art. 3.2.3 – RECINZIONI E MURI DI CINTA 8
Art. 3.2.4 – PASSI CARRAI E USCITE DALLE AUTORIMESSE 8
Art. 3.2.5 – DECORO E SICUREZZA DEGLI EDIFICI 9
Art. 3.2.6 – ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO 9
Art. 3.2.7 – MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ APPLICATI AGLI EDIFICI 10
Art. 3.2.8 – TENDE ESTERNE 10
Art. 3.2.9 – ANTENNE E PARABOLE 10
Art. 3.2.10 – TARGHE 10
Art. 3.2.11 – BACHECHE E VETRINETTE 11
Art. 3.2.12 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI 11
Art. 3.2.13 – INFISSI, CANCELLETTI E INFERRIATE 11
Art. 3.2.14 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI 11
Art. 3.2.15 – NUMERAZIONE CIVICA 11
Art. 3.2.16 – APPARATI TECNOLOGICI 11
CAPO 3.3 (P) – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO 12
Art. 3.3.1 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA 12
Art. 3.3.2 – CENTRI STORICI E NUCLEI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO 12
Art. 3.3.3 – AGGLOMERATI NON URBANI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO 12
Art. 3.3.4 – EDIFICI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE IN TERRITORIO URBANIZZATO (BENI CULTURALI) 13
Art. 3.3.5 – EDIFICI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE (BENI CULTURALI) 13
Art. 3.3.6 – GIARDINI E PARCHI D'INTERESSE STORICO/NATURALISTICO 13
CAPO 3.4 (R) – INDIRIZZI E PARAMETRI PER IL DECORO URBANO NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO 14
Art. 3.4.1 – GENERALITÀ 14
Art. 3.4.2 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE 14
Art. 3.4.3 – MURATURE E INTONACI 14
Art. 3.4.4 – TINTEGGIATURE E COLORI 15
Art. 3.4.5 – PAVIMENTAZIONI 15
Art. 3.4.6 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA 15
Art. 3.4.7 – NEGOZI STORICI 16
Art. 3.4.8 – VETRINE E SERRANDE 16
Art. 3.4.9 – TENDE ESTERNE 16
Art. 3.4.10 – INSEGNE MERCEOLOGICHE E/O AZIENDALI 17
Art. 3.4.11 – CASSETTE POSTALI 18
Art. 3.4.12 – TARGHE 18
Art. 3.4.13 – COIBENTAZIONI 19
Art. 3.4.14 – COPERTURE 19
Art. 3.4.15 – COMIGNOLI E CANNE FUMARIE 20
Art. 3.4.16 – ANTENNE E PARABOLE 20
CAPO 3.5 (P) – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AUC) 21
Art. 3.5.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI 21
Art. 3.5.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI 21
CAPO 3.6 (P) – AMBITI URBANIZZATI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE (ASP) 22
Art. 3.6.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI 22
Art. 3.6.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI 22
CAPO 3.7 (P) – IL TERRITORIO URBANIZZABILE 23
Art. 3.7.1 – DISCIPLINA DEL RUE IN ASSENZA DI POC 23
Art. 3.7.2 – AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (APEA) 23
CAPO 3.8 – AMBITI POLI FUNZIONALI (APF) 24
Art. 3.8.1 – MODALITÀ DI INTERVENTO 24
TITOLO 4 – IL TERRITORIO RURALE 25
CAPO 4.1 (P) – DISPOSIZIONI GENERALI 25
Art. 4.1.1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE 25
Art. 4.1.2 – DISPOSIZIONI GENERALI 25
Art. 4.1.3 – USI COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE 25
Art. 4.1.4 – ATTIVITÀ D'INTERESSE PRIVATISTICO RICREATIVE, SPORTIVE, TURISTICHE IN TERRITORIO RURALE, CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI NELLE AREE SCOPERTE 26
Art. 4.1.5 – MICRONIDI E SERVIZI PARASCOLASTICI PER L'INFANZIA 26
Art. 4.1.6 – PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DELL'ENERGIA 26
Art. 4.1.7 – BACINI DI ACCUMULO E SERBATOI PER L'IRRIGAZIONE 27
Art. 4.1.8 – USI PRESENTI NON COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE 27
Art. 4.1.9 – PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE 27
Art. 4.1.10 – AREE E STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE 28
CAPO 4.2 (R) – DEFINIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO RURALE 29

Art. 4.2.1 – DEFINIZIONI 29
Art. 4.2.2 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE 30
Art. 4.2.3 – DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI 30
Art. 4.2.4 – DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI 30
CAPO 4.3 (R) – CORTI ED EDILIZIA RURALE 31
Art. 4.3.1 – EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI BENI CULTURALI E RELATIVE AREE CORTILIVE 31
Art. 4.3.2 – EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI IN CONDIZIONI DI PRECARIETÀ STATICA 32
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA TITOLO EDILIZIO 32
Art. 4.3.3 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI 32
Art. 4.3.4 – CRITERI GENERALI D'INTERVENTO SU EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI 33
Art. 4.3.5 – INTERVENTI IN ADIACENZA A BENI CULTURALI 33
Art. 4.3.6 – SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE CORTI RURALI 34
CAPO 4.4 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI IAP, IA, CD 35
Art. 4.4.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI 35
Art. 4.4.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI 36
Art. 4.4.3 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI 38
Art. 4.4.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI 39
Art. 4.4.5 – NUOVE COSTRUZIONI DI EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO 39
Art. 4.4.6 – GIOVANI CONDUTTORI IAP 41
Art. 4.4.7 – AGRITURISMO E FATTORIE DIDATTICHE 41
Art. 4.4.8 – ALLEVAMENTI NON INTENSIVI 41
CARATTERISTICHE 41
Art. 4.4.9 – ALLEVAMENTI INTENSIVI 42
Art. 4.4.10 – STOCCAGGIO E SPANDIMENTO LIQUAMI IN ALLEVAMENTI INTENSIVI 42
Art. 4.4.11 – ATTIVITÀ DI APICOLTURA E SERVIZI ANNESSI 43
Art. 4.4.12 – CONSORZI AGRARI 43
CAPO 4.5 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI NON IAP, IA, CD 44
Art. 4.5.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI 44
Art. 4.5.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI 45
Art. 4.5.3 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI 47
Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.3 47
Art. 4.5.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI 48
Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.3 48
Art. 4.5.5 – NUOVE COSTRUZIONI DI EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO E RICOVERI ATTREZZI 48
TITOLO 5 – SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO E PROMOZIONE DELLA QUALITÀ 49
CAPO 5.1 (P) – PIANIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE 49
Art. 5.1.1 – GENERALITÀ 49
Art. 5.1.2 – QUALITÀ URBANA E AMBIENTALE 49
Art. 5.1.3 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI 49
TITOLO 6 – DOTAZIONI PER LA PUBBLICA UTILITÀ 51
CAPO 6.1 (P) – OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARCHEGGI PERTINENZIALI 51
Art. 6.1.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA (U1) E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2) 51
Art. 6.1.2 – QUANTIFICAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2) 51
Art. 6.1.3 – DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI 54
TITOLO 7 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI E COMUNALI 56
CAPO 7.1 – GENERALITÀ 56
Art. 7.1.1 – CLASSIFICAZIONE 56
Art. 7.1.2 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E GESTIONE DOTAZIONI 56
CAPO 7.2 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI 57
Art. 7.2.1 – ISTRUZIONE SUPERIORE, UNIVERSITÀ E RICERCA (D_A.s) 57
Art. 7.2.2 – SANITÀ, SERVIZI SOCIALI E ASSISTENZIALI (D_B.s) 57
Art. 7.2.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_Cs) 57
Art. 7.2.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.s) 57
Art. 7.2.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.s) 57
Art. 7.2.6 – PARCHI PUBBLICI TERRITORIALI (D_F.s) 58
Art. 7.2.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.s) 58
CAPO 7.3 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI COMUNALI 59
Art. 7.3.1 – ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DELL'INFANZIA (D_A.c) 59
Art. 7.3.2 – SANITÀ, SERVIZI SANITARI E ASSISTENZIALI (D_B.c) 59
Art. 7.3.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_C.c) 59
Art. 7.3.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.c) 59
Art. 7.3.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.c) 60
Art. 7.3.6 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (D_F.c) 60
Art. 7.3.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.c) 60
TITOLO 8 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DEA) 61
CAPO 8.1 (P) – CARATTERI GENERALI 61
Art. 8.1.1 – DEFINIZIONI 61
Art. 8.1.2 – DISCIPLINA DELLE DEA 61
TITOLO 9 – DOTAZIONI SPECIALI 63
CAPO 9.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA 63
Art. 9.1.1 – CLASSIFICAZIONE 63
Art. 9.1.2 – SICUREZZA, PROTEZIONE CIVILE E VIGILI DEL FUOCO (DS_S) 63
Art. 9.1.3 – ATTREZZATURE MANUTENTIVE E TECNICHE (DS_A) 63
Art. 9.1.4 – IMPIANTI PER LA RACCOLTA E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI (DS_DIS) 63
Art. 9.1.5 – DEPURATORI (DS_DEP) 64
Art. 9.1.6 – CIMITERI E RELATIVI AMPLIAMENTI (DS_C; DS_CA) 64
Art. 9.1.7 – SPAZI PER USO TEMPORANEO (DS_T) 64
Art. 9.1.8 – GATTILI E CANILI (DS_CG) 64
TITOLO 10 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ 65
CAPO 10.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA 65
Art. 10.1.1 – CLASSIFICAZIONE 65
Art. 10.1.2 – DISCIPLINA PER LA VIABILITÀ 65
Art. 10.1.3 – PISTE CICLOPEDONALI 66
Art. 10.1.4 – PARCHEGGI (P) 66

Art. 10.1.5 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ 67
Art. 10.1.6 – STAZIONI E LINEE FERROVIARIE (FS) 67
Art. 10.1.7 – AMBITI DI SERVIZIO CON POTENZIALE DESTINAZIONE FERROVIARIA (IF_N) 68
TITOLO 11 – ERS COME DOTAZIONE TERRITORIALE 69
CAPO 11.1 (P) – GENERALITÀ E INDICAZIONI PRESTAZIONALI 69
Art. 11.1.1 – GENERALITÀ 69
TITOLO 12 – ALTRE INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO 70
CAPO 12.1 (P) – GENERALITÀ E PRESCRIZIONI 70
Art. 12.1.1 – ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE 70
Art. 12.1.2 – RETICOLO DEI CANALI E DI BONIFICA 70
Art. 12.1.3 – ACQUEDOTTO CIVILE E INDUSTRIALE 70
Art. 12.1.4 – ACQUE REFLUE 70
Art. 12.1.5 – ACQUE MINERALI E TERMALI 71
Art. 12.1.6 – ATTREZZATURE PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI 71
Art. 12.1.7 – IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA 71
Art. 12.1.8 – IMPIANTI FISSI PER LA TELEFONIA MOBILE 71
Art. 12.1.9 – AVIOSUPERFICI E AREE DI ATTERRAGGIO ELICOTTERI 72
Art. 12.1.10 – TELERISCALDAMENTO 72
Art. 12.1.11 – GEOTERMIA A BASSA ENTALPIA E SOLARE TERMICO 72
TITOLO 13 – FASCE DI RISPETTO 73
CAPO 13.1 (P) – GENERALITÀ 73
Art. 13.1.1 – GENERALITÀ 73
Art. 13.1.2 – CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE 73
SEZIONE COMUNALE 75
TITOLO 14 77
GENERALITÀ 77
CAPO 14.1 (P) 77
LA SEZIONE COMUNALE DEL RUE 77
Art. 14.1.1 – ELABORATI 77
Art. 14.1.2 – DISPOSIZIONI GENERALI 78
TITOLO 15 79
INTERVENTI DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO 79
CAPO 15.1 (P) 79
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO 79
Art. 15.1.1 – ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO 79
Art. 15.1.2 – CENTRO STORICO DI VARIGNANA 80
Art. 15.1.3 – ACS_A2 AGGLOMERATI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO 83
CAPO 15.2 (P) 84
AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 84
Art. 15.2.1 – CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI 84
Art.15.2.2 – AUC_A1: AMBITI URBANI CONSOLIDATI COSTITUITI DA NUCLEI COMPATTI 85
Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI 87
Art. 15.2.4 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI 90
Art. 15.2.5 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI 92
Art. 15.2.6 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI 93
Art. 15.2.7 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI 95
Art. 15.2.8 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI 96
Art. 15.2.9 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI 98
Art. 15.2.10 – AUC_A3: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE O PARCO PRIVATO 100
Art. 15.2.11 – AUC_A4: AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI 102
Art. 15.2.12 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE 104
Art. 15.2.13 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE 106
Art. 15.2.14 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE 108
Art. 15.2.15 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE 110
Art. 15.2.16 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE 112
Art. 15.2.17 – AUC_C: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON LIMITI DI FUNZIONALITÀ EDILIZIA O URBANISTICA 114
Art. 15.2.18 – AUC_C: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON LIMITI DI FUNZIONALITÀ EDILIZIA O URBANISTICA 116
Art. 15.2.19 – AUC_D: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI NUCLEI URBANI, BORGHI DI STRADA E FRANGE URBANE 118
Art. 15.2.20 – AUC_D: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI NUCLEI URBANI, BORGHI DI STRADA E FRANGE URBANE 120
CAPO 15.3 (P) 122
AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE 122
Art. 15.3.1 – CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI 122
Art. 15.3.2 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO 123
Art. 15.3.3 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO 125
Art. 15.3.4 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO 128
Art. 15.3.5 – ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI 129
Art. 15.3.6.1 – ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI 131
Art. 15.3.6.2 – ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI 133
Art. 15.3.7 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 136
Art. 15.3.8 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 138
Art. 15.3.9 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 140
Art. 15.3.10 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 142
Art. 15.3.11 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 143
Art. 15.3.12 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 146
Art. 15.3.13 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 148
Art. 15.3.14 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 151
Art. 15.3.15 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 152
Art. 15.3.16 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 154
Art. 15.3.17 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 156
Art. 15.3.18 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 158
Art. 15.3.19 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 160
Art. 15.3.20 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI 162
Art. 15.3.21 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI 163
Art. 15.3.22 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI 165
Art. 15.3.23 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI 167
Art. 15.3.24 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI 169

Art. 15.3.25 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI 170
TITOLO 16 171
AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE 171
CAPO 16.1 (P) 171
INDIVIDUAZIONE 171
Art. 16.1.1 – AMBITI POLI FUNZIONALI 171
Art. 16.1.2 – AMBITI "N" DISCIPLINATI DA SCHEDA DI RUE 171
Art. 16.1.3 – AMBITI DISCIPLINATI DAL PAE 171
Art. 16.1.4 – AMBITI "N" URBANIZZATI DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA 171
CAPO 16.2 (P) 172
DISCIPLINA AMBITI APF 172
Art. 16.2.1 – APF.1 CENTRO IPPICO 172
Art. 16.2.2 – APF.2 TERME 173
CAPO 16.3 (P) 175
DISCIPLINA AMBITI N - SCHEDE DI RUE 175
Art. 16.3.1 – N1: AMBITO SPECIALE 175
Art. 16.3.2 – N2: AMBITO SPECIALE 176
Art. 16.3.3 – N3: AMBITO SPECIALE 177
Art. 16.3.4 – N4: AMBITO SPECIALE 178
Art. 16.3.5 – N5: AMBITO SPECIALE 179
Art. 16.3.6 – N6: AMBITO SPECIALE 180
Art. 16.3.7 – N7: AMBITO SPECIALE 181
Art. 16.3.8 – N8: AMBITO SPECIALE 185
Art. 16.3.9 – N9: AMBITO SPECIALE 186
Art. 16.3.10 – N10: AMBITO SPECIALE 187
Art. 16.3.11 – N11: AMBITO SPECIALE 189
Art. 16.3.12 – N12: AMBITO SPECIALE 190
Art. 16.3.13 – N13: AMBITO SPECIALE 191
Art. 16.3.14 – N14: AMBITO SPECIALE 193
Art. 16.3.15 – N15: AMBITO SPECIALE 194
Art. 16.3.16 – N18: AMBITO SPECIALE 196
Art. 16.3.17 – N19: AMBITO SPECIALE 197
Art. 16.3.18 – N20: AMBITO SPECIALE 198
CAPO 16.4 (P) 200
AMBITI URBANIZZATI DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA 200
Art. 16.4.1 – N16 e N17: AMBITI SPECIALI 200
TITOLO 17 202
STAZIONI EMITTENTI RADIO-TELEVISIVE 202
CAPO 17.1 (P) 202
INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA 202
Art. 17.1.1 – SITI P.L.E.R.T. 202
TITOLO 18 203
NORMATIVA SPECIFICA INTEGRATIVA E/O PREVALENTE 203
RISPETTO ALLE DISPOSIZIONI INTERCOMUNALI 203
CAPO 18.1 (P) 203
DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI 203
Art. 18.1.1 – D_G.s: ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI 203
Art. 18.1.2 – D_G.s: ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI 204
Art. 18.1.3 – D_G.s: ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI 205
CAPO 18.2 (P) 206
SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ 206
Art. 18.2.1 – MOB_D: DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ 206
Art. 18.2.2 – MOB_D: DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ 208
CAPO 18.3 (P) 209
DISCIPLINA DI DETTAGLIO 209
Art. 18.3.1 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 3.1.2 DEL PSC FASCE DI TUTELA FLUVIALE AVN_TF 209
Art. 18.3.2 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 10.1.4 PARCHEGGI (P) 209
Art. 18.3.3 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 4.4.3 EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI PER SOGGETTI IAP,IA, CD E ALL'ART. 4.5.3 E 4.5.4 PER SOGGETTI NON IAP, IA,CD 209
Art. 18.3.4 – MODIFICA ALL'ART. 4.4.9 ALLEVAMENTI INTENSIVI comma 3 209
Art. 18.3.5 – INTEGRAZIONE AL CAPO 4.3 – 4.4 – 4.5 210
Art. 18.3.6 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 4.1.3 DEL PSC FASCE DI RISPETTO STRADALE 210
Art. 18.3.7 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 3.7.1 DISCIPLINA DEL RUE IN ASSENZA DI POC 211
Art. 18.3.8 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 10.1.5 DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ 211
Art. 18.3.9 – DIVIETO DI INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE 211
Art. 18.3.10 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE 212
Art. 18.3.11 – DESTINAZIONI D'USO ASSOCIATE ALLA DESTINAZIONE RICETTIVA ALBERGHIERA 212
Art. 18.3.12 – ATTIVITA' DI AGRICAMPEGGIO 212
Art. 18.3.13 – RECUPERO AD USO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI 213
TITOLO 19 214
MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 214
CAPO 19.1 (P) 214
DISCIPLINA 214
Art. 19.1.1 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI 214
Art. 19.1.2 – MONETIZZAZIONE DI VERDE PUBBLICO 214
Art. 19.1.3 – VALORI DA APPLICARE 215

SEZIONE INTERCOMUNALE

TITOLO 1 – SISTEMA DELLE TUTELE DEL TERRITORIO

CAPO 1.1 – GENERALITÀ

Art. 1.1.1 – SCHEDA DEI VINCOLI

1. Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000 smi, la disciplina relativa ai vincoli derivanti da Piani Sovraordinati e dalle elaborazioni del PSC è contenuta nella Scheda dei Vincoli inserita nelle NTA del PSC, con la seguente suddivisione:
   - Tutele e valorizzazione delle identità culturali e dei paesaggi;
   - Tutela della vulnerabilità del territorio e delle risorse idriche;
   - Infrastrutture del territorio.
2. Le Tavv. 2, 3 e 4 del PSC e la Tav. 1a del RUE (per gli elementi di cui ai commi successivi) costituiscono la "Tavola dei Vincoli" quale elaborato costitutivo del PSC e del RUE; i Titoli 2, 3 e 4 delle NTA del PSC costituiscono la relativa "Scheda dei Vincoli".
3. Nella Tavola 1a di RUE i seguenti vincoli: fasce di rispetto di depuratori, cimiteri, antenne radio-televisive, aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante e fasce di tutela di corsi d'acqua ai sensi del DLgs. 42/2004 (ex Legge Galasso) sono riportati conformemente ai corrispondenti elementi contenuti nella Tavola dei vincoli del PSC al fine di una migliore leggibilità. Ogni intervento è comunque tenuto all'osservanza delle disposizioni della Tavola dei vincoli e della relativa scheda come definita nel comma 2.
4. Nella Tav. 1a di RUE sono riportate le fasce di rispetto stradale conformemente alla Tav. 4 del PSC con l'aggiunta di quelle in essa non rappresentabili per una migliore leggibilità.

TITOLO 2 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

CAPO 2.1 – LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Art. 2.1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le norme statali e regionali in materia di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

Art. 2.1.2 – PROMOZIONE E INCENTIVI

INCENTIVI PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO

1. Il Comune può favorire e promuovere la realizzazione di ulteriori interventi per il risparmio energetico, l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e altre opere per la sostenibilità ambientale in conformità alle vigenti disposizioni sovraordinate in materia e alle agevolazioni che ogni Comune può adottare con idonei atti amministrativi comunali.
2. Per la progettazione di costruzioni bioclimatiche ed ecologiche almeno in classe "A+" (comunque realizzate con tecnologie a basso indice di inquinamento e consumo energetico sia in fase di produzione che di realizzazione dell'edificio) gli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere ridotti fino al 50% con le modalità di cui alla specifica disciplina comunale.

TITOLO 3 – IL SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE E DI PROGETTO

CAPO 3.1 (P) – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI

Art. 3.1.1 – DESTINAZIONI D'USO

1. L'elenco delle destinazioni d'uso di seguito riportato deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati vanno collocati per analogia.

2. Le destinazioni d'uso e i relativi raggruppamenti (classi e sottoclassi) sono:

A. RESIDENZA — A - RESIDENZA
- a1) Residenza ordinaria;
- a2) Residenze collettive o specialistiche;

B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA — B – FUNZ. SERVIZIO COMPLEMENTARI A RESIDENZA
- b1) Esercizi commerciali di vicinato
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
- b4) Artigianato di servizio;
- b5) Artigianato laboratoriale;
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;
- b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;
- b11) Attività socio-assistenziali;

C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI — C – FUNZ. TERZIARIE E COMMERCIALI
- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione;
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
- c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili;
- c7) Commercio di carburanti per autotrazione.

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP e sono declinate per ogni zona ed ammesse secondo il loro livello dimensionale e tipologico.

D. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI — D – FUNZ. PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
- d2) Commercio all'ingrosso;
- d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;
- d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;
- d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;
- d6) Depositi a cielo aperto;
- d7) Lavorazione di inerti;
- d8) Demolizione di veicoli e macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;
- d9) Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva;
- d10) Impianti di trasmissione via etere

E. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA — E – FUNZ. AGRICOLE E CONNESSE ALLA AGRICOLTURA
- e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti;
- e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti;
- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;
- e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;
- e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;
- e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
- e8) Pet-therapy;
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
- e10) Allevamento non intensivo;
- e11) Allevamento intensivo;
- e12) Attività di apicoltura
- e13) Servizi connessi con la castanicoltura;
- e14) Consorzi agrari;
- e15) Impianti di produzione di energia da biomassa;

F – STRUTTURE RICETTIVE

F. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
- f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc...)
- f3) Campeggi, villaggi turistici;
- f4) Attività termali e strutture strettamente connesse;

G – DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

G. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
- g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale:
  - g1.1 Istruzione superiore, università e ricerca (D_As);
  - g1.2 Servizi sanitari e assistenziali (D_Bs);
  - g1.3 Pubblica amministrazione (D_Cs);
  - g1.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Ds);
  - g1.5 Luoghi di culto (D_Es);
  - g1.6 Parchi pubblici territoriali (D_Fs);
  - g1.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gs);
- g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale:
  - g2.1 Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia (D_Ac);
  - g2.2 Sanità, Servizi sociali e assistenziali (D_Bc);
  - g2.3 Pubblica amministrazione (D_Cc);
  - g2.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Dc);
  - g2.5 Luoghi di culto (D_Ec);
  - g2.6 Verde pubblico attrezzato (D_Fc);
  - g2.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gc);
- g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate:
  - g3.1 Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco (DS_S);
  - g3.2 Attrezzature manutentive e tecniche (erogazione di servizi di rete, depositi e officine per il trasporto pubblico su gomma, stazioni ecologiche attrezzate e isole ecologiche) (DS_A);
  - g3.3 Impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (DS_DIS);
  - g3.4 Depuratori (DS_DEP);
  - g3.5 Cimiteri (DS_C) e relativi ampliamenti (DS_CA);
  - g3.6 Spazi per uso temporaneo (DS_T);
  - g3.7 Canili e gattili (DS_CG).

3. Le destinazioni d'uso sopra elencate comprendono le urbanizzazioni primarie ad esse necessarie (verde pubblico, parcheggi pubblici, reti tecnologiche e relativi impianti).

4. L'elenco delle destinazioni d'uso serve come riferimento:
   - per l'indicazione degli usi previsti o compatibili (eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ogni ambito/zona individuata dagli strumenti urbanistici;
   - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per autorizzare un determinato uso (dotazioni pubbliche, parcheggi pertinenziali);
   - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. Negli ambiti del sistema insediativo storico (ACS) e consolidato residenziale e produttivo (AUC, ASP), gli usi presenti non ammessi così come disciplinati dalla Sezione comunale del presente Tomo III, devono essere sostituiti con quelli ammessi in ogni caso di intervento che contempli almeno la ristrutturazione edilizia (RE) dell'unità edilizia interessata.

Art. 3.1.2 – SUPERFICI ACCESSORIE IN FUNZIONE DEGI USI

USI RESIDENZIALI, STUDI E MICRONIDI

1. Negli interventi di Nuova costruzione (NC) e Demolizione e ricostruzione (DR), per gli usi a1, a2, b3, b10, d9, fatte salve specifiche disposizioni del Capo 4.4 e 4.5 e della Sezione comunale del presente Tomo III, la realizzazione di superfici accessorie (Sa) deve rispettare i seguenti limiti:
   - edifici fino a 2 piani abitabili fuori terra: **30%Su ≤ Sa ≤ 110% Su**
   - edifici con più di 2 piani abitabili fuori terra: **30%Su≤ Sa ≤90% Su**

   La Su di riferimento è quella di progetto. Sono esclusi rispetto ai massimi consentiti i lastrici solari e i portici; sono inoltre esclusi i balconi e terrazzi fino a 10 mq di Sa e fino a 2m di profondità (l'eccedenza si computa). Negli interventi di RE deve essere rispettato solo il limite massimo di Sa.

ALTRI USI

2. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE), Nuova costruzione (NC) e Demolizione e ricostruzione (DR), per gli altri usi fatte salve specifiche disposizioni per il territorio rurale e quelle contenute della Sezione comunale del presente Tomo III e delle schede VIP, la realizzazione di superfici accessorie (Sa) deve rispettare i seguenti limiti: Sa ≤ 30% Su.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

3. Non si applica alcun limite ai parcheggi pertinenziali per usi di tipo b7) e per quelli della classe C a condizione che non siano suddivisi in singole autorimesse, sino al limite massimo superiore costituito dai minimi richiesti dalla normativa vigente.

Sa ECCEDENTI

4. Le superfici accessorie in quantità eccedenti sono da computarsi come Su ai fini del rispetto degli indici edificatori.

Art. 3.1.3 – DISTANZE: GENERALITÀ

1. Per le distanze dalle strade si rimanda all'art. 4.1.3 delle NTA del PSC. — RINVIO NTA PSC
2. Nel Tomo III Sezione comunale può essere richiesto il mantenimento dell'allineamento con fabbricati contigui se riconoscibili e caratterizzanti la strada. — SEZIONE COMUNALE

Art. 3.1.4 – DISTANZE MINIME DAI CONFINI (D)

1. Per la distanza (D) dal confine di ambito e/o di proprietà, devono essere rispettati i valori minimi di cui ai commi seguenti. Sono fatte salve diverse esplicite indicazioni del Tomo III Sezione comunale, del POC o del PUA. — VALORI MINIMI
2. I valori minimi non valgono per:
   a) vani tecnici e impianti con altezza inferiore a 2,5 m a diretto servizio dell'insediamento,
   b) elementi di arredo,
   c) edifici o impianti totalmente interrati,
   fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.
3. Nel caso di confine con ambito di tipo D, DS o D_N non valgono le deroghe di cui al comma 2.
4. Negli interventi RS, RRC, RE:
   D = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle pareti esterne per finalità di isolamento nei limiti previsti dalla legislazione vigente). — RS, RRC, RE
5. Negli interventi di NC, DR, RU, SMT e nella generalità dei casi:
   $D \geq 0{,}4 * H$ e comunque non inferiore a 5 m. — NC, DR, RU, SMT
6. Negli interventi che prevedono la cessione di aree ad uso pubblico (parcheggi, etc.) la distanza D può essere ridotta fino a 1,5 m dalle aree da cedere. Sono fatte salve diverse distanze nell'ambito dei PUA o degli IDC. — RIDUZIONI
7. Le distanze minime di cui ai commi 3 e 4 devono essere rispettate anche negli interventi di soprelevazione, salvo che nel Tomo III Sezione comunale sia richiesto il mantenimento dell'allineamento con fabbricati contigui se riconoscibili e caratterizzanti la strada, comunque nel rispetto delle distanze tra edifici (De) di cui all'art. 3.1.5. — SOPRAELEVAZIONE
8. In caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento.
9. Nel rispetto delle distanze minime tra edifici, è ammesso costruire sul confine di proprietà o a distanze inferiori con presentazione di progetto unitario tra le proprietà che prevede la contestuale edificazione o previo accordo sottoscritto con il confinante con atto registrato, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo, secondo quanto specificato nella sezione comunale. — COSTRUZIONI SUL CONFINE
10. Le distanze relative a pergolati, gazebo e casette d'arredo nelle dimensioni indicate nell'art. 3.2.2, sono disciplinate dal medesimo articolo.

Art. 3.1.5 – DISTANZA FRA EDIFICI (De)

1. La distanza (De) fra edifici che non siano uniti o aderenti, deve rispettare i seguenti valori minimi. — VALORI MINIMI

2. Negli interventi RS, RRC, RE e (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate): De = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento). — RS, RRC, ~~REC~~, RE, ~~RT~~

3. Negli interventi di NC, DR, RU: — NC, DR, RU
   - su tutto il perimetro dell'edificio e per pareti antistanti che anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a 12m: De ≥ 10m;
   - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: De ≥ 10m e ≥ altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10m.

4. Negli interventi di NC e DR in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti (De) varia in rapporto all'altezza del fronte e va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento. — EDIFICI A GRADONI

5. Negli interventi di sopraelevazione i limiti di cui sopra vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata. — SOPRAELEVAZIONE

6. Tra pareti antistanti di uno stesso edificio o di edifici, nell'ambito di un PUA o IDC con previsioni planivolumetriche, sono ammesse distanze inferiori purché la visuale perpendicolare ad ogni finestra di locali di abitazioni non sia inferiore alla differenza tra l'altezza della parete antistante e quella del pavimento del locale a cui la finestra si riferisce. — DISTANZE INFERIORI

7. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a 6m. — CAVEDII, POZZI LUCE

8. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di 4m di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "*shed*" o simili). — ELEMENTI NON CONSIDERATI FINESTRE

Art. 3.1.6 – DEROGHE ALLE DISTANZE

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
   a) edifici e impianti d'interesse pubblico; — INTERESSE PUBB.
   b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche. — ADEGUAMENTI NORME SICUREZZA

2. Sono ammesse inoltre distanze dai confini e dal confine stradale inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di PUA. — EDIFICI OGGETTO DI PUA

CAPO 3.2 (R) – PRESCRIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA

Art. 3.2.1 – PROGETTAZIONE AREE ESTERNE PERTINENZIALI

1. Tutti i progetti di RE, NC e DR devono contenere, quale parte integrante del titolo edilizio, il progetto dell'area esterna di pertinenza. Il progetto, che deve essere conforme a quanto previsto dal Regolamento del Verde, dovrà essere completo di: RE, NC, DR
   - inquadramento territoriale con analisi del contesto ambientale finalizzato alla definizione delle scelte progettuali; CONTENUTI DEL PROGETTO
   - censimento della vegetazione esistente con adeguata documentazione fotografica;
   - planimetria di progetto con indicazione delle specie prescelte, degli eventuali abbattimenti necessari e delle piantumazioni compensative.
2. Gli interventi dovranno comunque salvaguardare il più possibile le alberature esistenti e non offenderne l'apparato radicale e la chioma.
3. La superficie scoperta dell'area di pertinenza di edifici residenziali, qualora maggiore di 80 mq, dovrà essere dotata almeno di: REQUISITI SUPERFICIE PERMEABILE
   - 2 alberi ogni 100 mq
   - 1 albero se l'area è inferiore a 100 mq.

   Tali quantità non sono vincolanti negli interventi all'interno degli ambiti ACS_A1 e ACS_A2. L'elenco delle specie consigliate è riportato nel Regolamento del Verde.
4. Al di fuori degli interventi soggetti a titoli edilizi, gli abbattimenti di alberature di circonferenza superiore a 60 cm (misurata a 1,20 m da terra) devono comunque essere autorizzati dagli uffici comunali competenti. Sono fatte salve indicazioni e prescrizioni degli eventuali specifici Regolamenti comunali. ABBATTIMENTI ALBERATURE

Art. 3.2.2 – ATTREZZATURE PERTINENZIALI

1. In caso di interventi di NC e DR relativi a unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, aventi un accesso condominiale alle UI, dovranno essere garantiti spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari destinati a deposito biciclette e alla raccolta differenziata.
2. Le superfici delle attrezzature pertinenziali di cui ai commi seguenti non sono conteggiate nelle superfici massime ammissibili dell'ambito in cui esse sono da realizzarsi nel rispetto dei limiti di seguito specificati e delle procedure indicate al Tomo I. Per gazebo, pergotende, casette per ricovero attrezzi e dehor, sono ammesse dimensioni superiori qualora rientranti nella potenzialità ammessa nell'ambito e nel rispetto delle norme generali. Sono fatti salvi specifici regolamenti comunali di settore.
3. **PERGOLATI** PERGOLATI
   In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI a uso autorimessa o magazzino) può essere realizzato un pergolato con le seguenti caratteristiche:
   - materiale della struttura: legno o metallo; sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti
   - materiale della copertura: permeabile quale piante rampicanti, arelle, tessuti non plastificati, grigliati e simili
   - Superficie massima occupata (proiezione a terra dell'inviluppo degli elementi di copertura) = 36 mq;
   - Distanza minima dal confine della proiezione a terra dell'inviluppo degli elementi di copertura: 1,5 m;

   È ammessa l'integrazione di pannelli fotovoltaici o impianti simili solo se disposti su file distanziate di almeno 40 cm, in modo da non costituire una copertura impermeabile continua. In questo caso la distanza dai confini deve essere di almeno 3 m.
4. **GAZEBO - PERGOTENDE** GAZEBO E PERGOTENDE
   In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino) può essere realizzato un gazebo aperto su tutti i lati o in alternativa una pergotenda con le seguenti caratteristiche:
   - materiale della struttura: legno o metallo (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti)
   - H max al colmo = 3 m;
   - Superficie massima occupata (proiezione a terra dell'inviluppo degli elementi di copertura) = 16 mq;
   - Distanza minima dal confine 3 m (proiezione a terra dell'inviluppo degli elementi di copertura);
5. **CASETTE** CASETTE
   In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino), qualora non siano presenti nell'edificio locali già destinati a tale uso, può essere realizzata una casetta per ricovero attrezzi con le seguenti caratteristiche:
   - giardino, orto, spazio verde privato di superficie ≥ 60 mq;

- altezza massima ≤ 2,4 m misurata al colmo;
- falde inclinate con pendenza > 30%;
- distanza minima dai confini di proprietà 1,5 m;
- superficie coperta ≤ 8 mq;
- materiale: legno;
- adeguata schermatura lungo il perimetro con essenze vegetali;
- i manufatti non potranno essere allacciati a servizi a rete, a eccezione dell'energia elettrica.

6. **DEHOR**

DEHOR

In ciascuna area privata o pubblica di pertinenza di pubblici esercizi, è ammessa la realizzazione di dehor, finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, realizzati con eventuale copertura o chiusura, anche parziale, di volume. I dehor possono essere composti da:
- strutture autonome coperte, aperte o chiuse ai lati, di tipo smontabile e rimontabile senza demolizione;
- tende e tendoni;
- ombrelloni;
- elementi di completamento accessori e arredi di base (tavoli e sedie, pedane, fioriere e similari elementi di delimitazione).

Fermo restando la disciplina di specifici Regolamenti comunali o del Tomo III Sezione comunale, tali manufatti dovranno assicurare:
- idoneità statica
- fruibilità ai disabili.

Per le strutture autonome coperte dovranno inoltre essere garantiti:
- distanza minima dai confini con aree privati pari a 3 m;
- idoneo titolo edilizio;
- polizza fidejussoria a garanzia della rimozione;
- parere favorevole dell'Ente proprietario della strada qualora ricadenti in fascia di rispetto stradale
- superficie massima coperta pari al 50% della superficie totale del pubblico esercizio o in alternativa pari a 40 mq;

Non è ammessa la realizzazione di bagni e cucine all'interno dei dehor

7. **RICOVERI ANIMALI D'AFFEZIONE**

RICOVERI ANIMALI D'AFFEZIONE

In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino) possono essere realizzate tettoie per il ricovero degli animali d'affezione nelle quantità strettamente previste dai vigenti regolamenti per la tutela del benessere degli animali e comunque per una superficie coperta complessiva massima di 16 mq, altezza massima 1,80 m e distanza minima dai confini 1,5 m.

Art. 3.2.3 – RECINZIONI E MURI DI CINTA

1. Le recinzioni poste su fronte strada dovranno avere un'altezza non superiore a:
   - 1,20 m nel caso di recinzioni in muratura piena;
   - 1,80 m a condizione che almeno la parte eccedente 1,20 m di altezza sia realizzata in rete metallica, inferriata o altra schermatura non continua".

   RECINZIONI SU FRONTE STRADALE

2. I tratti di recinzione a distanza inferiore a 8 m dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a 5m e dovranno garantire la visibilità necessaria alla percorrenza stradale.

   INCROCI E CURVE

3. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 4.1.3 delle NTA del PSC.

Art. 3.2.4 – PASSI CARRAI E USCITE DALLE AUTORIMESSE

1. I nuovi passi carrai su strade comunali e vicinali devono distare almeno 12m dalle intersezioni (art. 46 Regolamento CdS), misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso devono essere visibili da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.

   NUOVI PASSI CARRAI

2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi del Comune in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

   DINIEGO

3. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno 5m dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali, nei casi di impossibilità co-

   CARATTERISTICHE

struttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza e segnali luminosi.

4. Ai sensi dell'art.46 del Regolamento del CdS, è possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato o nel caso di specifica previsione di PUA. DEROGHE
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole e devono garantire il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a 3m se la rampa è rettilinea e 3,5m se curva. Tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. RAMPE D'ACCESSO
7. La pendenza delle rampe non deve essere superiore al 20%. Tra l'inizio delle livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede o della pista ciclopedonale) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto con pendenza massima pari al 5% per una lunghezza di almeno 4m atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili. In questo caso andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita. PENDENZA

Art. 3.2.5 – DECORO E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un corretto uso dei materiali ed essere manutenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
2. È vietato l'uso degli spazi pertinenziali esterni degli edifici prospicienti la pubblica via per deposito di materiali.
3. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, mediante i seguenti interventi *(cfr. Art. 9, LR 16/2002)*: RECUPERO EDIFICI IN DEGRADO
   a) recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione, disordine, abbandono e degrado;
   b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi

   In caso di inottemperanza si procederà secondo quanto stabilito dall'art. 9 comma 4 LR 16/2002.
4. Sono fatte salve ulteriori e più restrittive norme relative ai centri storici (ACS_A1), nuclei storici (ACS_A2), edifici vincolati o classificati beni culturali di cui al successivo Capo 3.4 e al territorio rurale ovvero contenute nel Tomo III Sezione comunale.

Art. 3.2.6 – ELEMENTI AGGETTANTI SU SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o cose.
2. Negli edifici esistenti, fatte salve le condizioni in essere, sono ammessi i seguenti aggetti: AGGETTI AMMESSI
   - aggetti di non più di 15cm (cornici, bancali, inferriate, etc.), fino all'altezza di 2,50m dal suolo;
   - elementi di chiusura (vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno con l'adozione di accorgimenti idonei a evitare ostacoli o pericoli al transito sul prospiciente marciapiede o piano stradale.

   Per interventi di RS, RRC, REC, RT, RE e nei casi di MS che interessano la modifica di elementi della facciata, è richiesta la sostituzione con elementi di chiusura che non si aprano verso l'esterno e l'adeguamento degli aggetti (limitatamente al solo piano terra).
3. Elementi di chiusura che si aprono verso l'esterno e gli aggetti di cui al precedente comma non sono ammessi per interventi di NC e DR.
4. In caso d'edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,5m dal piano stradale o del marciapiede. È consentito installare i pluviali esternamente qualora non sia possibile incassarli a condizione che siano realizzati in materiale indeformabile nella parte inferiore per la medesima altezza di 2,5m (es. terminali in ghisa). PLUVIALI EDIFICI PROSPICIENTI SPAZI PUBBLICI

Art. 3.2.7 – MANUFATTI DI PUBBLICA UTILITÀ APPLICATI AGLI EDIFICI

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. INTERVENTI DEL COMUNE
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili. OBBLIGHI DEI PROPRIETARI
3. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma 1 deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari. VISIBILITA'
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.

Art. 3.2.8 – TENDE ESTERNE

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere installate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse. CARATTERISTICHE
2. In una stessa unità edilizia le tende devono armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali, salvo diverse soluzioni purché oggetto di studio unitario sull'intero edificio.
3. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
4. Nelle facciate ove sono già presenti tende, le ulteriori devono adeguarsi per materiale e colore a quelle preesistenti.
5. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a 2,20m dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro 20cm dal filo esterno del bordo del marciapiede e comunque non superiore a 2m. TENDE PROTESE SU SPAZI PUBBLICI
6. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
7. Nessuna tenda o parte di tenda aggettante su suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali etc.

Art. 3.2.9 – ANTENNE E PARABOLE

1. È vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi, se visibili da spazi di pubblica fruizione.
2. In tutto il territorio, negli interventi di NC e RE, qualora estesi a tutto il fabbricato, per il posizionamento di antenne e parabole deve essere previsto un impianto centralizzato posto sulla copertura dell'edificio e inserito nell'architettura dello stesso

Art. 3.2.10 – TARGHE

1. Le targhe di studi professionali, uffici e attività in genere non potranno avere una superficie superiore a 0,125 mq e andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari. DIMENSIONI
2. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie SOLUZIONE UNITARIA

Art. 3.2.11 – BACHECHE E VETRINETTE

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 e aggetto 0,15 ed essere costruite in metallo verniciato o legno, di profilo e colore in armonia con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione. DIMENSIONI E MATERIALI

Art. 3.2.12 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

1. Tutte le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte. CARATTERISTICHE
2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano delle Affissioni o Regolamento comunale.
3. Le insegne devono contenere prioritariamente l'individuazione della tipologia merceologica dell'esercizio commerciale e solo in secondo luogo la ragione sociale o altre informazioni.

Art. 3.2.13 – INFISSI, CANCELLETTI E INFERRIATE

1. In una stessa unità edilizia, gli infissi e gli eventuali cancelletti e inferriate a protezione delle aperture sull'esterno devono armonizzarsi per forma, colore e materiali. UNIFORMITA'

Art. 3.2.14 – COPERTURE, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI

1. Le coperture, i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) nonché i canali di gronda, pluviali, bancali, dovranno essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. PROGETTAZIONE

Art. 3.2.15 – NUMERAZIONE CIVICA

1. A seguito di attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), il Comune potrà fornire il modello delle relative targhette, che dovranno essere posizionate, in luogo ben visibile sia di giorno che di notte, preferibilmente in alto a destra rispetto all'accesso all'abitazione, salvo casi particolari. TARGHETTE
2. Nell'ambito dei progetti degli interventi edilizi dovrà essere chiaramente individuata la collocazione della targhetta. PROGETTAZIONE

Art. 3.2.16 – APPARATI TECNOLOGICI

1. Gli apparati tecnologici (condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria ecc.) posti all'esterno degli edifici devono essere installati sui fronti secondari degli edifici e/o all'interno di sporti, balconi e logge in modo che non siano visibili dagli spazi di fruizione pubblica e comunque nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico, perseguendo l'omogeneità di facciata, e nel rispetto della tutela e salvaguardia della sicurezza pubblica e privata. LOCALIZZAZIONE
2. Tali apparati dovranno altresì rispettare i limiti acustici di zona, e garantire un corretto convogliamento delle aree di espulsione tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria. LIMITI ACUSTICI
3. Al fine di perseguire una corretta prevenzione e controllo della legionellosi, tutti gli impianti idrosanitari e di condizionamento dovranno essere progettati nel rispetto dei requisiti di cui al cap. 3.1 Delibera GR 1115/08, "*Approvazione Linee Guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi*". IMPIANTI IDRO-SANITARI E CONDIZIONAM
4. Le condutture di distribuzione di acqua e gas di norma dovranno essere installate sulle facciate secondarie e comunque dovranno collocarsi ordinatamente allineate. FACCIATE

CAPO 3.3 (P) – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 3.3.1 – ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA

AMBITI ED ELEMENTI CARTOGRAFIA RUE

1. La cartografia del RUE individua i seguenti ambiti ed elementi:
   - **ACS_A1:** centri storici e nuclei di interesse storico-architettonico.
   - **ACS_A2:** agglomerati e nuclei non urbani di interesse storico-architettonico.
   - **Edifici di interesse storico-architettonico tutelati** (ai sensi del DLgs. 42/2004).
   - **Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale in zona urbana (beni culturali):** edifici e immobili esplicitamente individuati in cartografia che per il loro valore culturale, testimoniale, architettonico e/o storico sono meritevoli di conservazione negli ambiti urbani.
   - **Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (beni culturali):** tutti gli edifici, i manufatti, gli immobili e le aree di loro pertinenza che per il loro valore storico, culturale e testimoniale del territorio rurale sono meritevoli di conservazione.
2. La sezione comunale del Tomo III contiene la normativa specifica relativa all'articolazione sopra riportata valida per il singolo Comune.

Art. 3.3.2 – CENTRI STORICI E NUCLEI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (ACS_A1)

RECEPIMENTO PRG PREVIGENTI

1. Il RUE nella sezione comunale recepisce per tali zone la cartografia e relative NTA delle discipline particolareggiate dei PRG previgenti o le loro determinazioni esplicitate nelle relative NTA e tavole specifiche, con le modifiche normative e cartografiche apportate in sede di redazione del presente RUE.
2. In relazione alle disposizioni non esplicitamente previste nella sezione comunale del RUE per questi ambiti, valgono le prescrizioni del successivo articolo in relazione alle unità minime di intervento, agli usi e alle categorie e modalità di intervento.

Art. 3.3.3 – AGGLOMERATI NON URBANI D'INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO (ACS_A2)

1. Gli agglomerati non urbani d'interesse storico-architettonico sono individuati cartograficamente (ACS_A2) nel RUE e sono costituiti da Unità Minime di Intervento (UMI) che, ove non appositamente perimetrate, corrispondono alle Unità Edilizie (UE) presenti al loro interno.
2. Le Unità Minime di Intervento possono essere unicamente soggette ai seguenti interventi: MO, MS, RS, RRC, RE con le limitazioni riportate nella sezione comunale del RUE

UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

3. Sono fatte salve le limitazioni e le procedure derivanti dall'eventuale vincolo di tutela ai sensi del DLgs. 42/2004.

VINCOLO TUTELA

4. Per gli eventuali edifici privi di valore testimoniale presenti nell'agglomerato sono ammessi anche gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) con riguardo specifico all'organizzazione morfologica e ai caratteri compositivi e dimensionali dell'agglomerato all'interno del quale si interviene.

EDIFICI PRIVI DI VALORE TESTIMONIALE

5. In luogo dell'intervento diretto, negli ambiti ACS_A2 è sempre possibile operare mediante Piano di Recupero, previo inserimento nel POC.
6. Sono ammesse le seguenti classi di destinazioni d'uso:
   A. RESIDENZA
   B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
   E. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA, limitata-mente alle funzioni esistenti
   F. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO

CLASSI D'USO AMMESSE

7. Sono fatte salve le discipline specifiche contenute nella parte comunale del Tomo III.

Art. 3.3.4 – EDIFICI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE IN TERRITORIO URBANIZZATO (BENI CULTURALI)

INTERVENTI AMMESSI

1. La cartografia di RUE individua edifici e manufatti d'interesse storico-culturale e testimoniale e le loro eventuali aree di pertinenza ai sensi dell'art.A-9 LR 20/00 nel territorio urbano esterno al centro storico.
2. Per questi edifici sono ammessi i seguenti interventi:
   - MO, MS
   - RS, RRC, RE con le limitazioni riportate nella sezione comunale del RUE.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per l'ambito urbano in cui ricadono gli edifici.
4. Gli interventi sono estesi all'intera pertinenza coperta e/o scoperta ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Sono fatte salve le discipline specifiche contenute nella parte comunale del Tomo III.

Art. 3.3.5 – EDIFICI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE DEL TERRITORIO RURALE (BENI CULTURALI)

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA E SCHEDE RUE

1. La cartografia del RUE individua gli edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale e le loro eventuali aree di pertinenza, ai sensi dell'art.A-9 LR 20/2000, classificati puntualmente nelle schede del relativo censimento dei PRG previgenti o espressamente elaborate con la redazione del presente RUE.
2. Tali schede fanno parte costitutiva della sezione comunale del Tomo III del RUE.
3. I comuni possono motivatamente modificare, con le procedure di variante al RUE, le classificazioni degli immobili variando i contenuti della relativa scheda.
4. Le modalità generali d'intervento e utilizzo per questi edifici e manufatti sono contenute nel Titolo 4 del Tomo III. Sono fatte salve norme specifiche contenute nella sezione comunale del presente Tomo III che prevalgono su quelle della sezione intercomunale.

Art. 3.3.6 – GIARDINI E PARCHI D'INTERESSE STORICO/NATURALISTICO

INEDIFICABILITÀ

1. L'individuazione contenuta nella cartografia del RUE dei "Giardini e parchi di interesse storico-naturalistico" non costituisce qualificazione di zona ma individuazione di aree soggette a tutela, manutenzione, valorizzazione e implementazione delle essenze arboree che le caratterizzano; i lotti liberi in tali zone sono inedificabili a prescindere dalla capacità edificatoria attribuita all'ambito in cui ricadono. Gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti alla normativa dell'ambito in cui ricadono e sono ammessi solo qualora non alterino le caratteristiche del giardino.
2. Ogni intervento su queste aree è subordinato alla presentazione di un rilievo della vegetazione esistente. Eventuali abbattimenti sono subordinati a specifica autorizzazione degli uffici comunali competenti.
3. Nella sezione comunale del RUE è contenuta la eventuale disciplina particolareggiata degli elementi individuati.

CAPO 3.4 (R) – INDIRIZZI E PARAMETRI PER IL DECORO URBANO NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Comune di Castel San Pietro Terme – ai fini di assicurare una continuità normativa finalizzata all'omogeneità degli elementi di arredo urbano, per l'ambito del Centro Storico del Capoluogo le norme contenute nell'allegato 2 del Tomo III del RUE prevalgono sui contenuti del presente Capo.

Art. 3.4.1 – GENERALITÀ

1. Le Norme di cui al presente Capo si applicano al sistema insediativi storico e prevalgono su eventuali disposizioni contrastanti contenute nel Capo 3.2 Sono fatte salve le prescrizioni contenute negli art.4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 e nel Tomo III Sezione comunale.

Art. 3.4.2 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

1. Devono essere assicurati la salvaguardia, il recupero e il ripristino di tutti gli elementi decorativi della facciata che sono parte determinante della sua caratterizzazione architettonica.
2. Tutti gli elementi originali in pietra, marmo, cotto, legno etc. dovranno essere mantenuti in buono stato di conservazione o ripristinati in caso di degrado con gli stessi materiali e tecnologie di lavorazione. Porte, portoni e infissi, qualora in buono stato e non alterati, saranno recuperati o ripristinati con lo stesso materiale e disegno. MANUTENZIONE ELEMENTI ORIGINALI
3. In ogni intervento che ecceda la categoria MO, dovranno essere rimossi tutti quegli elementi quali zoccoli, rivestimenti in marmo o altro materiale, bancali e soglie in cemento, infissi in alluminio, spalle dei vani vetrina oltre che superfetazioni e quant'altro risulti improprio ed incoerente con la tradizione dell'edilizia storica locale ed in particolare con la tipologia originaria del fabbricato. INTERVENT ECCEDENTI LA MO
4. Le porte, le finestre, gli scuroni e le persiane di nuovo inserimento saranno realizzati in legno con le tecnologie di lavorazione, le tonalità di colore e le tecniche di incasso coerenti con la tradizione storica locale. NUOVI INSERIMENTI
5. Negli edifici per i quali è ammesso l'intervento di RE sono consentiti anche infissi realizzati in altro materiale purché installati su tutte le finestre di un fronte e verniciati con i colori tipici dell'edilizi storica locale.
6. Campanelli e citofoni devono essere collocati a incasso nella spalla interna del vano porta di accesso all'edificio e realizzati con materiali adeguati al contesto architettonico; sono comunque vietati quelli realizzati con materiali plastici o in alluminio. CAMPANELLI E CITOFONI
7. Le lattonerie saranno a sezione circolare realizzate o in rame o in altro materiale metallico con colore rame ossidato o testa di moro. LATTONERIE
8. I contatori del gas e dell'acqua devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è ammessa la loro installazione in facciata in apposite nicchie opportunamente occultate da uno sportello a filo di facciata in ghisa o acciaio in colore ferro naturale o del colore della facciata CONTENITORI GAS E ACQUA
9. È vietata l'installazione di tettoie, pensiline o sporti a protezione degli infissi.

Art. 3.4.3 – MURATURE E INTONACI

1. Gli interventi di risanamento dei fronti degli edifici devono garantire la conservazione o il ripristino di murature di mattoni faccia a vista, con o senza sagramatura, o intonacati e tinteggiati. DIVIETO ALTERAZIONE ASPETTO ORIGINARIO
2. La manutenzione della muratura a faccia a vista dovrà essere realizzata previa spazzolatura e rifacimento dei giunti in malta di calce e quella della muratura trattata con la tecnica della sagramatura dovrà essere prevalentemente eseguita con operazioni di consolidamento e parziali rifacimenti.
3. È vietato alterare l'originario aspetto cromatico di murature a vista sia utilizzando prodotti per la protezione superficiale, sia quando con il metodo del "cuci e scuci" si debbono ricostruire parti di muratura. SCELTA COLORI
4. Gli intonaci realizzati su edifici soggetti a RS e RRC qualora non fosse possibile recuperarli, dovranno essere rifatti con materiali e tecniche tradizionali.
5. Non è ammesso, su edifici soggetti a RS e RRC l'uso di intonaci plastici e rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.) bensì intonaci a base di calce.

Art. 3.4.4 – TINTEGGIATURE E COLORI

1. Criteri per la scelta del colore delle facciate
   a) Recupero delle tinte o colori originari reperibili in tutte le componenti architettoniche - decorative e di finitura delle facciate.
   b) Valutazione complessiva di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.
   c) Elementi architettonici-decorativi quali stipiti, portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, finti bugnati, presenti sui fronti degli edifici dovranno essere differenziati dal colore della facciata.
   d) La verniciatura delle persiane, scuroni, infissi in genere dovrà armonizzarsi con il colore della facciata e dei particolari decorativi; per le parti in ferro quali grate, inferriate, ecc. sarà prevalentemente adottato il colore grigio ferro antracite.
   e) Per gli interventi di RS, RRC deve essere utilizzata una tinteggiatura ai silicati (in alternativa all'affresco). Per gli interventi di RE possono esser utilizzati colori sintetici.
2. Prima della colorazione della facciata dovranno essere realizzate campionature di colore per la verifica dei criteri adottati per il tipo di finitura e la scelta delle tonalità da farsi in accordo con lo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Per gli edifici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 è necessario conseguire il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici in merito al tipo e al colore.
4. Le eventuali decorazioni presenti sulle facciate degli edifici dovranno essere opportunamente recuperate previo il contributo tecnico di operatori specializzati nel settore.

Art. 3.4.5 – PAVIMENTAZIONI

1. Le pavimentazioni di pregio sia interne che esterne devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parte di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione, dovranno essere realizzate impiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali. PAVIMENTAZIONI DI PREGIO E DEGRADATE
2. Negli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria la pavimentazione degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, portici, etc.) dovranno essere realizzate con materiali tipici della tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di porfido, etc.). È da escludere l'uso di pavimentazioni in asfalto, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti.

Art. 3.4.6 – AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

1. Nelle aree scoperte di pertinenza è vietata la realizzazione di casette per attrezzi, serre fisse, manufatti precari e tettoie, fatte salve specifiche norme contenute nel Tomo III Sezione comunale. DIVIETI
2. La sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando le essenze autoctone tipiche della tradizione locale, salvaguardando le alberature esistenti. Non sono ammesse nuove pavimentazioni in asfalto. SISTEMAZIONE AREE VERDI
3. Gli interventi di recupero degli edifici dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini, corti rurali, etc.) sulla base di un rilievo delle alberature, di tutti i manufatti e pavimentazioni esistenti. INTERVENTI DI RECUPERO
4. Nelle unità di spazio scoperto di pertinenza delle unità edilizie è prescritta la conservazione e/o il ripristino degli arredi, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. RIPRISTINI MANUFATTI STORICI
5. È prescritta la conservazione degli elementi di delimitazione perimetrali; il loro ripristino o la loro sostituzione deve essere effettuata con gli stessi materiali o con materiali tradizionali. Gli elementi di delimitazione perimetrale esistenti incongrui vanno eliminati e sostituiti con elementi aventi le caratteristiche dell'edilizia storica locale. DELIMITAZIONI PERIMETRALI
6. I nuovi elementi di delimitazione perimetrale devono fare riferimento all'edilizia storica locale, comprese le coloriture.
7. È consentita la realizzazione di scale di sicurezza aperte, purché differenziate dal contesto per forma e materiali SCALE DI SICUREZZA

Art. 3.4.7 – NEGOZI STORICI

1. Nella Sezione comunale del RUE sono individuati i negozi e le vetrine che per i loro caratteri storici ed artistici costituiscono documento della realtà locale degno di essere conservato.
2. È prescritta la loro conservazione che potrà attuarsi con opere di restauro e di ripristino dei materiali di infissi, soglie, etc. dei colori e di tutti gli elementi che concorrono alla loro definizione e caratterizzazione.
3. Le chiusure di protezione esterne, l'arredo, le vetrinette e le bacheche, qualora coeve alla realizzazione delle vetrine, dovranno essere restaurate o ripristinate.

Art. 3.4.8 – VETRINE E SERRANDE

1. Per le vetrine dei negozi non compresi nell'elenco di cui all'art. precedente sono consentite operazioni di sostituzione di materiali e di modifica del disegno sia in prospetto che in pianta. — INTERVENTI SU VETRINE
2. Gli infissi delle vetrine saranno montati in modo da non superare il filo interno del muro di facciata; sono consentiti arretramenti.
3. I materiali sono valutati in rapporto all'impatto dimensionale e cromatico facendo riferimento alle tonalità della facciata e dei suoi elementi. — MATERIALI
4. È vietato il rivestimento delle spalle e dell'intradosso del vano vetrina con qualsiasi tipo di materiale che non sia quello delle facciate; le soglie realizzate con materiali tradizionali, pietre, marmi, cotto, saranno estese a tutta la superficie del piano di calpestio utilizzata liberamente dal pubblico.
5. È vietato illuminare lo spazio antistante le vetrine dall'esterno fatta eccezione per quelle og-getto di una proposta d'arredo urbano o nuova illuminazione dell'intero fronte dell'edificio.
6. Per una stessa unità edilizia oggetto di un unico titolo abilitativo gli infissi delle vetrine, comprese le protezioni esterne, dovranno essere realizzati con materiali e colori dello stesso tipo e il disegno di ciascuna dovrà in ogni caso richiamarsi ad un disegno unitario.
7. Se l'intervento di rinnovo e/o sostituzione interessa solo una o alcune delle vetrine di una stessa UE, si seguiranno le seguenti prescrizioni:
   - se nell'unità edilizia vi è la presenza di un negozio storico il nuovo intervento dovrà coordinarsi con segni, partizioni**,** materiali, colori e filo di imposta della vetrina vincolata;
   - negli altri casi le nuove vetrine dovranno uniformarsi nel disegno, materiali e colori a criteri filologicamente attenti al contesto.
8. Serrande: — SERRANDE
   - Per le serrande poste in edifici vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004, in caso di modifica, è necessario conseguire il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici in merito al tipo, materiale e colore.
   - Ove si installino serrande di sicurezza in metallo è prescritto il tipo avvolgibile a maglia aperta; in caso tale tipo non risulti installabile, la soluzione deve essere concordata con il SUE.
   - È vietata l'installazione di serrande fisse esterne al muro di facciata e l'utilizzo di cancelletti o altri elementi di chiusura diversi dal tipo sopra prescritto.

Art. 3.4.9 – TENDE ESTERNE

1. Le prescrizioni di cui ai seguenti commi si applicano per l'installazione di tende esterne, fatte salve diverse disposizioni della sezione comunale del RUE.
2. Dimensioni e modalità di installazione: — INSTALLAZIONE E DIMENSIONI
   - Sono ammesse solo a servizio delle vetrine presenti al piano terra. Possono sporgere dal piano della facciata al massimo di 1.30m e la loro massima sporgenza deve rimanere entro 20cm dal filo esterno del bordo del marciapiede antistante la vetrina. L'altezza minima prescritta dei lembi inferiori è di 2.20m. Nel caso di assenza di marciapiede la loro massima sporgenza non deve superare i 75cm dal filo muro con una altezza minima da terra non inferiore a 2.50m;
   - La tenda non deve mai nascondere o danneggiare gli elementi decorativi e di pregio presenti sul fronte o nel vano vetrina interessato;
   - Non è concesso montare la tenda sul fronte, fuori dal vano, negli edifici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 Tit. I che presentano decorazioni di vario tipo attorno al vano stesso.

- È preferibile installare la tenda all'interno del vano murario che alloggia la vetrina o vetrine contigue. In caso di indiscutibili impedimenti di carattere funzionale-strutturale la tenda può essere montata direttamente sul fronte con i vincoli dimensionali di cui alla Fig. 2.

3. Tipologia
   - Sono ammesse esclusivamente tende di tipo tradizionale nei limiti di cui alle figure 1, 2 e 3 seguenti, con uniformità degli allineamenti di altre tende poste sulla strada.
   - In presenza di portico antistante è ammessa esclusivamente apporre la tenda nel vano dell'arcata, senza sporgenza sull'esterno.

TIPOLOGIA

4. Materiali e colori
   - La tela deve essere in materiale tessuto. Sono vietate materie plastiche in foglio o tessuti ricoperti da una plastificazione che ne occulti la trama e dia l'aspetto d'una superficie lucida;

MATERIALI E COLORI

5. Sono ammesse le sole tinte unite rosso tradizionale salvo l'uniformità dell'UE e comunque da concordare con il SUE. È ammessa la personalizzazione con marchi o scritte nei limiti del decoro e dell'equilibrio cromatico.

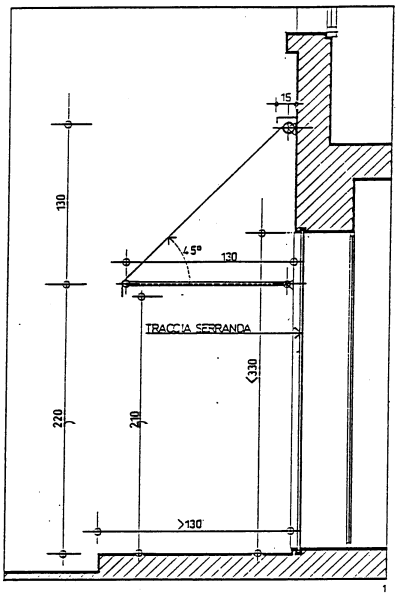


Fig. 1. *Vano vetrina con h > 330 cm. È consentito l'uso della tenda a meccanica tradizionale con rullo raccoglitore a un'altezza sufficiente per il braccio estensore lungo 130 cm con fulcro alto 230 cm. da terra.*

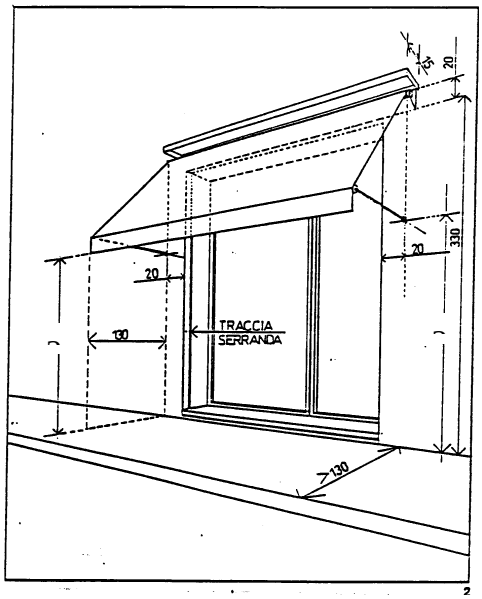


Fig. 2. *Vale quanto detto nell'esempio precedente. In questo caso può l'altezza del vano vetrina = 330 cm. permettere il rispetto ottimale della distanza di 20 cm. attorno al profilo della bucatura.*

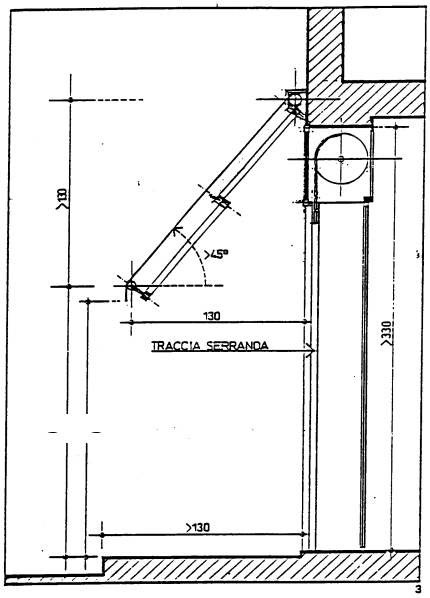


Fig. 3. *Qualora il vano vetrina abbia h>330 cm., il montaggio di un braccio estensore a tre cerniere, consentendo un'inclinazione della tenda > 45°, permette che si rispetti l'altezza da terra di 220 cm. e l'aggetto di 130 cm*

Art. 3.4.10 – INSEGNE MERCEOLOGICHE E/O AZIENDALI

1. Insegne a parete:
   a) Le insegne relative alle vetrine vincolate di cui alla Sezione Comunale del RUE, saranno oggetto, qualora risultino originarie, di un'opera di conservazione attraverso la metodica del restauro e del ripristino.
   b) È vietata la collocazione di insegne in spazi collocati ad un'altezza superiore alla linea del marcapiano relativa al primo piano.
   c) È vietata la sovrapposizione di insegne agli elementi decorativi e architettonici delle facciate quali cornici, lesene, bugnati, grate, ecc.
   d) Le insegne pertinenti alle attività commerciali, esercizi pubblici, artigianali, terziarie poste al piano terra e dotate di vani vetrina dovranno essere contenute all'interno di questi, collocate parallelamente al piano della facciata e non potranno da questo sporgere.
   e) Nel caso in cui o l'intero edificio o il piano terra di esso siano sede di una sola funzione terziaria, commerciale, ecc., per cui è esclusa la compresenza di più targhe o insegne, è possibile installare sulla parte inferiore della facciata una sola insegna. Questa dovrà essere progettata secondo gli indirizzi di salvaguardia e valorizzazione degli elementi architettonici che caratterizzano la facciata medesima.

INSEGNE A PARETE

Ove si riscontri l'impossibilità di collocare un'insegna, di qualsiasi tipo, nel rispetto dei punti precedenti, si consente l'installazione di targhe con le modalità previste in seguito per le Targhe.

2. Insegne a bandiera:
   a) Le insegne a bandiera sono consentite per le attività e gli esercizi di interesse pubblico quali ospedali, farmacie, polizia, carabinieri, etc. secondo il codice nazionale unificato e non sono comunque installabili negli spazi "sottoportico". INSEGNE A BANDIERA
   b) Per questi particolari enti sono consentite anche le frecce direzionali con materiali e modalità costruttive unificate per l'intero territorio comunale.
   c) Sono ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario o turistico (alberghi, ristoranti, musei, tabaccherie, etc.), illuminate ma non luminose purché di modeste dimensioni e in posizione tale da non arrecare intralcio alla circolazione pedonale e veicolare.

3. Materiali e modalità di installazione:
   - Le insegne dovranno essere realizzate con materiali tradizionali (ferro, legno, vetro, tessuto, etc.) opportunamente trattati al fine di limitarne il deterioramento.
   - La collocazione sulla facciata avverrà nel rispetto dei rapporti delle partiture architettoniche oltre che di quelle relative alle norme viabilistiche.
   - L'insegna illuminata non può alterare l'intensità e il tono di luce pubblica presente nello spazio urbano su cui si affaccia.

4. Obblighi della proprietà, dell'esercente e dell'installatore:
   - Le insegne esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto non potranno essere rinnovate; in caso di intervento dovranno uniformarsi alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
   - L'insegna non più utilizzata per cessazione o trasferimento dell'attività deve essere rimossa

Art. 3.4.11 – CASSETTE POSTALI

1. Le cassette postali devono essere collocate in modo da assicurare la consegna della posta.

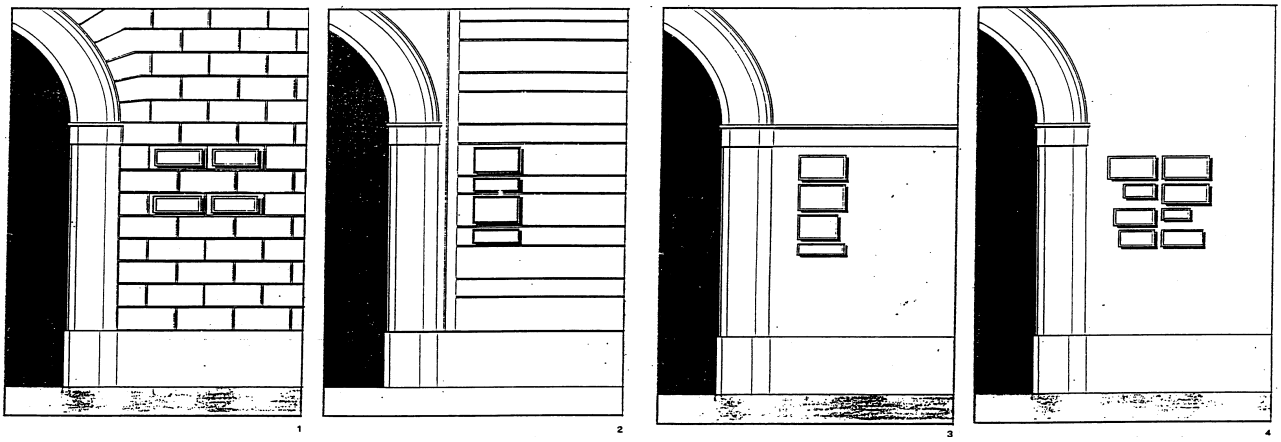
2. Non sono ammesse cassette postali o simili in presenza di bucature già esistenti sui portoni di accesso o sul fronte dell'edificio a ciò dedicate

Art. 3.4.12 – TARGHE

1. Modalità di installazione e dimensioni
   a) Le targhe indicatrici di attività commerciali e terziarie dovranno per dimensioni e materiali usati essere riportate al disegno ed alle caratteristiche della facciata senza nascondere, anche in parte, o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio. INSTALLAZIONE E DIMENSIONI
   b) Le dimensioni delle targhe dovranno essere comprese in un ingombro massimo di 33cm di base e 25cm di altezza e saranno montate su appositi sostegni distanziatori che le stacchino parallelamente al piano facciata di 2-3cm.
   c) Nelle facciate con decorazioni modulari (bugnati, ecc.) le dimensioni saranno obbligatoriamente tali da non superare quelle del modulo o della unità minima che forma la decorazione (vedi grafico allegato).
   d) Nel caso di edifici vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004 è necessario conseguire il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.
   e) Nel caso in cui un edificio sia interessato anche in tempi diversi dall'installazione di più targhe, queste dovranno comunque venire composte secondo un disegno regolare (vedi grafico allegato).
   f) Le dimensioni massime ammesse possono essere ulteriormente ridotte, su prescrizione dello Sportello Unico dell'Edilizia, in quei casi in cui un numero troppo elevato di targhe vada ad alterare la visibilità del fronte e il valore architettonico del fabbricato.

2. Materiali MATERIALI
   a) I materiali delle targhe saranno tali da adattarsi cromaticamente al fronte su cui verranno installate.
   b) Sono ammessi quelli che non si degradano velocemente nel tempo o che si alterano senza scadere nell'aspetto (rame, ottone, bronzo, pietre, ecc.).
   c) Nel caso vi siano più targhe il materiale deve essere uniforme almeno negli elementi costitutivi e caratterizzanti il progetto.
   d) Non sono ammesse targhe luminose.

3. Nelle seguenti Figg. 1 e 2 sono visibili due tipi di decorazione: a bugnato ed a scanalature orizzontali. In entrambi i casi le targhe sono inserite, per dimensioni e composizione, nel disegno a moduli scolpiti presente nel fronte. Nelle seguenti Figg. 3 e 4 si mostrano due fronti non decorati. Rispettando l'obbligo di non superare, col margine superiore del gruppo di targhe, l'imposta dell'arco o l'intradosso dell'archi-trave si propongono due possibili criteri di aggregazione ordinata



Art. 3.4.13 – COIBENTAZIONI

1. L'intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rivestimento "a cappotto" di un edificio ai fini della coibentazione non è ammesso su edifici in centro storico vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004 o assoggettati alla categoria d'intervento "restauro e risanamento conservativo" nella facciata prospiciente vie o spazi pubblici. Negli altri prospetti (interni o laterali non prospicienti vie o spazi pubblici) l'intervento è ammesso qualora compatibile con il rispetto dei valori storici e culturali dell'oggetto di intervento (bancali, sporti, etc.). È ammessa la coibentazione interna di tutti i fronti di tali edifici quando non sia interessata da caratteri costruttivi e decorativi di valore storico-architettonico. — RIVESTIMENTI A "CAPPOTTO"
2. È ammessa la coibentazione del solaio di copertura per un maggiore spessore massimo della copertura di 25 cm, a condizione che non aumentino le altezze interne dei vani e sia mantenuta la posizione di orditura dei solai. — SOLAI DI COPERTURA
3. Deve essere prodotta la certificazione che attesti la riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal DLgs. 192/2005 come previsto al comma 2 art. 11 DLgs. 115/2008. — CERTIFICAZIONE

Art. 3.4.14 – COPERTURE

1. È prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura in coppi di laterizio. — CONFORMITÀ ELEMENTI ORIG.
2. Non è ammesso: — DIVIETI
   a. modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde, salvo che negli interventi di RE;
   b. realizzare coperture piane;
   c. sostituire le parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti della copertura con materiali prefabbricati.
3. È ammesso modificare la quota di gronda esclusivamente nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione. — QUOTA DI GRONDA
4. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione semicircolare.
5. L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla linea del colmo del tetto. — INSERIMENTO DI ASCENSORI E MONTACARICHI
6. Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini, fatte salve specifiche previsioni della sezione comunale. — TERRAZZI IN FALDA
7. È ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda esclusivamente per dare luce ai locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili in base alla LR 11/1998. Nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione. Non è ammessa la conservazione di abbaini che abbiano le caratteristiche di superfetazioni — LUCERNAI SU PIANO DI FALDA

8. Gli impianti ad energia solare sono ammessi sulle falde dei tetti degli edifici al verificarsi di tutte le seguenti condizioni: IMPIANTI ENERGIA SOLARE
   a) non devono essere visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico;
   b) la superficie occupata dagli impianti non può superare il 20% della superficie delle falde di copertura relative all'edificio interessato;
   c) gli elementi degli impianti a energia solare dovranno essere aderenti alla copertura e possibilmente sostitutivi del manto. I colori di tutti gli elementi dovranno armonizzarsi con quelli tradizionali (cotto, mattone, etc.);
   d) al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e conservare il più possibile l'integrità delle coperture, la realizzazione degli impianti a energia solare deve essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura dell'edificio, con l'eliminazione degli elementi e materiali incongrui (eternit, lucernai atipici o non più necessari, manti di copertura non tradizionali, comignoli prefabbricati ed altri elementi prefabbricati o di natura precaria, ecc.) che potranno essere sostituiti con materiali ed elementi tradizionali;
   e) gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere localizzati all'interno degli edifici.

Art. 3.4.15 – COMIGNOLI E CANNE FUMARIE

1. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, etc.) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio e utilizzando forme e materiali della tradizione locale. INSERIMENTO
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione è necessario prevedere un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti. In caso di realizzazione di nuovi comignoli questi dovranno essere collocati il più possibile in aderenza agli altri comignoli esistenti e a una distanza dal filo di gronda non inferiore alla propria altezza emergente dal coperto. RAGGRUPPAMENTO
3. I torrini esalatori dovranno riproporre le forme e i materiali dei comignoli. Se non protetti da coppi speciali potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato. TORRINI ESALATORI
4. Le nuove canne fumarie possono essere installate solo su fronti non prospicienti o visibili da spazi pubblici.

Art. 3.4.16 – ANTENNE E PARABOLE

1. Nei centri storici (ambiti ACS_A1 e ACS_A2) antenne e parabole non possono essere installate su balconi e facciate prospicienti spazi pubblici e falde delle coperture prospicienti le piazze.

CAPO 3.5 (P) – AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AUC)

Art. 3.5.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

1. Le classi degli ambiti urbani consolidati, definite dal PSC, si articolano in sottozone a seconda della densità, localizzazione, funzioni compatibili e della pianificazione attuativa previgente, come segue:

- **AUC_A1: AMBITI URBANI CONSOLIDATI COSTITUITI DA NUCLEI COMPATTI** — AUC_A1
  Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione.

- **AUC_A2: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ESISTENTI** — AUC_A2
  Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre a interventi di miglioramento e sostituzione.

- **AUC_A3: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE/PARCO PRIVATO** — AUC_A3
  Ambiti Urbani Consolidati relativi a proprietà caratterizzate da un'alta presenza di aree a parco privato, con rilevanti sistemazioni a verde o con aree cortilive dotate di essenze di pregio comprensive o meno di edifici.

- **AUC_A4: AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI** — AUC_A4
  Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi.

- **AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE** — AUC_B
  Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

- **AUC_C: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON LIMITI DI FUNZIONALITÀ EDILIZIA/URBANISTI-CA** — AUC_C
  Ambiti Urbani Consolidati costituiti da tessuto di vecchio impianto o incongruo con destinazione residenziale, produttiva, terziaria e commerciale, per i quali sono opportuni interventi diffusi per il miglioramento delle dotazioni territoriali e della qualità edilizia ed urbanistica.

- **AUC_D: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI NUCLEI URBANI, BORGHI DI STRADA E FRANGE URBANE** — AUC_D
  I **nuclei urbani** sono costituiti da compagini edilizie di tipo frazionale o di modesta consistenza che presentano un livello di dotazioni territoriali pubbliche o private ridotto e nelle quali è possibile un ulteriore consolidamento mediante l'edificazione di limitati lotti.
  I **borghi di strada** sono insediamenti generalmente di tipo ex agricolo caratterizzati spesso da elevati livelli di storia e di tradizione locale o culturale. Rivestono normalmente valenza di toponimo strutturale del territorio.
  Le **frange urbane** rappresentano i margini insediativi dei centri abitati, insediati in prossimità di arterie stradali e con originaria funzione talvolta di tipo rurale. Hanno generalmente un'ubicazione periferica eventualmente con lotti liberi interclusi, ridotte dotazioni territoriali e prevalente destinazione residenziale.

2. Le prescrizioni relative agli usi, alle categorie e modalità di intervento e agli altri parametri e indicazioni per gli interventi in questi ambiti sono riportati, per ogni Comune, nella relativa sez. comunale. — SEZ. COMUNALE

Art. 3.5.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI

1. Negli interventi di DR e NC (esclusi gli ampliamenti) deve essere mantenuta permeabile e sistemata, secondo le disposizioni di cui all'art. 3.2.1 comma 3, una superficie pari ad almeno il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione comunale. — PERMEABILITA'

2. Negli spazi pertinenziali degli edifici, oltre a quanto previsto nell'art. 3.2.2, sono sempre ammesse le seguenti realizzazioni: — REALIZZAZIONI AMMESSE
   - parcheggi scoperti pertinenziali;
   - impianti scoperti per la pratica sportiva;
   - orti familiari.

CAPO 3.6 (P) – AMBITI URBANIZZATI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE (ASP)

Art. 3.6.1 – DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONI

1. Le classi degli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie, definite dal PSC, si articolano in sottozone a seconda delle funzioni presenti e compatibili e della pianificazione comunale e sovracomunali in essere, come segue:

   - **ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO**
     Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati idonei, sia in termini dimensionali che infrastrutturali, a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa (ZP San Carlo, ZP Imola, ZP Fossatone).
   - **ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI**
     Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati che per la loro particolare collocazione non sono candidabili per ulteriori significative espansioni di offerta insediativa (ZP Osteria Grande, ZP Valle del Santerno).
   - **ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI**
     Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento e integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.
   - **ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI**
     Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenza in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.

2. Le prescrizioni relative agli usi, alle categorie e modalità di intervento e agli altri parametri e indicazioni per gli interventi in questi ambiti sono riportati, per ciascun Comune, nella relativa sezione comunale. SEZIONE COMUNALE

Art. 3.6.2 – SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI

1. Negli interventi di DR e NC (esclusi gli ampliamenti) deve essere mantenuta permeabile e sistemata, secondo le disposizioni di cui all'art. 3.2.1 e del successivo comma 3, una superficie pari ad almeno il 10% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione comunale. NC

2. Negli spazi pertinenziali degli edifici sono sempre ammesse le seguenti realizzazioni: REALIZZAZIONI AMMESSE
   - parcheggi scoperti pertinenziali;
   - impianti scoperti per la pratica sportiva.

3. Tutti i progetti di RE, NC e DR e i PUA in generale devono contenere un progetto d'inserimento e mitigazione visiva degli interventi in relazione al contesto anche attraverso la formazione di quinte arboree/arbustive lungo i lati confinanti con il territorio rurale, aree destinate a dotazioni ed eventuali ambiti residenziali adiacenti.

4. Tutti i progetti di RE, NC e DR e i PUA in generale dovranno garantire il contenimento della diffusione di polveri e di altri inquinanti atmosferici e il rumore ambientale generato mediante la realizzazione di filari, siepi, boschetti, di essenze adeguate allo scopo, con funzione anche di connessione della rete ecologica.

CAPO 3.7 (P) – IL TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 3.7.1 – DISCIPLINA DEL RUE IN ASSENZA DI POC

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.7

ASSENZA DI POC

1. Fino all'approvazione del POC e degli strumenti urbanistici di livello attuativo, per gli ambiti di trasformazione del PSC (ANS_C, ASP_AN, ASP_BN, ASP_CN, ASP_COM_N, APF_ N, AR, D_N e DS_N) sono consentiti solo gli interventi di MO, MS, RRC e D sugli edifici esistenti.
2. Nella formazione del POC, sono definite le eventuali aree esterne agli ambiti di trasformazione inseriti nel DUC alle quali si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale, senza più le restrizioni di cui ai precedenti commi.
3. Sono fatte salve le eventuali specificazioni riportate nelle schede VIP (Elaborato D del PSC) di ciascun Comune.

Art. 3.7.2 – AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (APEA)

ACCORDO TERRITORIALE

1. L'impegno a raggiungere lo status di APEA, come definito dal PTCP, è richiesto per i nuovi insediamenti degli **ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo** (ASP_AN) nel caso sia previsto dallo specifico Accordo Territoriale ai sensi dell'art.15 LR 20/2000.

CAPO 3.8 – AMBITI POLI FUNZIONALI (APF)

Art. 3.8.1 – MODALITÀ DI INTERVENTO

ACCORDO TERRITORIALE

1. Ogni intervento sugli APF, sulla base delle politiche di consolidamento, sviluppo o riqualificazione definite dal PSC è normato dal relativo Accordo Territoriale. In assenza di tale Accordo sono ammessi unicamente interventi delle categorie della manutenzione (MO, MS) e conservazione (RS, RRC, RE) con intervento diretto sia pubblico che privato e quelli già previsti dai PRG previgenti.
2. Se sono richiesti ulteriori interventi che comportano ampliamenti o nuove edificazioni deve essere sottoscritto l'Accordo Territoriale o deve essere rivisto l'esistente.

TITOLO 4 – IL TERRITORIO RURALE

CAPO 4.1 (P) – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.1.1 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

1. Il territorio rurale è articolato in rapporto a omogenee peculiarità intrinseche e potenziali dei valori produttivi agricoli, ambientali e paesaggistici in base ai quali sono definite specifiche normative.

2. Il territorio rurale è suddiviso nei seguenti ambiti: AMBITI
   - ARP_1 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico della Pianura
   - ARP_3 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico Pedecollinari
   - ARP_4 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico dell'Alta collina
   - AVP_1 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola della Pianura
   - AVP_2N Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Nord
   - AVP_2S Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Via Emilia Sud
   - AVP_3 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola Pedecollinari
   - AVP_4 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola dell'Alta collina.

Art. 4.1.2 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. La residenza o eventuali attività non attinenti l'agricoltura in territorio rurale non può comportare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria purché rientrino nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia. EMISSIONI

2. La residenza o altre attività in territorio rurale non agricole e non connesse con l'agricoltura comporta l'assunzione da parte dei privati d'oneri per i servizi pubblici commisurati alle prestazioni e alla localizzazione di tali servizi in base a quanto stabilito dai regolamenti comunali. ONERI PER SERVIZI PUBBLICI

3. Non è ammesso il frazionamento del territorio rurale in particelle che ne prefigurino una sottrazione del territorio produttivo agricolo e un utilizzo diverso da quelli ammessi nel territorio rurale, sia in atti giuridici, sia in atti materiali; allo stesso modo è vietato ogni atto che possa costituire lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 30 TUE (DPR 380/2001). FRAZIONAMENTO DEL TERRITORIO

4. Nella sezione comunale del RUE possono essere contenute disposizioni specifiche per il territorio rurale del comune di appartenenza.

Art. 4.1.3 – USI COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE

1. Gli usi compatibili con il territorio rurale, oltre all'ordinaria coltivazione del suolo e silvicoltura, sono quelli appartenenti al raggruppamento "Funzioni agricole e connesse all'agricoltura" di cui all'art. 3.1.1. DEFINIZIONE

2. Nel territorio rurale sono inoltre ammissibili gli usi di cui ai Capi 4.4 e 4.5, relativamente agli edifici, e i seguenti usi, riferiti alle aree scoperte, secondo le limitazioni e i riferimenti riportati: ALTRI USI AMMISSIBILI
   b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche con esclusione delle attività di spettacolo;
   d5) produzione e commercializzazione dell'energia nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 4.1.6 e 12.1.6;
   d10) impianti di trasmissione via etere, nel rispetto degli artt. 12.1.7 e 12.1.8;
   f3) campeggi e villaggi turistici qualora previsti nella sez. comunale del RUE, nel rispetto dell'art. 4.1.4;
   g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale;
   g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale;
   g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate;

3. Nel territorio rurale è sempre ammessa, fatte salve le norme di tutela di cui al Tit. 1, la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici a rete e puntuali per l'urbanizzazione, la manutenzione e la sicurezza del territorio. Gli impianti puntuali sono ammessi alle seguenti condizioni ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNOLOGICI
   - De: 10 m.

Art. 4.1.4 – ATTIVITÀ D'INTERESSE PRIVATISTICO RICREATIVE, SPORTIVE, TURISTICHE IN TERRITORIO RURALE, CAMPEGGI E VILLAGGI TURISTICI NELLE AREE SCOPERTE

1. Per gli usi b2 e b7 legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, oltre agli interventi sugli edifici di cui ai capi 4.4 e 4.5, è ammessa la realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti che non comportino la creazione di superfici impermeabili complessivamente superiori a 1000 mq (es. recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione), a una distanza massima di 20 m dagli edifici esistenti. Sono fatte salve diverse specifiche del RUE comunale. INTERVENTI AMMESSI

2. Eventuali bacini per la pesca sportiva esistenti alla data di adozione del RUE e già destinati ad attività di pesca sportiva sono soggetti alle specifiche leggi e normative in materia. Ai fini urbanistici è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti per deposito attrezzi, di servizio e per la ristorazione per una Su pari a 20 mq/ha e fino ad un massimo di mq 150 di ampliamento. L'area di riferimento per il calcolo della Su corrisponde alla superficie superiore dell'invaso, incrementata della superficie equivalente ad una fascia perimetrale al lago stesso di 20 m di larghezza facenti parte della medesima proprietà. BACINI PESCA SPORTIVA ESISTENTI

3. Nella sezione comunale del Tomo III è presente la disciplina specifica di eventuali aree destinate agli usi f3 e b7 (intese come aree scoperte).

Art. 4.1.5 – MICRONIDI E SERVIZI PARASCOLASTICI PER L'INFANZIA

1. L'attività di micro asilo nido in territorio rurale deve essere svolta nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie previste dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia ed è subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che ne definisca le caratteristiche funzionali. Al termine dell'attività i locali devono essere convertiti agli usi ammessi dai capi 4.4 e 4.5. PRESCRIZIONI

2. L'attività potrà interessare una superficie utile massima di 200 mq nell'ambito di edifici esistenti. Su MASSIMA

Art. 4.1.6 – PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DELL'ENERGIA

1. Nel territorio rurale è ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (usi d5 ed e15) entro quanto previsto dal D.M. 10/9/ 2010 "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili" e dalla DGR 28/2010 e smi. Relativamente agli impianti di produzione di energia da biomassa e biogas si fa riferimento alla Delibera GR n. 362/2012 e ad ogni altra normativa di settore vigente in materia. IMPIANTI FONTI RINNOVABILI

2. Nella realizzazione degli impianti da fonti rinnovabili in territorio rurale ed in particolare degli impianti fotovoltaici a terra, indipendentemente dalla potenza di energia installata, dovranno essere attuate le seguenti misure di prevenzione e mitigazione: PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI
   - l'intervento dovrà assicurare il minor impatto possibile sul paesaggio sia mediante accorgimenti progettuali dell'impianto stesso, sia mediante interventi di mitigazione visiva verso il territorio rurale e dai principali punti di visuali dai nuclei abitati;
   - il perimetro dell'area va mitigato con l'inserimento di siepi autoctone configurandosi come intervento di tipo naturalistico; la recinzione dell'area sarà realizzata con rete metallica non superiore a 2,5 m e siepe arborea-arbustiva integrata; è vietato l'uso del filo spinato;
   - l'impianto di illuminazione non dovrà rimanere acceso nelle ore notturne; gli eventuali sistemi locali di anti-intrusione dovranno essere tali da garantire l'accensione dei punti luce dell'impianto solo una volta accertata la reale presenza di intrusi e il persistere di elementi di disturbo;
   - si dovrà garantire il contenimento di interventi di infrastrutturazione del territorio, privilegiando l'utilizzo di aree prossime alle infrastrutture esistenti; i nuovi cavidotti dovranno essere interrati;
   - le aree vanno mantenute a prato limitando alla sola viabilità interna la realizzazione di modifica del suolo rispetto all'uso agricolo;
   - in presenza di aree sensibili sotto l'aspetto faunistico, dovranno essere garantiti accessi riservati alla fauna, attraverso la creazione di opportuni cunicoli sotto la recinzione;
   - in fase di smantellamento le strade e le opere edili realizzate (incluse quelle interrate) dovranno essere rinaturalizzate, asportando il materiale impiegato per la loro realizzazione.

3. Il Comune ha facoltà di richiedere misure compensative ai fini della mitigazione degli impatti ambientali o per gli eventuali ripristini della funzionalità delle infrastrutture utilizzate (es. viabilità esistente). MISURE COMPENSATIVE

Art. 4.1.7 – BACINI DI ACCUMULO E SERBATOI PER L'IRRIGAZIONE

CARATTERISTICHE

1. La realizzazione di nuovi bacini di accumulo di acque a fini irrigui o serbatoi interrati è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - deve essere garantita la coerenza con le colture agricole praticate ed alla loro idroesigenza mediante la predisposizione del PRA di cui al capo 3.9 del tomo I;
   - l'approvvigionamento idrico deve avvenire nei periodi primaverili evitando emungimenti nei periodi di maggiore siccità mantenendo il minimo flusso vitale del reticolo idrografico superficiale;
   - La realizzazione degli stessi non deve interferire con le falde freatiche per cui tali bacini dovranno essere impermeabilizzati con argilla o altri sistemi di impermeabilizzazione
2. Tali interventi sono ammessi per intervento diretto previa redazione di specifica indagine di tipo idrogeologico.
3. Lungo tutto il perimetro del bacino devono essere messe in atto apposite protezioni e cortine arboree e arbustive autoctone di mitigazione anche ai fini del contenimento dell'evaporazione delle acque.

Art. 4.1.8 – USI PRESENTI NON COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE

1. Per tutte le destinazioni d'uso non previste nell'articolo 4.1.3 ma legittimamente insediate alla data di adozione del RUE valgono le disposizioni dei seguenti commi.

AREE CARTOGRAFATE

2. Per le aree individuate con apposita simbologia nella Tav.1a del RUE si rimanda alle disposizioni del Tomo III Sezione Comunale.

AREE NON INDIVIDUATE IN CARTOGRAFIA

3. Per gli insediamenti non individuati nella cartografia di RUE è ammesso:
   - cambio d'uso (CD) verso attività compatibili con il territorio rurale;
   - mantenimento dell'attività in essere attraverso interventi di MO, MS, RE, NC limitata ad ampliamenti esclusivamente nelle quantità necessarie per l'adeguamento a prescrizioni igienico-sanitarie o di sicurezza emanate dagli enti competenti;
   - la rilocalizzazione dell'azienda negli ambiti specializzati per attività produttive, tramite convenzionamento che preveda eventuali forme incentivanti a fronte della demolizione integrale dell'edificio, della realizzazione delle opere di bonifica eventualmente necessarie e del ripristino dei caratteri ambientali del sito.

ATTIVITÀ SVOLTE SENZA EDIFICI

4. Per le attività svolte senza la presenza di edifici (quali Depositi a cielo aperto, Demolizione di veicoli e macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti, etc.) si dovrà provvedere al convenzionamento nei termini fissati dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire, tramite apposita fideiussione, il corretto esercizio dell'attività sotto il profilo igienico sanitario, la realizzazione delle opere di bonifica e mitigazione eventualmente necessari, il ripristino dei caratteri ambientali del sito in caso di dismissione.

DEPOSITI MATERIALI A CIELO APERTO

5. Nel territorio rurale non è ammesso realizzare depositi di materiali a cielo aperto diversi da quelli necessari all'attività agricola aziendale.

Art. 4.1.9 – PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

INSERIMENTO PAESAGGISTICO

1. Ogni intervento che comporti la trasformazione edilizia e del suolo dovrà prevedere, nell'ambito del progetto, l'inserimento paesaggistico che consideri i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade, dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigarne l'impatto visivo (cinte arboree plurifilari, siepi, coperture vegetali radenti, etc.).

SOSTITUZIONE COLTURE

2. Nelle aree agricole adiacenti a strade di categoria VA (categoria A CdS) e VN (categoria B CdS) o intercluse tra tracciati viari o svincoli, per una fascia di profondità pari ad almeno 50m dal confine stradale va promossa la sostituzione delle colture destinate all'alimentazione con piantumazioni aventi altre funzioni o impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

FUNZIONALITÀ RETE SCOLANTE

3. Nelle aree agricole, per l'efficienza dell'assetto idraulico deve essere garantita la piena funzionalità della rete scolante.
4. Ai fini dell'individuazione degli interventi per nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, si rimanda all'art. 20 comma 3 del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino del Reno.

Art. 4.1.10 – AREE E STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE

1. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di: INTERVENTI AMMESSI
   - percorsi ciclopedonali e spazi di sosta in materiale permeabili;
   - piste d'esbosco e di servizio forestale di larghezza non > 3,5m in materiale permeabile;
   - strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4m (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale permeabile;
   - strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 m (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale impermeabili solo per tratti con pendenza superiore al 10% ed esclusivamente al fine di dare accesso ad aree o edifici non altrimenti raggiungibili;
   - cartellonistica delle pubbliche autorità esclusi pannelli pubblicitari;
   - cartelli recanti indicazione della struttura aziendale agricola o di ristoro o di servizio raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
2. Non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo necessità connesse alla sicurezza di percorribilità. Sono ammesse soluzioni di consolidamento del manto stradale con materiali che conferiscano un aspetto formale e cromatico assimilabile alla ghiaiatura, fatti salvi comunque altri vincoli sovraordinati. NO ASFALTATURA
3. Lungo il confine della corte sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m 1,8 inglobata nella siepe. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono ammesse parti di recinzione in muratura limitatamente alla sola zona dell'accesso, con sviluppo inferiore a 5 m per lato. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo. NUOVE RECINZIONI E SIEPI
4. All'interno della corte, ad esclusione di quelle in cui sono inseriti fabbricati classificati Beni Culturali, sono ammesse recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a 1,5 m inglobata nella siepe, senza parti in muratura, a condizione che lungo il perimetro dell'originaria corte agricola sia piantumata siepe viva di essenza autoctona.
5. Nel rimanente territorio rurale, i terreni possono essere recintati solo nel caso di fondi chiusi espressamente autorizzati in conformità e con le procedure previste dalle norme di settore o nel caso di allevamenti che necessitino di apposite delimitazioni.
6. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli funzionali all'azienda agricola è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica di cui alle NTA del PSC; la pavimentazione sarà in ghiaia o terra battuta. E' ammessa la realizzazione di piazzali in cemento solo per la sosta dei mezzi e prodotti agricoli. PARCHEGGI PRIVATI E PIAZZALI SOSTA
7. Di norma nel territorio rurale non è ammesso il tombamento dei fossi stradali con l'esclusione di passi carrai esistenti e di progetto regolarmente autorizzati. DIVIETO TOMBAMENTO FOSSI

CAPO 4.2 (R) – DEFINIZIONI SPECIFICHE PER IL TERRITORIO RURALE

Art. 4.2.1 – DEFINIZIONI

1. **AZIENDA AGRICOLA**
   Unità tecnico–economica costituita da terreni anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo sia in forma associata. I terreni possono essere in proprietà o in affitto per un periodo residuo di almeno 5 anni, oppure con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali, etc. Nel caso di terreni in affitto o altra forma di godimento ogni richiesta relativa ai titoli abilitativi dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni. L'Azienda agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi.
   AZIENDA AGRICOLA

2. **SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)**
   Superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, depurata dalle superfici ricadenti in ambiti classificati urbanizzabili dal PSC e dalle superfici boscate (ad eccezione delle coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto) e calanchive, misurate sulla mappa catastale, sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale (CTR) e suffragata eventualmente da documentazione fotografica. La SAU rappresenta la Superficie fondiaria sulla quale applicare gli indici Uf (salvo più specifiche indicazioni): a tal fine deve essere considerata la SAU ricadente nei Comuni confinanti o appartenenti al Nuovo Circondario Imolese. La SAU non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed in appositi edifici.
   SAU

3. **SUPERFICIE DI SERVIZIO AGRICOLO ESISTENTE DELL'AZIENDA**
   Somma delle Su di tutti gli edifici, impianti ed attrezzature varie di servizio agricolo presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del previgente PRG, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi. Nella Su di servizio agricolo é inclusa anche la Su dei servizi agricoli utilizzati per funzioni agrituristiche.
   SUPERFICIE DI SERVIZIO AGRICOLO ESISTENTE

4. **SUPERFICIE RESIDENZIALE ESISTENTE DELL'AZIENDA**
   Somma delle Su residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi. E' utilizzata ai fini della verifica della Su residenziale presente in una azienda agricola al momento della richiesta di titolo abilitativi per interventi di ampliamento.
   SUPERFICIE RESIDENZIALE ESISTENTE

5. **COLTIVATORE DIRETTO (CD)**
   Soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a 6 mesi ai sensi della L. 590/65 e dei Regolamenti Regionali vigenti.
   CD

6. **IMPRENDITORE AGRICOLO (IA)**
   Soggetto in possesso dei requisiti di cui al DLgs 228/2001 e smi.
   IA

7. **IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)**
   Soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a 6 mesi ai sensi del DLgs 99/2004 smi.
   IAP

8. **CENTRO AZIENDALE**
   Luogo in cui sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola: esso comprende l'insieme degli edifici, generalmente contigui ed in una specifica area di pertinenza, che sono funzionali all'attività dell'azienda agricola. Può non coincidere con il centro amministrativo.
   CENTRO AZIENDALE

9. **CORTE COLONICA**
   L'insieme degli edifici e delle aree scoperte che derivano dall'assetto storico tipico funzionale ad una originaria conduzione agricola, in genere identificata catastalmente dall'area di pertinenza dei fabbricati.
   CORTE COLONICA

10. **EDIFICIO DI SERVIZIO AGRICOLO CON TIPOLOGIA TRADIZIONALE**
    Edifici realizzati per uso agricolo quali i fienili, le stalle e i servizi minori (forni, caselle, etc.) realizzati con tipologie e tecnologie tradizionali (strutture in muratura e con coperture a falde con manto in laterizio). Paradigmatici dei servizi con tipologia tradizionale sono i beni culturali
    SERVIZI AGR. DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE

11. **EDIFICIO RESIDENZIALE**
    Edificio conformato tipologicamente per la funzione abitativa comprensiva delle superfici di servizio all'abitazione. Sono equiparati a edifici residenziali gli edifici scolastici, di culto, le canoniche, le caserme locali dismesse.
    EDIFICI RESIDENZIALI

12. **EDIFICIO PROMISCUO**
    Edifici comprendenti, in un unico e organico corpo di fabbrica, residenza e servizi agricoli esistenti alla data di adozione del RUE.
    EDIFICI PROMISCUI

13. **ASSERVIMENTI**
ASSERVIMENTI
Vincolo tra i terreni dell'azienda agricola e l'edificio/i esistenti e quelli oggetto di rilascio di titolo abilitativo. Il RUE preserva l'efficacia degli asservimenti della capacità edificatoria della SAU utilizzata per la realizzazione di Su per servizi agricoli e per funzioni residenziali in territorio rurale sulla base delle NTA di PRG previgenti. All'atto del rilascio del titolo edilizio per una nuova costruzione o per un ampliamento la SAU utilizzata deve essere asservita all'edificato con atto trascritto.

14. **BACINI DI ACCUMULO**
BACINI ACCUMULO
Accumuli d'acqua superficiali realizzati mediante il convogliamento delle reti di scolo da destinarsi ad uso irriguo.

15. **PROGRAMMA DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA (PRA)**
PRA
Programma formulato ai sensi dell'art. A-19 LR 20/2000 per gli interventi urbanistico-edilizi significativi in territorio rurale, come indicato nel Tomo I.

Art. 4.2.2 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Gli interventi in territorio rurale si attuano mediante intervento edilizio diretto comprensivo del PRA nei casi previsti dall'art. 3.9.2 del Tomo I.
MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 4.2.3 – DOTAZIONI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Per le dotazioni pubbliche, le infrastrutture e urbanizzazioni a servizio degli insediamenti e i parcheggi pertinenziali si rimanda all'art. 6.1.2 e 6.1.3 del presente Tomo III.

Art. 4.2.4 – DISTANZE E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

1. Per le distanze tra gli edifici, dai confini e dalle infrastrutture stradali si rimanda ai Capi 3.1, 4.4, 4.5 e 13.1 del presente Tomo III.

2. Le altezze massime dei fronti degli edifici da osservarsi negli ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le norme di tutela dei crinali e della viabilità panoramica, sono:
ALTEZZE MASSIME FRONTI EDIFICI
   - residenze: 8 m;
   - servizi agricoli aziendali: 10 m;
   - per le attrezzature quali silos, serbatoi, celle frigorifere, ecc. l'altezza consentita è quella derivante dalle specifiche esigenze.

3. Negli ampliamenti di edifici esistenti l'altezza può essere uguale a quella dell'edificio da ampliare anche se questa è maggiore dell'altezza massima prescritta.
AMPLIAMENTI EDIFICI ESISTENTI

CAPO 4.3 (R) – CORTI ED EDILIZIA RURALE

Art. 4.3.1 – EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI BENI CULTURALI E RELATIVE AREE CORTILIVE

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.5

1. Gli edifici classificati **Beni Culturali** sono individuati in apposite schede contenute nella sezione comunale del presente Tomo III. — BENI CULTURALI

2. Tutti gli interventi e le opere finalizzate al recupero degli edifici classificati come beni culturali devono rispettare le indicazioni e le prescrizioni previste dai commi successivi o dalla specifica disciplina contenuta nella sezione comunale del presente Tomo III. — RECUPERO EDIFICI

3. Ogni intervento edilizio, a eccezione degli interventi di manutenzione, dovrà essere subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area di pertinenza. Il progetto deve contenere l'analisi del sito e garantire la salvaguardia dell'unitarietà della corte, dei valori paesaggistico-ambientali esistenti, alla organizzazione funzionale degli spazi esterni incluso l'eliminazione dei manufatti incongrui (superfetazioni, baracche e simili). Negli interventi sugli spazi esterni particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia dell'immagine tradizionale degli insediamenti e del loro rapporto con il contesto circostante (viabilità, accessi, filari alberati). — PRESENTAZIONE PROGETTO UNITARIO

4. Si dovranno prevedere operazioni di conservazione e valorizzazione delle componenti edilizie tipiche dell'insediamento rurale storico quali: — CONTENUTI PROGETTO UNITARIO
   - portali e/o volte di accesso a complessi edilizi;
   - porticati isolati o annessi a rustici, forni, pozzi;
   - piccoli manufatti con precipua funzione di memoria storica della devozione religiosa quali maestà, edicole, cappelle, cippi, tabernacoli.

5. Il progetto di cui al precedente comma dovrà sempre indicare: — CONTENUTI DEL PROGETTO
   - il perimetro dell'intera corte con l'indicazione degli edifici, di tutti i manufatti e dei rispettivi usi;
   - il rilievo della vegetazione presente, incluse le siepi e i filari;
   - rilievo delle pavimentazioni, dei percorsi e delle recinzioni esistenti;
   - la sistemazione dell'area di pertinenza.

   Dovrà essere inoltre prodotta una documentazione fotografica di tutta l'area di pertinenza e dei principali punti di vista esterni alla corte che ne rappresentano le peculiarità.

6. Il progetto d'intervento non dovrà interferire o compromettere lo stato vegetativo di essenze vegetali di pregio, con gli elementi di valore storico e ambientale e con gli scenari paesaggistici.

7. Al fine di perseguire e promuovere la qualità edilizia del costruito il progetto dovrà perseguire le seguenti finalità: — INDIRIZZI PROGETTUALI
   - conservazione e valorizzazione delle principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale, formale ed architettonico che compongono l'ambiente urbanizzato e non, soprattutto là dove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza;
   - privilegiare scelte compositive e architettoniche dettate da equilibrio e discrezione formale contro soluzioni progettuali che propongano organismi estranei alla cultura architettonica del territorio se non supportati da adeguata documentazione giustificativa del prodotto edilizio e il suo inserimento nel contesto ambientale;
   - incentivazione della congruenza formale, compositiva e architettonica dell'immagine complessiva di progetto, con la destinazione e la funzione dell'opera evitando accostamenti immotivati di forme e volumi che siano espressione di epoche e stili diversi.

8. Gli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali cortili e aie, in quanto costituenti elementi essenziali dell'insediamento rurale storico dotati di specifica funzionalità, vanno conservati e ripristinati. — SPAZI PERTINENZA FABBRICATI

9. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore storico dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Nel caso siano necessarie modifiche o integrazioni vanno utilizzati comunque materiali analoghi o coerenti con i caratteri degli edifici — PAVIMENTAZIONI ESTERNE STORICHE

Art. 4.3.2 – EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI IN CONDIZIONI DI PRECARIETÀ STATICA

1. Per edifici classificati Beni Culturali in condizioni precarie dal punto di vista statico, assoggettabili a RRC e RE, non vincolati ai sensi dell'art. 10 DLgs 42/2004, è ammessa la modalità di intervento di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, a condizione che sia presentata:
   - perizia tecnica e rilievo, asseverati ai sensi art.481 Codice Penale, che attestino la presenza di estesi problemi strutturali e di rilevante pericolo per l'esecuzione dell'intervento sotto il profilo della sicurezza, con evidente impossibilità o grave difficoltà di ristrutturazione del fabbricato con conseguente necessità e imprescindibilità d'eseguire la ristrutturazione attraverso demolizione e fedele ricostruzione; il rilievo dovrà contenere idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica e quant'altro si ritenga opportuno) atta a evidenziare le condizioni dell'edificio e in particolare le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e deficienza delle strutture. Il Comune, qualora lo ritenga opportuno, nell'ambito dell'istruttoria, potrà provvedere ad acquisire proprie valutazioni anche avvalendosi dell'Ufficio Pratiche Sismiche Federato;
   - tavola degli interventi che illustri, coerentemente con gli obiettivi di tutela dell'immobile, le demolizioni, le ricostruzioni proposte e i relativi materiali utilizzati.

   DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA TITOLO EDILIZIO

2. L'intervento di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione dovrà avvenire sulla stessa area di sedime salvaguardando l'assetto tipologico originario, senza modifica della sagoma, con la stessa tipologia di materiali (massimizzando l'utilizzazione di quelli provenienti dalla demolizione se meritevoli dal punto di vista della qualità prestazionale e del valore storico culturale), con particolare riferimento alle murature esterne, alla morfologia, al manto della copertura e alle strutture orizzontali, queste ultime se ancora significative. A tal fine il progetto di ristrutturazione dovrà essere corredato da fotografie con data certa, attestanti la consistenza e le caratteristiche del fabbricato oggetto di intervento. Sono ammessi gli interventi modificativi congrui con le caratteristiche originarie del fabbricato.

3. Qualora le condizioni di precarietà statica, per edifici assoggettati a RRC e RE, si rendano manifeste dopo il rilascio del titolo abilitativo, durante l'esecuzione dei lavori, la direzione lavori dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività di cantiere, dandone contestuale comunicazione scritta al Comune. Per poter proseguire i lavori dovrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo corredato da:
   - rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione dei lavori;
   - ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
   - perizia asseverata;
   - tavola degli interventi e materiali come al comma precedente;
   - ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri concessori se dovuti in ragione della mutata modalità di intervento

   SOSPENSIONE LAVORI PER SOPRAGGIUNTA PRECARIETÀ STATICA

Art. 4.3.3 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI EDIFICI VINCOLATI E/O CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI

1. In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere utilizzati materiali e finiture coerenti con le caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale, secondo quanto prescritto ai commi successivi.

   CONSERVAZIONE

2. Il progetto di recupero deve garantire la riconoscibilità delle originarie destinazioni d'uso relative ai singoli edifici o parti di essi che compongono l'aggregato rurale (es. la distinzione tra abitazione e servizi) anche se è intervenuto un cambio d'uso.

   PROGETTO DI RECUPERO

3. Deve essere preservata la geometria dei volumi, con particolare riferimento all'andamento delle coperture. In particolare gli interventi devono escludere l'uso di:
   - Intonaci plastici o simili;
   - Rivestimenti esterni di qualsiasi materiale;
   - Bancali, stipiti o zoccolature in marmo;
   - Infissi e serramenti in alluminio/altri metalli se non idoneamente trattati e colorati per l'inserimento in contesti di valore ambientale e tradizionale;
   - Chiusure esterne con avvolgibili di qualsiasi materiale;
   - Manti di copertura diversi dal laterizio;
   - Materiali diversi dai tipici del luogo per edifici di analoga tipologia e valore;
   - Tende da sole sporgenti.

   ESCLUSIONI

4. In tutti gli interventi deve essere garantito il ripristino degli elementi costruttivi tradizionali preesistenti; la sostituzione di elementi architettonici tradizionali esistenti aventi interesse storico-architettonico o documentario (portoni, soglie, bancali, decorazioni, infissi, ferramenta, etc.) può avvenire solo nel caso in cui risulti impossibile, per precarietà dello stato di conservazione, recuperare o consolidare le preesistenze

   RIPRISTINO ELEMENTI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI

5. È consentito l'uso di solai in cemento armato e laterizio, ferro e misti in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora, dai rilievi grafici e fotografici, non risultino presenti elementi decorativi di interesse storico, architettonico e documentario. SOLAI

6. Fermo restando la quota di imposta del solaio di copertura (misurata dal tavolato o dai travetti della struttura del coperto aventi un interasse inferiore a m 1), lungo tutto il perimetro dell'edificio sono ammessi innalzamenti dello spessore del solaio di copertura, minimi necessari agli interventi di contenimento dei consumi energetici. In caso di necessità connesse al rispetto delle normative antisismiche sono ammessi innalzamenti della quota di imposta perimetrale interna del coperto (misurata come sopra) in misura strettamente necessaria e comunque non > 30 cm. INNALZAMENTO SPESSORE SOLAI DI COPERTURA

7. In tutti i casi in cui sia prevista la sostituzione o il consolidamento delle strutture di copertura, è prescritta le ricostituzione degli sporti con le caratteristiche formali ed i materiali preesistenti.
   La sostituzione di gronde, pluviali e lattonerie in genere, fatte salve eccezioni da comprovarsi in sede tecnica, deve avvenire nel rispetto delle forme tradizionali ed utilizzando il rame. SOSTITUZIONE O CONSOLIDAMENTC COPERTURE

8. I comignoli devono essere realizzati in laterizio a vista o con superficie intonacata, mentre i terminali dovranno preferibilmente essere eseguiti in cotto, laterizio, etc. con esclusione di elementi in cemento a vista. COMIGNOLI

9. L'installazione di sistemi tecnologici, quali antenne tv, antenne satellitari e condizionatori, specie se realizzata sui fronti o sulla copertura degli edifici storici, dovrà essere ridotta al minimo indispensabile e prevista in modo accorpato. INSTALLAZIONE SISTEMI TECNOLOGICI

10. L'installazione di impianti di energia alimentati da fonti rinnovabili (fotovoltaico e pannelli solari termici) è ammessa sul coperto a condizione che siano di tipo integrato o semi-integrato con la stessa inclinazione delle falde ed escludendo qualsiasi manufatto connesso all'impianto (vasche di accumulo, etc.). IMPIANTI FONTI RINNOVABILI

11. Nel caso di edifici classificati Beni Culturali, ma che presentano comunque elementi strutturali e compositivi chiaramente non coevi con il fabbricato o aventi caratteristiche di superfetazione, sono ammessi gli interventi modificatori che assicurino la riconduzione degli edifici ai valori architettonico-compositivi coerenti con i valori culturali originari. ELEMENTI INCONGRUI

Art. 4.3.4 – CRITERI GENERALI D'INTERVENTO SU EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

1. Gli interventi su edifici abitativi **non** di valore devono evitare il ricorso alle tipologie prevalenti nelle zone urbane e suburbane ma adottare una forma compatta e adattarsi alle esigenze d'uso della famiglia o dell'azienda agricola e alle caratteristiche precipue del sito.

2. Devono essere adottati, quali punti di riferimento progettuali, moderne interpretazioni di tipologie, caratteri compositivi ed uso dei materiali che hanno storicamente contribuito a determinare forma ed immagine del paesaggio rurale, collinare e montano, favorendo la sua riconoscibilità.

3. Indirizzi progettuali:
   - evitare l'immotivato frazionamento/parcellizzazione di corpi volumetrici e la frammentazione delle falde in particolare se estranei alla tipologia architettonica tradizionale presente all'interno dei sistemi territoriali,
   - negli ambiti ARP_1, AVP_1 e AVP_2 è vietato realizzare corselli interrati o seminterrati per l'accesso alle autorimesse;
   - i colori e i materiali di finitura andranno scelti tra quelli tipici delle tipologie tradizionali presenti

4. Non è ammessa la realizzazione di tetti piani, balconi e terrazzi in falda.

Art. 4.3.5 – INTERVENTI IN ADIACENZA A BENI CULTURALI

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti che interessino corti coloniche nelle quali siano presenti edifici classificati "beni culturali" devono essere correttamente inseriti attraverso il controllo delle altezze, dei materiali e delle tecnologie costruttive, dei volumi e delle coperture. CORTI COLONICHE

2. Devono inoltre essere mantenute le proporzioni planivolumetriche tra i volumi esistenti in relazione alla originaria composizione della corte o a quella ricorrente nel territorio limitrofo. RISPETTO PROPORZIONI

Art. 4.3.6 – SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE CORTI RURALI

1. Possono essere previste superfici pavimentate, secondo tradizione, nelle parti strutturate adiacenti ai muri perimetrali degli edifici o nelle aree adiacenti alle cantine vinicole o per esigenze connesse alla conduzione del fondo

SUPERFICI PAVIMENTATE

2. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario non più funzionali all'attività agricola, in conformità all'art. A-21 comma 2 lettera f) della LR 20/2000, fatta eccezione per quelli ricadenti all'interno delle corti rurali, alle condizioni di cui ai Capi 4.4 e 4.5 del presente Tomo III.

MANUFATTI PRECARI

3. È ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di uso familiare quali campi da bocce, da tennis, piscine non sporgenti dal piano di campagna, etc. non comportanti la realizzazione di edifici, nella misura massima di 2000 mq di superficie interessata, ad una distanza massima di 20 m dagli edifici esistenti, fatte salve distanze maggiori per il rispetto di corti coloniche di Beni Culturali e di alberature di pregio esistenti.

ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE

4. Per soggetti aventi la qualifica di IAP, IA o CD è ammessa la realizzazione di manufatti per il riparo e la custodia di animali d'affezione del genere degli equidi, e le relative superfici sono da reperire nell'ambito degli indici a servizi.

RIPARO E CUSTODIA ANIMALI D'AFFEZIONE

5. Nel caso di Interventi richiesti da soggetti non IAP, qualora non vi sia la possibilità del recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante cambio d'uso, la realizzazione dei manufatti di cui al precedente comma 4 è ammessa alle seguenti condizioni:
   - dimensione massima di ricovero 30 mq di superficie coperta per ogni edificio residenziale o promiscuo di proprietà del richiedente, con eventuale sporto di copertura di protezione di profondità massima di 1,5m lungo il lato più lungo del fabbricato;
   - forma semplice e regolare e a un solo livello, con altezza massima di gronda di 2,5m;
   - essere realizzate in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero; è ammesso l'uso di altro materiale, come ad es. pietra o mattoni, esclusivamente per la realizzazione di basamenti, muretti e opere accessorie;
   - adozione di atto unilaterale d'obbligo che ne disciplini l'attuazione e la sua eventuale demolizione entro 90 gg, nel caso in cui non si accerti più la funzione assentita. Non sono pertanto ammesse riconversioni di tali manufatti in altri usi.

   In tali manufatti è vietata la realizzazione di servizi igienici. I manufatti realizzati per il ricovero degli animali dovranno comunque essere ubicati all'interno della corte rurale o in adiacenza entro un raggio di 50m.

6. Nelle corti con fabbricati aventi le caratteristiche di bene culturale, i manufatti di cui ai commi 3 e 4 sono ammessi esclusivamente nell'area immediatamente limitrofa alla corte e dovranno essere realizzate opportune schermature arboree/arbustive.

7. Le aree di pertinenza degli edifici o corti coloniche non possono essere utilizzate come depositi a cielo aperto di materiali o automezzi non connessi con le lavorazioni agricole.

DEPOSITI

8. Non sono ammessi sbancamenti finalizzati all'ampliamento delle aree pertinenziali dei fabbricati.

9. Per la realizzazione di elementi di contenimento del terreno devono essere privilegiati elementi in legno, gabbionate, terre armate, etc. In caso sia necessario l'utilizzo di cemento armato, è fatto obbligo di schermarlo con elementi vegetali, terreno o rivestimento in pietra a vista.

SBANCAMENTI

10. È ammessa la realizzazione delle attrezzature pertinenziali di cui all'art. 3.2.2, fatte salve disposizioni specifiche della sez. comunale del RUE per le corti storiche o relative ad edifici classificati beni culturali.

ELEMENTI DI CONTENIMENTO TERRENO

CAPO 4.4 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI IAP, IA, CD

Art. 4.4.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

IAP, IA, CD

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

Le superfici utilizzate per queste funzioni, rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda di cui al successivo punto 3:

- *e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti*
- *e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda*
- *e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*
- *e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura*
- *b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- *b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- *b6) limitatamente alle Attività di interesse privatistico culturali*
- *b7) Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche*
- *b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- *b11) Attività socio assistenziali*
- *c5) Cliniche e ambulatori veterinari.*

2. **INTERVENTI AMMESSI:**

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria** (MO)
- **Manutenzione straordinaria** (MS)
- **Restauro scientifico** (RS)
- **Restauro e risanamento conservativo** (RRC)
- **Ristrutturazione edilizia** (RE) limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

NON BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona
- **Demolizione e ricostruzione (DR)** alle condizioni di cui all'art. 4.3.4, con la stessa superficie esistente alla data di adozione del presente RUE o nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria. L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE
- .**Nuova costruzione** (NC) **di Su**, solo in ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) e solo nel caso non siano presenti o siano già stati recuperati a residenza tutti gli edifici promiscui o a servizi esistenti di tipologia tradizionale, nelle quantità indicate nella capacità edificatoria. Tale intervento è ammesso anche nel caso in cui sia dimostrato che le superfici a servizio agricolo degli edifici esistenti di cui sopra siano strutturalmente e funzionalmente ancora utilizzabili e necessari per le attività agricole.
- **Nuova costruzione** (NC) **di Sa** per autorimesse e servizi alla residenza nelle quantità indicate nella capacità edificatoria.
- **Demolizione** (D).

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

CAPACITÀ EDIFICATORIA

- **Su** residenziale massima in azienda: 400 mq solo per aziende con SAU ≥ 3 ha.
  Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successi-

vamente scorporati o destinati ad altri usi.

Il superamento del limite di Su è ammesso esclusivamente alle seguenti condizioni:

- Ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) di Su residenziale (usi a1 e a2) alle seguenti condizioni:
  1. ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PRG previgente con un massimo di 50 mq di Su, a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 2 classi; l'ampliamento non deve costituire una nuova Unità Immobiliare autonoma;

  in alternativa al punto 1:

  2. ampliamento del 35% della Su esistente alla data di adozione del PRG previgente con un massimo di 100 mq di Su, a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti sia un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 1 classe e sia un miglioramento sismico dell'edificio esistente tale da garantire un livello di sicurezza delle costruzioni pari ad almeno il 20 % della sicurezza richiesta per i nuovi edifici. Per gli edifici realizzati dopo il 1983 o già sismicamente adeguati l'ampliamento è ammesso a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 2 classi, con raggiungimento almeno della classe energetica B.

  Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) la capacità edificatoria sopra espressa è integrata con le seguenti precisazioni:

  a) Per Aziende agricole con SAU < 20ha è ammesso il recupero delle Su residenziali esistenti con un incremento *una tantum* del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;
  b) Per Aziende agricole con SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;
  c) Per Aziende agricole con SAU > 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda.

- **Sa** per autorimesse e servizi alla residenza solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio per autorimesse, nel rispetto di una Sa massima pari al 70% della Su residenziale presente in azienda alle seguenti condizioni:
  - come ampliamento dell'edificio esistente;
  - a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50m solo in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

  Nel calcolo della Sa dovranno essere computate le superfici accessorie di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola alla data d'adozione del PRG previgente anche se successivamente scorporate.

Art. 4.4.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

IAP, IA, CD

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

Le superfici utilizzate per le seguenti funzioni, rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:

- *e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti*
- *e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda*
- *e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura*
- *b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- *b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- *b6) limitatamente alle Attività di interesse privatistico culturali*
- *b7) Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche*
- *b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- *b11) Attività socio assistenziali*
- *c5) Cliniche e ambulatori veterinari*

Le superfici utilizzate per le seguenti funzioni, qualora ricavate nella porzione residenziale, rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:

- *e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*
- *e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali solo nella porzione di servizio*
- *e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione*
- *e8) Pet-therapy*

Le seguenti funzioni possono essere ricavate solo nella porzione a servizi:

- *e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività conto-terziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche*
- *e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*
- *e10) Allevamento non intensivo*
- *e12) Attività di apicoltura*
- *e13) Servizi connessi con la castanicoltura*

2. **INTERVENTI AMMESSI:**

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati

Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:
- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE) limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.**
- È ammesso il **Ripristino a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da** comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:
- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona
- **Demolizione e ricostruzione** (DR) alle condizioni di cui all'art. 4.3.4., con la stessa superficie esistente alla data di adozione del presente RUE e comunque nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria. L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE.
- **Nuova costruzione** (NC) **di Su**, solo in ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) e solo nel caso non siano presenti o siano già stati recuperati a residenza tutti gli edifici promiscui o a servizi esistenti di tipologia tradizionale, nelle quantità indicate nella capacità edificatoria. Tale intervento è ammesso anche nel caso in cui sia dimostrato che le superfici a servizio agricolo degli altri edifici esistenti di cui sopra siano strutturalmente e funzionalmente ancora utilizzabili e necessari per le attività agricole.
- **Nuova costruzione** (NC) **di Sa** per autorimesse e servizi alla residenza nelle quantità indicate nella capacità edificatoria.
- **Demolizione** (D)

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Su residenziale massima in azienda: 400 mq solo per aziende con SAU ≥ 3 ha.
     Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi.
     Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) la capacità edificatoria sopra espressa è integrata con le seguenti precisazioni:
     a. Per Aziende agricole con SAU inferiore a 20ha è ammesso il recupero delle Su residenziali esistenti con un incremento una tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;
     b. Per Aziende agricole con SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;
     c. Per Aziende agricole con SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda.
   - Tali limiti possono essere superati in caso di recupero di edificio classificato bene culturale nel quale l'uso residenziale può interessare anche le parti originariamente destinate a servizi agricoli con il recupero di tutta la Su calpestabile esistente e/o trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.
   - Sa per autorimesse e servizi alla residenza solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio per autorimesse, nel rispetto di una Sa massima pari al 70% della Su residenziale presente in azienda alle seguenti condizioni:
     - come ampliamento dell'edificio esistente;
     - a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50 m in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

Nel calcolo della Sa dovranno essere computate le superfici accessorie di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola compresi quelli esistenti alla data d'adozione del PRG previgente anche se successivamente scorporate.

Art. 4.4.3 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI

IAP, IA, CD

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.3

CLASSI D'USO AMMESSE

1. **USI AMMESSI**
   - *e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*
   - *e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività conto-terziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche*
   - *e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali*
   - *e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione*
   - *e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura*
   - *e8) Pet-therapy*
   - *e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari*
   - *e10) Allevamento non intensivo*
   - *e12) Attività di apicoltura*
   - *e13) Servizi connessi con la castanicoltura.*

   Le superfici utilizzate per le seguenti funzioni rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:
   - *e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti*
   - *Nel caso di edificio non classificato bene culturale l'uso è ammesso solo in presenza di edifici residenziali o promiscui nell'azienda.*
   - *e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda*
   - *b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
   - *b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
   - *b6) limitatamente alle Attività di interesse privatistico culturali.*

   Limitatamente agli edifici classificati Bene Culturale sono inoltre ammesse le seguenti funzioni che rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:
   - *b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
   - *b11) Attività socio assistenziali.*

2. **INTERVENTI AMMESSI**

BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:
- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE**) limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

NON BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:
- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS))**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione e ricostruzione** (DR), alle condizioni di cui all'art. 4.3.4. e nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 c. 3.

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE.
- **Nuova costruzione** (NC) **di Su di servizio agricolo**, solo in ampliamento, alle condizioni e nelle quantità indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 comma 3.
- **Demolizione** (D)

CAPACITÀ EDIFICATORIA

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Su residenziale massima in 400 mq solo per aziende con SAU ≥ 3 ha e solo in presenza di altri edifici residenziali e/o promiscui in azienda..
   - Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi.

     Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) la capacità edificatoria sopra espressa è integrata con

le seguenti precisazioni:

a) Per Aziende agricole con SAU < 20ha è ammesso il recupero delle Su esistenti con un incremento una tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;
b) Per Aziende agricole con SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;

- Per Aziende agricole aventi una SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda. Tali limiti possono essere superati in caso di recupero di edificio classificato bene culturale nel quale l'uso residenziale può interessare l'intero fabbricato con il recupero di tutta la Su calpestabile esistente e/o trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza
- Per i giovani conduttori IAP, IA o CD con meno di 40 anni aventi i requisiti previsti dal Piano Regionale di sviluppo rurale vigente e successive modificazioni, si rimanda all'art. 4.4.6.

Art. 4.4.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI IAP, IA, CD

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

- *e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti, limitatamente ad autorimesse ed altri servizi alla residenza (Sa)*
- *e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*
- *e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività conto-terziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche*
- *e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali*
- *e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione*
- *e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura*
- *e8) Pet-therapy*
- *e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*
- *e10) Allevamento non intensivo*
- *e11) Allevamento intensivo*
- *e12) Attività di apicoltura*
- *e13) Servizi connessi con la castanicoltura*
- *e15) Impianti di produzione di energia da biomassa*

2. **INTERVENTI AMMESSI**

INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione e ricostruzione** (DR). alle condizioni di cui all'art. 4.3.4. e nelle quantità massime di cui all'art. 4.4.5 comma 3. L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente.
- **Nuova costruzione** (NC), solo in ampliamento, alle condizioni e nelle quantità indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 comma 3
- **Demolizione (D).**

Art. 4.4.5 – NUOVE COSTRUZIONI DI EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO IAP, IA, CD

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

- *e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività conto-terziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche*
- *e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione*
- *e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari*
- *e10) Allevamento non intensivo*
- *e11) Allevamento intensivo*
- *e12) Attività di apicoltura*
- *e13) Servizi connessi con la castanicoltura*
- *e15) impianti di produzione di energia da biomassa.*

2. **INTERVENTI AMMESSI**

I

INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Nuova costruzione** (NC)

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA**

CAPACITÀ EDIFICATORIA

- Le nuove costruzioni di edifici di servizio agricolo sono ammesse con i seguenti indici solo in aziende agricole con SAU ≥3 ha a condizione che la stessa non sia già stata utilizzata totalmente a scopi edificatori mediante

precedente asservimento. In aziende prive di fabbricati la SAU minima prevista dal comma 3 deve essere composta da terreni tra loro contigui e l'edificazione dovrà avvenire su tali terreni contigui

- Per il Comune di Medicina sono ammesse solo in aziende agricole con SAU ≥ 5 ha se esistenti alla data di adozione del previgente PRG o con SAU ≥ 20 ha se di nuova formazione. Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici di tutti gli edifici, impianti e attrezzature varie di servizio agricolo presenti nell'azienda agricola alla data di adozione del previgente PRG anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi. Nella Su di servizio agricolo é inclusa anche la Su di servizio agricolo utilizzata per funzioni agrituristiche.
- Sono fatti salvi eventuali limiti complessivi e diverse condizioni indicati nella Sez. Comunale:
  - **e4**) servizi agricoli:

    Uf=Su/Sf=100mq/ha di SAU

    con esclusione delle serre fisse.

    In tale indice sono compresi anche gli usi **e9**) allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari ed **e15**) impianti di produzione di energia da biomassa, comprese le strutture coperte di stoccaggio;
  - **e4**) *limitatamente alle serre fisse*:

    Uf=Su/Sf=50mq/ha di SAU
  - **e5**) lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali:

    Uf=Su/Sf=50mq/ha di SAU di coltura specializzata

    Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superficie destinate all'uso e4) non utilizzate;
  - **e6**) **cantine vinicole** comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione:

    Uf=Su/Sf=60mq/ha di SAU di vigneto

    Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superficie destinate all'uso e4) non utilizzate;
  - **e10**) allevamento non intensivo ed **e11**) allevamento intensivo:

    Uf complessivo=Su/Sf=110mq/ha di SAU

    In questa superficie sono compresi gli spazi per gli animali di consumo familiare.

    Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superfici destinate all'uso e4) non utilizzate, entro il limite massimo di 4000mq;
  - **e12**) attività di apicoltura:

    Su=70mq/100 arnie

    con un n. minimo di 200 arnie come risultante dalla media dell'ultimo triennio comunicata all'AUSL;
  - **e13**) servizi connessi con la castanicoltura:

    Su=20 mq per azienda

    per ricovero attrezzi e derrate, collocati anche all'interno del bosco a condizione che siano ancorati al terreno senza platee di fondazione, abbiano struttura in legno e altezza max 2,50m e non necessitino di alcun abbattimento di alberature esistenti;

INDICI URBANISTICI PER I NUOVI EDIFICI

4. **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le nuove costruzioni dovranno costituire un insieme organico e funzionale con gli edifici esistenti e potranno essere realizzati anche in aderenza agli stessi purché questi non siano beni culturali. La distanza massima tra la nuova costruzione e gli edifici preesistenti non potrà essere superiore a 20 m salvo i seguenti casi:

- quando una maggiore distanza (comunque entro 50 m dagli edifici preesistenti) consenta un migliore inserimento ambientale (es. tutela edifici classificati beni culturali, presenza alberature di pregio, etc.);
- quando norme specifiche, impongano distanze superiori;
- quando il terreno su cui si intende realizzare la struttura a esclusivo uso fienile si trovi a una distanza superiore a 2000 m in linea d'aria dal centro aziendale (8000 m per il Comune di Medicina). In tal caso la struttura, pur rientrando nella capacità edificatoria per l'uso e4) di cui al comma precedente, dovrà presentare caratteristiche di amovibilità (es. tunnel) e dovrà essere rimossa al cessare dell'attività. La localizzazione non dovrà comportare la realizzazione di infrastrutture viarie e di sottoservizi.

Nel caso di fondi interclusi da infrastrutture pubbliche, è ammessa la realizzazione di un servizio agricolo nella porzione priva di corte alle condizioni di cui al comma 3.

- Nelle zone ARP_3, ARP_4, AVP_3 e AVP_4 (escluse quelle comprese nel territorio di Castel S. Pietro Terme) è ammessa la costruzione di servizi agricoli per la funzione e4, in aziende agricole con SAU < 3ha ma ≥ 1,5ha qualora sprovviste di fabbricati, per una Su *una tantum* di 100 mq. In tal caso le nuove strutture dovranno essere realizzate in legno o altri materiali conformi alla tradizione locale, con altezza max 5m. Nelle altre zone ricadenti nel Comune di Imola è ammessa la costruzione di tali servizi agricoli per aziende con SAU minima di 1 ha (tutta in proprietà del richiedente e su fondi contigui) per una Su una tantum di 80 mq, per gli usi e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e12, e13. Tale Su non è cumulabile con gli indici da applicarsi per aziende con SAU≥3ha.

SERVIZI IN ZONE ARP_3, ARP_4, AVP_3, AVP_4

5. Gli interventi sono subordinati alla presentazione del PRA secondo quanto disposto dal Tomo I.

Art. 4.4.6 – GIOVANI CONDUTTORI IAP

IAP

1. Per i giovani conduttori IAP con meno di 40 anni (alla data di presentazione della domanda di Permesso di Costruire), in presenza di aziende agricole prive di edifici residenziali, con SAU maggiore o uguale a 3 ha (20 ha per il Comune di Medicina), a condizione che i terreni non siano già stati utilizzati a scopo edificatorio per residenza, è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare residenziale a servizio della conduzione aziendale, nella misura massima di 100 mq di Su e con Sa nella misura massima del 70% della Su. Il nuovo edificio deve essere realizzato in aderenza o a una distanza massima di 20 m dai servizi agricoli esistenti o da realizzarsi contestualmente.
2. In alternativa, negli edifici ad uso servizi agricoli di tipologia tradizionale, in presenza di aziende con SAU ≥ 5 ha (≥ 20ha per il Comune di Medicina) e prive di fabbricati residenziali, è ammessa la trasformazione in residenza fino a un massimo di 150 mq di Su.
3. Gli interventi di cui ai precedenti commi sono subordinati al rilascio di titolo abilitativo convenzionato previo PRA: per i servizi agricoli di nuova realizzazione non sono consentiti cambi d'uso a residenza per 10 anni dalla stipula della convenzione.

Art. 4.4.7 – AGRITURISMO E FATTORIE DIDATTICHE

IAP, IA, CD

AMPLIAMENTO EDIFICI ESISTENTI

1. Tali attività rientranti nell'uso **e3)** sono disciplinate dalla LR 4/2009 "*Disciplina dell'Agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole*" e smi.
2. È ammesso l'ampliamento *una tantum* di edifici esistenti non classificati beni culturali da destinare a tale uso previa presentazione di PRA e convenzionamento. Le superfici in ampliamento sono da computare nelle superfici destinate all'uso e4) non utilizzate, fino ad un massimo del 50% della superficie esistente a uso agrituristico.
3. Alla cessazione dell'attività le superfici interessate dalla stessa dovranno essere ricondotte a funzioni di servizio agricolo

Art. 4.4.8 – ALLEVAMENTI NON INTENSIVI

IAP, IA, CD

CARATTERISTICHE

1. Gli allevamenti rientrano nella categoria dei non intensivi (uso e10) quando dispongono di terreni sufficienti per eseguire lo spandimento dei liquami, non si superano i 40 q di peso vivo per ha di SAU e con i seguenti limiti:
   - allevamenti bovini ed equini: 25q di peso vivo per ha con un max di 60 capi;
   - allevamenti suini: 8q di peso vivo per ha con un max di 150 capi;
   - allevamenti ovini: 6q di peso vivo per ha con un max di 250 capi;
   - allevamenti cunicoli: 4q di peso vivo per ha con un max di 2000 capi;
   - allevamenti avicoli: 3q di peso vivo per ha con un max di 2500 capi.
2. TABELLA PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME:
3. TABELLA PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME:

BESTIAME		PESO MEDIO (Kg)
SUINI	CAPO ADULTO	80
	SCROFA	180
	VERRO	200
	MAGRONE	30
	LATTONZOLO	14
BOVINI	CAPO ADULTO	500
	VITELLONE O MANZA	300
	VITELLO O MANZETTA	100
EQUINI	FATTRICE O STALLONE	700
	PULEDRO DA INGRASSO	200
OVINI	PECORA O CAPRA	50
	AGNELLONE	18
CUNICOLI	CONIGLIO RIPRODUTTORE	3,5
	CONIGLIO DA INGRASSO	1,8
AVICOLI	GALLINA OVAIOLA	2
	POLLO DA INGRASSO	1
	TACCHINO	10
	STRUZZO	100

4. Per i nuovi allevamenti e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri: AMPLIAMENTI NUOVI ALLEVAMENTI
   - De = 20m per tutti gli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda agricola (50m per gli allevamenti suinicoli e 100m per gli avicunicoli);
   - D = 10m;
   - Distanza dalle strade secondo le norme generali.

5. Per gli allevamenti esistenti che non rispettino i parametri sopra indicati, sono ammessi solo interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento del numeri di capi allevabili ALLEVAMENTI ESISTENTI FUORI DAI PARAMETRI RUE

6. La Su massima conseguente all'applicazione dell'Uf é realizzabile nel rispetto delle norme in materia di spandimento dei liquami di cui alla LR 4/2007 e relativo Regolamento. STOCCAGGIO E SPANDIMENTO LIQUAMI

Art. 4.4.9 – ALLEVAMENTI INTENSIVI IAP, IA, CD

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.4 modificato

1. Gli allevamenti rientrano nella categoria degli intensivi (uso e11) quando superano i limiti di cui all'art. 4.4.8 comma 1.

2. La realizzazione dei nuovi allevamenti intensivi è consentita solo **nelle zone classificate AVP_1 e ARP_1** nella cartografia del RUE. È soggetta a PRA e alla sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale. NUOVI ALLEVAMENTI

3. Per i nuovi allevamenti e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri: PARAMETRI NUOVI ALLEVAMENTI E AMPLIAMENTI
   - De da edifici residenziali non facenti parte dell'azienda agricola:
     - 300 m per nuovi allevamenti suinicoli e avicoli (150 m per ampliamenti di allevamenti esistenti)
     - 100 m per i restanti nuovi allevamenti (20 m per ampliamenti di allevamenti esistenti)
   - - D= 20 m per allevamenti suinicoli e avicoli
     10 m per i restanti allevamenti
   - Distanza dalle strade secondo le norme generali
   - Distanza dal perimetro del Territorio Urbanizzato 1000 m per allevamenti suinicoli e avicoli, 700 m per i restanti allevamenti

4. Qualsiasi intervento che ecceda la manutenzione straordinaria è comunque subordinato alla dimostrazione di rispondenza alla Carta degli spandimenti di liquami e agli altri adempimenti previsti dalla legislazione in materia. Deve inoltre essere valutato l'impatto dell'emissione di odori molesti e nel caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici e organizzativi necessari per l'eliminazione degli odori stessi. CARTA SPANDIMENTI LIQUAMI

5. Qualora l'azienda agricola in cui ricade l'allevamento sia priva di edifici residenziali o promiscui, è ammesso ricavare un alloggio per custodia dell'allevamento di dimensione massimo 80 mq di Superficie utile all'interno degli edifici esistenti.

Art. 4.4.10 – STOCCAGGIO E SPANDIMENTO LIQUAMI IN ALLEVAMENTI INTENSIVI IAP, IA, CD

1. L'accumulo, la raccolta e lo stoccaggio delle deiezioni e dei liquami derivanti dai nuovi allevamenti è ammesso unicamente negli ambiti agricoli AVP_1 e deve comunque essere effettuato nel rispetto delle DGR 2773/2004, 285/2005 e 1801/2005. AMBITI AVP_1

   I bacini di raccolta e di stoccaggio dei liquami devono rispettare i seguenti limiti minimi di distanza: LIMITI PER I BACINI I RACCOLTA E STOCCAGGIO
   - De = 200m per gli edifici residenziali non facenti parte dell'azienda agricola; 100m per gli edifici residenziali facenti parte dell'azienda agricola;
   - D = 20m;
   - Distanza dal perimetro del territorio urbanizzato: 400m;
   - Distanza dai confini delle zone soggette alle tutele previste dalle NTA del PSC (detti limiti potranno subire comunque ulteriori incrementi ove se ne accerti la necessità per motivi di tipo igienico e sanitario): 50m;
   - Distanza massima tra il lagone di accumulo e di stoccaggio ed il relativo allevamento: 1.000m.

   Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo o dal bordo della scarpata di sterro.

   Lo spandimento agronomico dei liquami prodotti dagli allevamenti deve avvenire nel rispetto della L.R. 4/2007 e relativo Regolamento.

2. Lo spandimento del liquame deve avvenire in ogni caso con modalità tali da non determinare impaludamenti e/o ruscellanti dello stesso o inquinamento delle falde acquifere sotterranee. Ogni infrazione alle presenti DIVIETO IMPALUDAMENTO

norme comporta l'immediata revoca dell'Autorizzazione allo spandimento, le sanzioni di Legge e l'eventuale procedimento penale.

O INQUINAMENTO FALDE

Art. 4.4.11 – ATTIVITÀ DI APICOLTURA E SERVIZI ANNESSI

IAP, IA, CD

1. Ai sensi della L. 313/2004 (che considera a tutti gli effetti l'apicoltura come una "attività agricola" ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile) gli apiari devono essere collocati a non meno di 10m da strade di pubblico transito e a non meno di 5m dai confini di proprietà pubbliche o private. Il rispetto di tali distanze non è obbligatorio se tra l'apiario e i luoghi ivi indicati esistono dislivelli di almeno 2m o se sono interposti, senza soluzione di continuità, muri, siepi o altri ripari idonei a non consentire il passaggio delle api. Tali ripari devono avere un'altezza di almeno 2m. Sono comunque fatti salvi gli accordi tra le parti interessate.

Art. 4.4.12 – CONSORZI AGRARI

1. La realizzazione di nuovi consorzi agrari è ammessa tramite intervento diretto convenzionato secondo i limiti dimensionali e localizzativi individuati nella scheda VIP del PSC ovvero tramite POC qualora si modifichino i limiti di cui sopra.
2. Per i consorzi esistenti sono ammessi interventi di ampliamento previo inserimento nel POC.

CAPO 4.5 (P) – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI PER SOGGETTI NON IAP, IA, CD

Art. 4.5.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

NON IAP, IA, CD

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

- *a1) Residenza ordinaria*
- *a2) Residenze collettive o specialistiche*

Sono inoltre ammessi i seguenti usi in misura non prevalente rispetto alla residenza:

- *b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- *b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- *b4) Artigianato di servizio limitatamente al servizio alla persona, con scarichi assimilati ai civili*
- *b6) limitatamente a Attività d'interesse privatistico culturali e religiose*
- *b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, ~~di spettacolo~~*
- *b8) limitatamente alle Attività d'interesse privatistico salutistiche*
- *b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- *b11) Attività socio assistenziali*
- *c5) Cliniche e ambulatori veterinari*

2. **INTERVENTI AMMESSI**

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

NON BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (escluse le aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.
- **Demolizione e ricostruzione (DR)** senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo, qualora il fabbricato risulti in alternativa:
  - ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
  - ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

  L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro ~~15m~~ 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o superiori o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.
- **Nuova costruzione (NC)** di Su, solo in ampliamento e nelle quantità e condizioni indicate nella capacità edificatoria
- **Nuova costruzione (NC)** di Sa per autorimesse nelle quantità indicate al seguente comma 3.
- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

CAPACITÀ EDIFICATORIA

- Il frazionamento di UI non deve comportare la creazione di più di un alloggio con Su minore di 80 mq, fermo restando una Su minima di 50 mq. Eventuali limitazioni al numero degli alloggi contenuti nella sezione comunale del RUE sono prevalenti e alternativi alla presente prescrizione.

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Sa per autorimesse solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio, alle seguenti condizioni:
  - accorpate all'edificio esistente come ampliamento;
  - a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50m, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

  Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) valgono i seguenti parametri:
  - numero max UI residenziali: 2; per fabbricati con Su esistente ≥ 500 mq, numero massimo di UI = Su/150, arrotondato all'unità. È ammesso il mantenimento di un n. di unità abitative superiore se preesistente
  - Sa minima 30% Su residenziale da ricavarsi all'interno dei fabbricati presenti nella corte, o, nella misura massima di 30mq/alloggio, accorpata all'edificio esistente come ampliamento, se non classificato bene culturale, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà
- Ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) di Su residenziale (usi a1 e a2) di edifici composti da un'unica Unità Immobiliare per necessità di adeguamento igienico e funzionale alle seguenti condizioni: ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PRG previgente con un massimo di 50 mq di Su, a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 2 classi; l'ampliamento non deve comportare aumento di Unità Immobiliari.

Art. 4.5.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

NON IAP, IA, CD

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

- *a1) Residenza ordinaria*
- *a2) Residenze collettive o specialistiche*

Sono inoltre ammessi i seguenti usi, solo nella porzione a servizi e in misura non prevalente rispetto alla residenza:

- *b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- *b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- *b4) Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili*
- *b6) limitatamente a Attività d'interesse privatistico culturali e religiose*
- *b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, ~~di spettacolo~~*
- *b8) limitatamente alle Attività d'interesse privatistico salutistiche*
- *b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*
- *b11) Attività socio assistenziali*
- *c5) Cliniche e ambulatori veterinari*
- *e8) pet-therapy;*
- *e9 Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*

2. **INTERVENTI AMMESSI**

BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel S. Pietro T. e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

NON BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.
- **Demolizione e ricostruzione (DR)**, senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo qualora il fabbricato risulti in alternativa:
  - ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
  - ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

  L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o superiori o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.
- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

CAPACITÀ EDIFICATORIA

- Il frazionamento di UI non deve comportare la creazione di più di un alloggio con Su minore di 80 mq, fermo restando una Su minima di 50 mq. Eventuali limitazioni al numero degli alloggi contenuti nella sezione comunale del RUE sono prevalenti e alternativi alla presente prescrizione.

Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) valgono i seguenti parametri:

- numero massimo UI residenziali: 2; per fabbricati con Su esistente ≥ 500 mq, numero massimo di UI= Su/150, arrotondato all'unità. È ammesso il mantenimento di un numero di unità abitative superiore se preesistente
- Sa minima 30% Su residenziale da ricavarsi all'interno dei fabbricati presenti nella corte;
- nella misura massima di 30mq/alloggio, accorpata all'edificio esistente come ampliamento, se non classificato bene culturale, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Superficie utile (Su) nell'edificio, secondo gli usi ammessi, senza limite dimensionale, anche con trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.
- Superficie accessoria (Sa) per autorimesse e servizi alla residenza con un minimo del 20% della Su residenziale da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici esistenti di proprietà

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Superficie utile (Su) massima nell'edificio, secondo gli usi ammessi, fino a **300** mq o superiore se esistente alla data di adozione del RUE.
- per i fabbricati con superficie totale maggiore di 500 mq, Su secondo gli usi ammessi fino a un 60% del totale, con dimensione minima degli alloggi di 100 mq
- Superficie accessoria (Sa) per autorimesse e servizi alla residenza con un minimo del 20% della Su residenziale da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici esistenti di proprietà.

Art. 4.5.3 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI

NON IAP, IA, CD

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.3

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

- *a1) Residenza ordinaria nei limiti di cui al comma 3*
- *b6) limitatamente Attività d'interesse privatistico culturali e religiose*
- *b11) Attività socio-assistenziali*
- *c5) Cliniche e ambulatori veterinari*
- *e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività conto-terziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche*
- *e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali*
- *e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione*
- *e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;*
- *e8) Pet-therapy*
- *e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*
- *e10) Allevamento non intensivo*
- *e12) Attività di apicoltura*
- *e13) Servizi connessi con la castanicoltura*

Per gli edifici classificati Beni Culturali sono inoltre ammessi:

- *b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- *b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- *b4) Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili*
- *b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia*

2. **INTERVENTI AMMESSI:**

BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Fatta salva l'eventuale disciplina particolareggiata della sezione comunale del RUE per gli immobili classificati Beni Culturali, sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

NON BENI CULTURALI INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR),** senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo, qualora il fabbricato risulti in alternativa:
  - ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
  - ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

  L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o superiori o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.
- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

CAPACITÀ EDIFICATORIA

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- I nuovi alloggi ricavati dovranno avere una Su minima di **95** mq.

Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) valgono i seguenti parametri:

- numero massimo UI residenziali: 2; per fabbricati con Su esistente ≥500 mq, numero massimo di UI = Su/150,

arrotondato all'unità. È ammesso il mantenimento di un numero di unità abitative superiore se preesistente

- Sa minima 30% Su residenziale da ricavarsi all'interno dei fabbricati presenti nella corte, o, nella misura massima di 30mq/alloggio, accorpata all'edificio esistente come ampliamento, se non classificato bene culturale, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.
  - Superficie utile (Su) nell'edificio, secondo gli usi ammessi, senza limite dimensionale, anche con trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.
  - Superficie accessoria (Sa) per autorimesse e servizi alla residenza con un minimo del 30% della Su residenziale da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici esistenti di proprietà

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- L'uso a1 è ammesso solo per Sa di servizio alla residenza senza limite dimensionale.

Art. 4.5.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI

NON IAP, IA, CD

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.3

1. **USI AMMESSI**

CLASSI D'USO AMMESSE

- *a1) limitatamente a Sa per servizi alla residenza*
- *c5) cliniche e ambulatori veterinari*
- *e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività conto-terziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche*
- *e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali*
- *e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione*
- *e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;*
- *e8) Pet therapy*
- *e9 Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*
- *e10) Allevamento non intensivo*
- *e11) Allevamento intensivo*
- *e12) Attività di apicoltura*
- *e13) Servizi connessi con la castanicoltura*
- *e15) impianti di produzione di energia da biomassa*

2. **INTERVENTI AMMESSI:**

INTERVENTI AMMESSI

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione (D)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR):** è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici di servizio esistenti nella corte con accorpamento, a parità di Superficie e di volume, in un solo edificio e in una sola unità immobiliare all'interno della corte, a condizione che siano eliminate tutte le tettoie ed i fabbricati in lamiera, legno o materiali di recupero, assimilabili a baracche.

Art. 4.5.5 – NUOVE COSTRUZIONI DI EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO E RICOVERI ATTREZZI

NON IAP, IA, CD

1. Nei fondi esistenti alla data di adozione del RUE, privi di fabbricati, con superficie di almeno 2000 mq è ammessa la realizzazione di una casetta per ricovero attrezzi al servizio della coltivazione del fondo con le caratteristiche di cui all'art. 3.2.2 comma 5.

2. In Azienda agricole con SAU≥3ha, in corti in cui siano già presenti edifici residenziali o promiscui, è ammessa la realizzazione di un servizio agricolo (per gli usi e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e12, e13) con il seguente indice: Uf=70 mq/ha per i primi 5 ha, Uf= 40mq/ha per i successivi ha, con un massimo di 500 mq. Tale Su non è cumulabile con quelli ammessi per i soggetti IAP, IA e CD.

TITOLO 5 – SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO E PROMOZIONE DELLA QUALITÀ

CAPO 5.1 (P) – PIANIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 5.1.1 – GENERALITÀ

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare la qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio, derivanti dalla pianificazione come base per la sostenibilità degli interventi e per la salvaguardia e incremento delle risorse territoriali per il futuro.

2. Concorrono all'insieme delle dotazioni territoriali, oltre alle aree e risorse tutelate nel Tomo III delle NTA del presente RUE: CLASSIFICAZIONE
   a) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
   b) Attrezzature e spazi collettivi (D);
   c) Dotazioni ecologiche e ambientali (DEA);
   d) Dotazioni speciali (DS);
   e) Sistema infrastrutturale per la mobilità;
   f) Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

3. Le aree su cui insistono infrastrutture e dotazioni pubbliche fanno parte del patrimonio indisponibile dei Comuni e degli altri Enti pubblici proprietari e sono soggette alla specifica disciplina di Legge.

4. Incrementano il patrimonio indisponibile comunale le cessioni di aree dovute per legge per le finalità pubbliche di cui al comma precedente.

Art. 5.1.2 – QUALITÀ URBANA E AMBIENTALE

1. Nell'ambito degli obiettivi strategici d'assetto del territorio e nel rispetto dei limiti minimi definiti dalla pianificazione sovraordinata, il presente RUE definisce gli standard di qualità urbana e ambientale che si intendono perseguire.

2. Per standard di qualità urbana si intendono la quantità e qualità delle dotazioni territoriali necessarie al miglioramento della qualità della vita dei cittadini. A tal fine il RUE definisce le caratteristiche prestazionali delle dotazioni in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età, genere e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione. STANDARD QUALITÀ URBANA

3. Per standard di qualità ambientale s'intende il grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano. A tal fine ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve prevedere interventi di riequilibrio e mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica, limitare il consumo delle risorse non rinnovabili e concorrere alla prevenzione integrata degli inquinamenti STANDARD QUALITÀ ECOLOGICO-AMBIENTALE

Art. 5.1.3 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi.

2. Ciascun intervento che implichi aumento del carico urbanistico comporta l'onere per il soggetto attuatore di: REALIZZAZIONE
   a) provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizza-zione dell'insediamento di seguito definite e cessione delle relative aree interessate, compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale (anche esterne agli ambiti) e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
   b) provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, nella quantità fissata dai successivi articoli;
   c) provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, nella quantità fissata dai successivi articoli;
   d) provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali (DEA) qualora previsto dal POC e delle altre opere necessarie alla sostenibilità degli interventi;

e) concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 28 LR n. 31 del 2002.

3. In luogo della cessione di opere e aree di urbanizzazione, contribuiscono alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la **monetizzazione** gli interventi ricadenti nei seguenti casi: MONETIZZAZIONE
   a) qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 art. A-24 LR 20/2000 smi e il POC valuti appropriato procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
   b) qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al punto precedente e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
   c) qualora l'esiguità della quota d'aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie o la localizzazione non rivesta un'effettiva valenza pubblica.
   d) nei casi previsti dall'art. 5.1.2 della delibera Regionale n. 1253 del 1999 e smi

   In base alle specificità territoriali le condizioni e gli importi per la monetizzazione nei casi sopra elencati possono essere ulteriormente dettagliate da ciascun Comune.

4. La monetizzazione di cui al comma precedente, ricomprende, oltre al costo dell'area, anche le relative opere, secondo valori che il Comune determina con propria deliberazione sulla base dei prezzi di mercato. Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal PSC, dal POC o dalle presenti norme, per ciascun ambito individuato.

5. La monetizzazione deve essere utilizzata per interventi sulle dotazioni e prioritariamente per quelli relativi all'area urbana in cui ricade l'intervento. UTILIZZO MONETIZZAZIONE

6. La cessione e la realizzazione delle dotazioni territoriali può anche avvenire (in tutto o in parte) mediante stipula di apposita convenzione, con cessione e/o realizzazione in altre aree a ciò destinate, tenuto conto dell'efficacia generale in ordine alla sostenibilità complessiva dell'intervento. CESSIONE E REALIZZAZIONE CONVENZIONE

7. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle urbanizzazioni richieste o alla loro monetizzazione nei casi previsti in rapporto alle quote aggiuntive determinate dal maggior carico urbanistico. CAMBIO DESTINAZIONE USO CON AUMENTO CARICO URB.CO

TITOLO 6 – DOTAZIONI PER LA PUBBLICA UTILITÀ

CAPO 6.1 (P) – OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Art. 6.1.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA (U1) E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

1. Costituiscono l'insieme delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ai sensi dell'art. A-23 LR 20/00: INFRASTRUTTURE URBANIZZAZIONE INSEDIAMENTI
   - strade urbane a servizio dell'insediamento e/o ambito circostante;
   - piste ciclabili e i percorsi pedonali;
   - fermate del trasporto collettivo urbano;
   - spazi di sosta/parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento;
   - fognature e impianti di depurazione per usi civili e acque meteoriche;
   - sistema di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, energia elettrica, teleriscaldamento, gas, comunicazioni e telecomunicazioni;
   - pubblica illuminazione;
   - arredo urbano e segnaletica stradale;
   - spazi per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
   - ulteriori opere che rendano sostenibile l'intervento.
2. Le opere di urbanizzazione primaria U1 (ai sensi della DCR 849 del 04/03/1998) comprendono le infrastrutture di cui al comma 1 e il verde pubblico attrezzato a servizio dell'insediamento. URBANIZZAZONE PRIMARIA U1
3. Le opere di urbanizzazione secondaria U2 comprendono le attrezzature e gli spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 LR 20/2000: URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2
   - istruzione;
   - assistenza e servizi sociali e igienico sanitari;
   - pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
   - attività culturali, associative e politiche;
   - culto;
   - spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive
   - altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
   - parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

   In tali attrezzature sono ricomprese le opere di urbanizzazione secondaria di cui alla DCR 849 DEL 04/03/1998
4. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate dal soggetto attuatore, nel rispetto delle procedure previste dalle norme vigenti in materia, a scomputo, anche parziale, degli oneri di urbanizzazione, fermo restando la cessione gratuita delle aree su cui sono realizzate. SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE
5. La realizzazione e cessione delle aree P1 e V1 prescritte dal Titolo 6 è regolata tramite apposita convenzione urbanistica o atto d'obbligo.

Art. 6.1.2 – QUANTIFICAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (U2)

1. Per le **urbanizzazioni primarie** è fissata una quantità minima di parcheggi (P1) e di verde (V1) da realizzare e cedere al Comune, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere concertate con i soggetti gestori. URBANIZZAZIONI PRIMARIE
2. Per le opere di **urbanizzazione secondaria** può essere prevista in sede di POC o IDC, una quantità minima di aree da cedere al Comune. URBANIZZAZIONI SECONDARIE
3. Nelle tabelle di cui ai seguenti commi sono riportate le quantità di aree pubbliche da reperire al fine del raggiungimento delle dotazioni minime di cui all'art. A-24 comma 3 della LR 20/2000. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo delle dotazioni pubbliche. Le tabelle riportano altresì le categorie funzionali di cui all'art. 28 della LR 15/2013 smi ai fini dell'individuazione dei casi in cui il cambio d'uso comporta mutamento del carico urbanistico.
4. I parcheggi pubblici ed il verde pubblico devono essere adiacenti e collegati all'immobile servito o accorpati ad altre aree esistenti o previste per le rispettive destinazioni.
5. Negli **interventi diretti** di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva), DR e cambi d'uso comportanti aumento delle dotazioni va garantita la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria (P1) e verde pubblico attrezzato (V1) secondo le quantità previste dalla tabella 1 seguente, salvo diversa indicazione della sez. comunale del RUE e della convenzione: QUANTITÀ MINIME P1 E V1 IN INTERVENTI DIRETTI

TABELLA 1:

CATEGORIE FUNZIONALI (ART. 28 LR 15/2013)	CLASSI D'USO	QUANTITÀ MINIMA DI PARCHEGGI (P1) E VERDE (V1)
RESIDENZIALE	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche b3 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 artigianato di servizio b10 micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 attività socio-assistenziali	**P1 = 20 mq/100 mq Su**
TURISTICO-RICETTIVA	f1 alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali; f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.) f3 Campeggi, villaggi turistici. f4 attività termali e strutture strettamente connesse	**P1 = 40 mq/100 mq Su** **V1 = 60 mq/100 mq Su**
PRODUTTIVA	b5 artigianato laboratoriale d1 attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 commercio all'ingrosso d3 magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito auto-mezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroali-mentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto; d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per proprietario, custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 impianti di trasmissione via etere	**P1 = 10 mq/100 mq Su**
DIREZIONALE	b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 cliniche e ambulatori veterinari c6 video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (art. 4 LR 2/2015)	**P1 = 40 mq/100 mq Su** **V1 = 60 mq/100 mq Su**
COMMERCIALE	b1 esercizi commerciali di vicinato c2 commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 commercio al dettaglio di tipo alimentare	**P1 = 40 mq/100 mq Su** **V1 = 60 mq/100 mq Su**
RURALE	e1 residenza dello IAP, IA , CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti e2 foresteria a servizio di sogg. occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai sogg. dipendenti di az. agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato e coadiuvanti e3 agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti e4 servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agrico-le, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche e5 lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali e6 cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione e7 attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura; e8 pet-therapy e9 allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari e10 allevamento non intensivo e11 allevamento intensivo e12 attività di apicoltura e13 servizi connessi con la castanicoltura e14consorzi agrari e15 impianti di produzione di energia da biomassa.	**P1 = 0** **V1 = 0**

6. Nel territorio rurale per gli usi a1) non è richiesto il reperimento di aree P1 e V1.

7. Negli **interventi edilizi nell'ambito di un PUA** le quantità minime di aree da realizzare e cedere, salvo diversa specificazione nel POC, sono:

TABELLA 2:

CATEGORIE FUNZIONALI (ART. 28 LR 15/2013)	CLASSI D'USO	QUANTITÀ MINIMA DI PARCHEGGI (P1) E VERDE (V1)
RESIDENZIALE	a1 residenza ordinaria a2 residenze collettive specialistiche b3 studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 artigianato di servizio b10 micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia b11 attività socio-assistenziali	**P1 = 20 mq/100 mq Su** **V1 = 80 mq/100 mq Su**
TURISTICO-RICETTIVA	f1 alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali; f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.) f3 Campeggi, villaggi turistici. f4 attività termali e strutture strettamente connesse	**P1 = 40 mq/100 mq Su** **V1 = 60 mq/100 mq Su**
PRODUTTIVA	b5 artigianato laboratoriale d1 attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 commercio all'ingrosso d3 magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito auto-mezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroali-mentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto; d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per proprietario, custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 impianti di trasmissione via etere	**P1 = 5 mq/100 mq Su** **V1 = 10 mq/100 mq Su**
DIREZIONALE	b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 cliniche e ambulatori veterinari c6 video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (art. 4 LR 2/2015)	**P1 = 40 mq/100 mq Su** **V1 = 60 mq/100 mq Su**
COMMERCIALE	b1 esercizi commerciali di vicinato c2 commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 commercio al dettaglio di tipo alimentare	**P1 = 40 mq/100 mq Su** **V1 = 60 mq/100 mq Su**
RURALE	e1 residenza dello IAP, IA , CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti e2 foresteria a servizio di sogg. occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai sogg. dipendenti di az. agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato e coadiuvanti e3 agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti e4 servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agrico-le, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche e5 lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali e6 cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione e7 attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura; e8 pet-therapy e9 allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari e10 allevamento non intensivo e11 allevamento intensivo e12 attività di apicoltura e13 servizi connessi con la castanicoltura e14 consorzi agrari e15 impianti di produzione di energia da biomassa.	**P1 = 0** **V1 = 0**

8. Il POC potrà diversamente dettagliare le quantità sopra descritte nel rispetto dei limiti minimi prescritti dalla legge. — DIVERSE PREVI-SIONI DEL POC

9. Qualora un intervento preveda usi che richiedano dotazioni differenti, le aree da cedere o da monetizzare devono essere dimensionate come risultanti dalla somma delle quote relative a ciascun uso. In caso di cambio d'uso lo standard da reperire è dato dalla differenza (se positiva) tra la quantità richiesta per il nuovo uso e quella dell'uso in essere. — USI DIFFERENTI

10. In caso di PUA o IDC la relativa convenzione assicura i dettagli per la realizzazione e la cessione di tutte le aree e/o opere che permettono la sostenibilità degli interventi proposti. PUA O IDC

Art. 6.1.3 – DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. In tutti gli interventi di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva) e DR devono essere realizzati parcheggi privati pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue comprendente le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89, salvo diversa indicazione della sezione comunale del RUE. NC, DR
2. Sono esclusi dalle quantità prescritte gli interventi ricadenti negli ambiti ACS_A1 e ACS_A2.
3. In caso d'ampliamento di edifici esistenti con aumento del numero di unità immobiliari, ogni nuova unità immobiliare che beneficia dell'ampliamento deve essere dotata di almeno 1 parcheggio pertinenziale aggiuntivo. AMPLIAMENTO AUMENTO UI
4. Per i fabbricati a uso abitativo esistenti (ad eccezione di quelli in territorio rurale) sprovvisti o provvisti in misura inferiore alla dotazione minima di spazi di parcheggio di cui all'art. 2 L. 122/89 è ammessa, ai sensi dell'art. 9 della medesima legge, la costruzione di autorimesse o di parcheggi privati, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, nel sottosuolo degli stessi fabbricati o nei locali siti al piano terreno fino al raggiungimento di tale dotazione. Le autorimesse totalmente interrate possono essere realizzate anche al confine di proprietà nel rispetto della sicurezza di stabilità di terre ed edificazioni contermini e degli altri diritti dei terreni confinanti. LEGGE 122/89
5. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su o alla Sf dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SdV. Qualora nell'ambito del medesimo edificio siano presenti unità immobiliari destinate a usi diversi, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni uso. QUANTITÀ PARCHEGGI PERTINENZIALI
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento. La sezione comunale del RUE o il POC possono eventualmente definire propri criteri localizzativi per le aree dei posti auto pertinenziali. ARROTONDAM.
7. I posti auto pertinenziali per attività diverse dalla residenza, devono essere opportunamente aperti ai proprietari e agli operatori dell'attività, così come ai clienti e utenti dell'attività stessa. P.A. PERTINENZIALI NON RESIDENZA
8. Per l'attivazione degli usi commerciali c2 e c3 (anche attraverso cambi d'uso di superfici esistenti) le quantità di parcheggi pertinenziali da reperire sono definiti dalla DCR 1253/1999 e s.m. Sono parimenti da rispettare norme e regolamenti di settore per specifiche utilizzazioni.
9. Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della SdV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita. ECCEZIONI QUANTITÀ MINIME DOTAZIONI
10. Il posto auto pertinenziale deve garantire un'area per la sosta di almeno 5x2,5m oltre alla necessaria area di manovra. DIMENSIONI
11. È ammesso sostituire autorimesse esistenti alla data di adozione del RUE con posti auto all'aperto nel rispetto dei minimi di cui alla L. 122/1989. AUTORIMESSE PERTINENZIALI ESISTENTI
12. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo dei parcheggi pertinenziali.
13. In tutto il territorio rurale per le Funzioni residenziali non trova applicazione la tabella 3 seguente.

TABELLA 3: PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI PER DESTINAZIONI D'USO	
A - Funzioni residenziali: a1 residenza ordinaria D – Funzioni produttive e assimilabili d9 residenza per il proprietario o personale di custodia	**Minimo 2 PA ogni UI con Su ≥ 38 mq** di cui almeno una autorimessa di sup. non inferiore a 16 mq (*se entrambi iPA in autorimessa questa dovrà avere una superficie minima di 28 mq)* **1 PA ogni UI con Su < 38 mq** in autorimessa di superficie non < 16 mq e comunque nel rispetto della L. 122/1989
B - Funzioni di servizio complementari alla residenza: b1 esercizi commerciali di vicinato; b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione; b3 studi professionali anche ambulatoriali uffici assimilati; b4 artigianato di servizio b5 artigianato laboratoriale b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione; b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo; b8 attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche; b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili; b10 Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio assistenziali; C- Funzioni terziarie e commerciali: c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; c4 attività congressuali e fieristiche senza vendita; c5 cliniche e ambulatori veterinari; c6 video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili. c7 commercio di carburanti per autotrazione	**1 PA ogni 80 mq di Su**
C- Funzioni terziarie e commerciali: c2 commercio al dettaglio di tipo non alimentare	SdV fino a 400mq = 1 PA/40mq di SdV SdV da 400 a 800mq = 1 PA/25mq SdV SdV da 800 a 1500mq = 1 PA/20mq SdV Oltre 1500mq = 1 PA/16mq di SdV
C- Funzioni terziarie e commerciali: c3 commercio al dettaglio di tipo alimentare	SdV fino a 400mq = 1 PA/30mq di SdV SdV da 400 a 800mq = 1 PA/18mq SdV SdV da 800 a 1500mq = 1 PA/13mq SdV Oltre 1500mq = 1 PA/8mq di SdV
D – Funzioni produttive e assimilabili d1 attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio di beni di produzione propria con SdV max ≤ esercizi commerciali di vicinato d2 commercio all'ingrosso d3 magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita; d4 attività di lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione prodotti agroalimentari/zootecnici; d5 produzione e commercializzazione dell'energia; d6 depositi a cielo aperto; d7 lavorazione di inerti; d8 demolizione di veicoli e macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti;	**La maggiore quantità tra: 1 PA ogni 150 mq di Su e 1 PA ogni 400 mq di Sf** *(in caso di ampliamento della Su si considera, in base all'indice fondiario, la Sf corrispondente)*
A - Funzioni residenziali: a2 residenze collettive specialistiche F - Funzioni ricettive, soggiorno temporaneo: f1 alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie o pertinenziali; f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence etc); f4 attività termali e strutture strettamente connesse	**La maggiore quantità tra 1 PA per camera e 1 PA ogni 80 mq di Su.**
F - Funzioni ricettive, soggiorno temporaneo: f3 campeggi, villaggi turistici;	**PA ai sensi della legislazione regionale in materia.**

TITOLO 7 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI E COMUNALI

CAPO 7.1 – GENERALITÀ

Art. 7.1.1 – CLASSIFICAZIONE

1. Le dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi esistenti (o comunque in corso di realizzazione) sono individuate nella cartografia di RUE con una apposita sigla indicata fra parentesi nell'elenco degli usi di seguito riportato.

2. Le **dotazioni per attrezzature e spazi collettivi sovracomunali (g1)** sono costituite da: — DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI
   g1.1 Istruzione superiore, università e ricerca (D_As);
   g1.2 Servizi sanitari e assistenziali (D_Bs);
   g1.3 Pubblica amministrazione (D_Cs);
   g1.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Ds);
   g1.5 Luoghi di culto (D_Es);
   g1.6 Parchi pubblici territoriali (D_Fs);
   g1.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gs).

3. Le **dotazioni per attrezzature e spazi collettivi comunali (g2)** sono costituite da: — DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI COMUNALI
   g2.1 Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia (D_Ac);
   g2.2 Sanità, servizi sociali e assistenziali (D_Bc);
   g2.3 Pubblica amministrazione (D_Cc);
   g2.4 Attività culturali, sociali e politiche (D_Dc);
   g2.5 Luoghi di culto (D_Ec);
   g2.6 Verde pubblico attrezzato (D_Fc);
   g2.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gc).

4. Rientrano nella classificazione di cui sopra oltre alle strutture pubbliche anche quelle private convenzionate per l'utilizzo o la fruizione pubblica.

5. Gli ambiti potenziali per nuove dotazioni pubbliche sono contrassegnati con la sigla D_N. Nelle aree suddette per gli edifici esistenti, fino all'approvazione del POC, sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS. — AMBITI D_N

6. Negli ambiti individuati nel RUE come dotazioni sovracomunali e comunali, sono sempre ammissibili tutte le categorie degli usi g1 e g2 oltre la realizzazione dei relativi parcheggi.

Art. 7.1.2 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E GESTIONE DOTAZIONI

1. La realizzazione, gestione e manutenzione delle dotazioni sovracomunali e comunali è, di norma, di competenza del Comune o degli Enti pubblici preposti che li realizzano mediante idoneo progetto esecutivo approvato. — COMPETENZA COMUNE O ENTI GESTORI

2. È facoltà del Comune autorizzare interventi privati per la realizzazione delle dotazioni. In tal caso il Comune, tramite PUA o IDC, disciplinerà le modalità di realizzazione dell'intervento convenzionato nel rispetto delle indicazioni degli articoli successivi. La convenzione contiene anche le forme di utilizzazione, manutenzione, accessibilità, fruibilità pubblica e gestione delle attrezzature anche nel caso di usi complementari e/o di tipo privatistico ammessi. La stessa convenzione prescrive inoltre i parametri edilizi, le opere di urbanizzazione primarie e quelle per la sostenibilità dell'intervento che devono essere progettate e realizzate. In caso di recesso o decadenza della convenzione come dotazione pubblica, le aree o immobili privati sono soggetti a cambio della destinazione d'uso con aumento del relativo carico urbanistico.

3. Le quantità minime di parcheggi pertinenziali per la realizzazione di dotazioni di cui al precedente comma sono da quantificare in sede di convenzione nel rispetto della normativa di settore e delle quantità indicate al presente Tomo.

CAPO 7.2 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI

Art. 7.2.1 – ISTRUZIONE SUPERIORE, UNIVERSITÀ E RICERCA (D_A.s)

1. Gli ambiti per l'istruzione superiore sono destinate al mantenimento e alla realizzazione di edifici e aree per l'insediamento di istituti universitari e scolastici non compresi nella fascia dell'obbligo. Sono inoltre compresi in tali ambiti gli edifici e le attrezzature per la ricerca scientifica e le istituzioni per la ricerca e sviluppo di tipo scientifico, tecnologico, ambientale, umanistico, artistico etc. Queste destinazioni possono trovare luogo anche negli APF specifici e in tal caso essere normate secondo le relative NTA. — CARATTERISTICHE

2. Sono compatibili con questi ambiti le destinazioni d'uso residenziali (limitatamente alle foresterie a servizio dell'istituzione e le "case per gli studenti") e le altre attività necessarie alla ristorazione e al servizio delle persone che gravitano sulla struttura. — DESTINAZIONI COMPATIBILI

Art. 7.2.2 – SANITÀ, SERVIZI SOCIALI E ASSISTENZIALI (D_B.s)

1. Gli ambiti per le attrezzature sanitarie, servizi sociali e assistenziali sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi sanitari e assistenziali pubblici o privati, nel quadro della programmazione dell'AUSL e dell'ASP locali e/o della concertazione dei Comuni del NCI: — CARATTERISTICHE
   - servizi ospedalieri;
   - residenze sanitarie assistite e case protette;
   - residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio;
   - servizi sanitari di zona;
   - uffici dei distretti socio-sanitari.

2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammessi, nel limite massimo del 30% di Su dell'intervento, le seguenti destinazioni d'uso: — DESTINAZIONI COMPATIBILI
   - *a1 residenza ordinaria, limitatamente ad abitazione di servizio e di sorveglianza fino a un massimo di 180 mq di Su;*
   - *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
   - *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
   - *f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, ecc.)*

Art. 7.2.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_Cs)

1. Le dotazioni per la pubblica amministrazione di tipo sovracomunale sono destinate alle sedi e uffici degli Enti pubblici o assimilabili di livello sovracomunale o altri servizi pubblici o di interesse pubblico. — CARATTERISTICHE

Art. 7.2.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.s)

1. Le dotazioni per attività culturali, sociali e politiche di cui al presente articolo riguardano cinema, teatri, altre sale da spettacolo, sale da ballo, ritrovi e sedi politiche, strutture per la conservazione dei beni culturali, gallerie d'arte, strutture museali di livello sovracomunale. — CARATTERISTICHE

2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammesse, nel limite massimo del 30% di Su dell'intervento le seguenti destinazioni d'uso: — DESTINAZIONI COMPATIBILI
   - *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
   - *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
   - *b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione.*

Art. 7.2.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.s)

1. Gli ambiti per luoghi di culto sono destinate al mantenimento e realizzazione degli edifici e delle strutture religiose di livello sovracomunale. — CARATTERISTICHE

2. Sono comprese le attrezzature pertinenziali connesse alle attività religiose quali spazi per l'oratorio, asili, centri per la gioventù, lo sport e lo spettacolo nonché le residenze collettive o meno per religiosi e le residenze temporanee per attività assistenziali.

3. Per gli interventi di NC e DR è richiesta la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima del 30% della Su realizzata.

Art. 7.2.6 – PARCHI PUBBLICI TERRITORIALI (D_F.s)

CARATTERISTICHE

1. I parchi pubblici territoriali di valore sovracomunale sono destinati all'istituzione, all'incremento e alla manutenzione di parchi pubblici con alto valore di tipo naturalistico e di riequilibrio ecologico e ambientale. Sono destinati alla fruizione legata alla didattica ambientale, alla ricerca scientifica ed alle attività del tempo libero.

DESTINAZIONI COMPATIBILI

2. All'interno di tali ambiti sono ammesse strutture destinate a funzioni pertinenziali alle funzione pubblica quali:
   - b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   - b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
   - b7 attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

PARCHEGGI

3. All'interno delle aree D_Fs è consentita la realizzazione di parcheggi~~.~~

Art. 7.2.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.s)

CARATTERISTICHE

1. Tali attrezzature di valore sovracomunale sono destinate ad accogliere le diverse tipologie di servizi collettivi finalizzati allo sport e alla fruizione del tempo libero con la realizzazione di impianti sportivi anche all'aria aperta.

DESTINAZIONI COMPATIBILI

2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra e nel solo caso in cui siano convenzionate con il Comune, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - b1 esercizi commerciali di vicinato;
   - b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   - b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo.

CAPO 7.3 – DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI COMUNALI

Art. 7.3.1 – ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DELL'INFANZIA (D_A.c)

CARATTERISTICHE

1. Gli ambiti per istruzione dell'obbligo e dell'infanzia sono destinate al mantenimento e alla realizzazione degli edifici e delle aree per le scuole d'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo.
2. All'interno degli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo e dell'infanzia possono essere localizzate quote di attrezzature di istruzione superiore in quantità non prevalente.

Art. 7.3.2 – SANITÀ, SERVIZI SANITARI E ASSISTENZIALI (D_B.c)

CARATTERISTICHE

1. Gli ambiti per le attrezzature sanitarie, servizi sociali e assistenziali di livello comunale sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi sanitari e assistenziali:
   - servizi ospedalieri;
   - residenze sanitarie assistite e case protette;
   - ambulatori e poliambulatori
   - residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio;
   - servizi sanitari di zona;
   - uffici dei distretti socio-sanitari;
   - centri di primo soccorso;
   - ogni altra struttura riconducibile a funzioni sanitarie e assistenziali.

DESTINAZIONI COMPATIBILI

2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - *a1 residenza ordinaria, limitatamente ad abitazione di servizio e sorveglianza fino a un massimo di 100 mq di Su;*
   - *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
   - *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
   - *f2 strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, ecc.)*

Art. 7.3.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_C.c)

CARATTERISTICHE

1. Le dotazioni per la pubblica amministrazione di tipo comunale sono destinate alle sedi e agli uffici degli Enti pubblici locali, uffici giudiziari, o di altri servizi pubblici o di interesse pubblico.

DESTINAZIONI COMPATIBILI

2. Sono ammessi i seguenti usi integrativi:
   - *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
   - *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
   - *b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;*
   - *b7 attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
   - *b8 attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
   - *b10 micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia;*
   - *c4 attività congressuali e fieristiche senza vendita.*

Art. 7.3.4 – ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI E POLITICHE (D_D.c)

CARATTERISTICHE

1. Le dotazioni per attività culturali, sociali e politiche di cui al presente articolo riguardano cinema, teatri, altre sale da spettacolo, convegnistiche, ristorative e ricreative di tipo saltuario, sale da ballo, ritrovi e sedi politiche, strutture per la conservazione dei beni culturali, gallerie d'arte, ludoteche, biblioteche e strutture museali di livello comunale. In tali aree possono essere realizzati orti per anziani e simili e attrezzature connesse.

DESTINAZIONI COMPATIBILI

2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
   - *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
   - *b6 attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione.*

Art. 7.3.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.c)

CARATTERISTICHE

1. Gli ambiti per luoghi di culto sono destinate al mantenimento e alla realizzazione degli edifici e delle strutture religiose di livello comunale.
2. È consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali connesse alle attività religiose quali spazi per l'oratorio, asili, strutture per l'istruzione, centri per la gioventù, lo sport e lo spettacolo, nonché di residenze collettive e/o di servizio alle attività ammesse e le residenze temporanee per attività assistenziali.
3. Per gli interventi di NC e DR è richiesta la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima del 30% della Su realizzata.

Art. 7.3.6 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (D_F.c)

CARATTERISTICHE

1. Le aree di verde pubblico attrezzato di interesse comunale sono destinate alla realizzazione, all'incremento e alla manutenzione di parchi pubblico con valore di tipo naturalistico e di riequilibrio ecologico e ambientale. Sono destinate alla fruizione legata alle attività del tempo libero e alla didattica ambientale. In tali aree possono essere realizzati orti per anziani e simili e attrezzature connesse.

DESTINAZIONI COMPATIBILI

2. All'interno di tali ambiti sono ammesse strutture destinate a funzioni pertinenziali alle funzione pubblica quali:
   - b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   - b6 attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione;
   - b7 attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

Art. 7.3.7 – ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI (D_G.c)

CARATTERISTICHE

1. Le attrezzature e impianti sportivi pubblici di valore comunale sono destinati ad accogliere le tipologie di servizi collettivi finalizzati allo sport e alla fruizione del tempo libero con la realizzazione d'impianti sportivi anche all'aria aperta, la creazione di aree didattiche e culturali.

DESTINAZIONI COMPATIBILI

2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra e solamente se convenzionate con il comune, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - b1 esercizi commerciali di vicinato;
   - b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   - b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo.

TITOLO 8 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (DEA)

CAPO 8.1 (P) – CARATTERI GENERALI

Art. 8.1.1 – DEFINIZIONI

CARATTERISTICHE

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali (individuate nella cartografia del RUE con la sigla DEA) sono costituite dall'insieme di spazi pubblici e privati, opere e interventi che concorrono, con le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni territoriali, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti.

FINALITÀ

2. La pianificazione, nel definire le dotazioni ecologiche e ambientali, persegue le seguenti finalità:
   - garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e trattamento delle acque meteoriche, al loro riuso o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale;
   - favorire la ricostituzione nell'ambito urbano/periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione.
3. Le DEA in particolare sono finalizzate:
   - alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento;
   - al completamento e al rafforzamento della rete ecologica;
   - alla gestione integrata del ciclo idrico quando non costituente dotazione speciale;
   - alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
   - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano.

AREE COMPRESE NELLE DEA

4. Possono far parte delle DEA le seguenti aree:
   - aiuole stradali e aree sistemate a verde, aventi funzioni di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
   - aree sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
   - aree sistemate a verde, che per la zonizzazione acustica del territorio siano classificate o da classificare in classe IV, in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
   - aree sistemate a verde comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti salvo che siano destinate a parcheggi;
   - aree sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della LR 20/2000;
   - aree di recupero degli insediamenti produttivi incongrui rinaturalizzate;
   - fasce di ambientazione di infrastrutture o elementi naturali;
   - aree e dotazioni per il contenimento dei consumi energetici;
   - aree e dotazioni per la prevenzione degli incidenti rilevanti – aree che presentano caratteristiche ambientali, funzionali e/o fruitive in relazione con l'ambiente urbano tali da concorrere direttamente o indirettamente a migliorarne la qualità e la fruibilità ecocompatibile;
   - aree così classificate dalle tavole grafiche del RUE anche se non ricomprese tra le precedenti.
5. Queste aree **non** costituiscono attrezzature e spazi collettivi (D) per la verifica delle dotazioni esistenti e di quelle necessarie ai nuovi insediamenti.

Art. 8.1.2 – DISCIPLINA DELLE DEA

NORMATIVA TERRITORIO RURALE

1. Nelle DEA individuate nelle tavole di RUE, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, si applica la normativa del territorio rurale salvo disposizioni diverse da effettuarsi in sede di POC; gli eventuali interventi di nuova costruzione devono garantire un adeguato inserimento paesaggistico e contribuire al suo miglioramento tramite fasce alberate e potenziamento degli elementi vegetazionali esistenti.
2. Nelle DEA all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatto salvo quanto previsto al comma seguente, è consentita la realizzazione delle attrezzature pertinenziali di cui all'art. 3.2.2 nel rispetto dei vincoli sovraordinati. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC e Demolizione.

DEA PROPRIETÀ PUBBLICA

3. Nelle DEA di proprietà pubblica, il Comune può realizzare interventi comunque connessi con le finalità del precedente articolo, comprese piste ciclopedonali.
4. In generale tutti gli interventi dovranno essere volti al miglioramento della valenza ecologica di tali aree, in risposta alle finalità di interesse pubblico e generale per cui sono state individuate.

CONVENZIONAMENTO AREE CON I PRIVATI

5. Il Comune può procedere al convenzionamento di tali aree al fine di concordare con il privato procedure e interventi per le stesse finalità; inoltre, ai fini della cessione dell'area, può riconoscere alle stesse, in sede di POC, l'attribuzione di diritti edificatori pubblici da trasferire al privato in conformità allo stato di fatto e di diritto delle stesse aree ai sensi di quanto previsto dal PSC.

AREE PER GEOTERMIA E RISPARMIO ENERGIA

6. In particolare, all'interno delle DEA il Comune può individuare aree in cui sviluppare tramite interventi convenzionati utilizzi di geotermia a bassa entalpia, campi e pannelli fotovoltaici e solari da affidare alla gestione di privati o consorzi di cittadini per conseguire opportunità di produzione e risparmio di energia.

TITOLO 9 – DOTAZIONI SPECIALI

CAPO 9.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA

Art. 9.1.1 – CLASSIFICAZIONE

1. Le dotazioni speciali esistenti (o comunque in corso di realizzazione) sono individuate nella cartografia di RUE con una apposita sigla indicata fra parentesi nell'elenco degli usi di seguito riportato. — INDIVIDUAZIONE GRAFICA
2. Le **dotazioni speciali (g3)** sono costituite da: — ELEMENTI g3
   - g3.1 sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco (DS_S);
   - g3.2 attrezzature manutentive e tecniche (erogazione di servizi di rete, depositi e officine per il trasporto pubblico su gomma, stazioni ecologiche attrezzate e isole ecologiche) (DS_A);
   - g3.3 impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (DS_DIS);
   - g3.4 depuratori (DS_DEP);
   - g3.5 cimiteri (DS_C) e relativi ampliamenti (DS_CA);
   - g3.6 spazi per uso temporaneo (DS_T);
   - g3.7 canili e gattili (DS_CG)
3. Per tutte le aree e attrezzature indicate vale il rispetto delle specifiche normative nazionali e regionali vigenti in relazione alle singole funzioni.

Art. 9.1.2 – SICUREZZA, PROTEZIONE CIVILE E VIGILI DEL FUOCO (DS_S)

1. Costituiscono le aree per i servizi pubblici di sicurezza (polizia, carabinieri, etc.), per la Protezione Civile e per le caserme e le attrezzature dei Vigili del Fuoco. — CARATTERISTICHE
2. Il Piano della Protezione Civile può individuare le aree ad essa necessarie anche al di fuori delle zone DS_S senza che ciò comporti variante al RUE ma mero aggiornamento degli elaborati grafici. — PIANO PROTEZIONE CIVILE
3. All'interno di tali ambiti sono ammesse, oltre all'uso g3.1, le seguenti destinazioni d'uso: — ULTERIORI DESTINAZIONI
   - a2 residenze collettive o specialistiche limitatamente al fine di assicurare la funzionalità degli usi sopra previsti.
4. Le aree di sfollamento della Protezione Civile, oltre che per l'uso specifico, possono essere utilizzate temporaneamente per eventi e manifestazioni connessi con festività pubbliche o essere predisposte come verde pubblico, quando realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica che assicurino tutte le funzionalità proprie dell'area di ammassamento. — AREE DI SFOLLAMENTO PROTEZIONE CIVILE

Art. 9.1.3 – ATTREZZATURE MANUTENTIVE E TECNICHE (DS_A)

1. Costituiscono sedi di aziende, stazioni di servizio, bacini, impianti e manufatti per le reti tecnologiche, depositi e officine per il trasporto pubblico su gomma, depositi e magazzini di enti pubblici e altre attività assimilabili. — CARATTERISTICHE
2. All'interno di tali ambiti di interesse pubblico sono ammesse, oltre all'uso g3.2, le seguenti destinazioni d'uso: — ULTERIORI DESTINAZIONI CONSENTITE
   - a1 residenza ordinaria, limitatamente ad abitazione di servizio e di sorveglianza (purché accatastate come pertinenziali) fino a un massimo di 120 mq di Su;
   - b7 attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo.
3. Le attrezzature tecnologiche che si inseriscono in contesto agricolo devono essere, per quanto possibile, visivamente mitigate attraverso siepi perimetrali da realizzare con specie autoctone. — ATTREZZATURE IN CONTESTO AGRICOLO
4. L'attuazione degli interventi consentiti nelle zone per attrezzature tecnologiche avverrà mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri fissati dalle normative in materia. — ATTUAZIONE INTERVENTI

Art. 9.1.4 – IMPIANTI PER LA RACCOLTA E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI (DS_DIS)

1. Nelle aree DS_DIS sono ammessi esclusivamente: — IMPIANTI AMMESSI
   - impianti e servizi connessi per il recapito, la differenziazione e lo smaltimento dei rifiuti;
   - recuperi ambientali e paesaggistici dei siti in caso di cessazione d'uso.
2. Le caratteristiche tecniche, le procedure, le prescrizioni, le autorizzazioni per la realizzazione, l'esercizio e la gestione sono regolamentate dalle norme vigenti in materia.

Art. 9.1.5 – DEPURATORI (DS_DEP)

1. Costituiscono le aree destinate a impianti e manufatti connessi funzionali alla conclusione del ciclo idrico con la restituzione alle acque pubbliche di acqua opportunamente depurata della classe prescritta dalla Legge. CARATTERISTICHE
2. I depuratori hanno una fascia di rispetto di 100 m.
3. La realizzazione, manutenzione e gestione di depuratori è di programmazione e pianificazione pubblica in base agli accordi, progetti e convenzioni che la legge prescrive. Le convenzioni dettano espressamente tutte le condizioni e le prescrizioni che assicurano il funzionamento dell'attrezzatura e/o la sua diretta gestione. FASCIA DI RISPETTO

Art. 9.1.6 – CIMITERI E RELATIVI AMPLIAMENTI (DS_C; DS_CA)

1. Le **aree destinate a cimitero** (DS_C) e ai relativi ampliamenti (DS_CA) sono finalizzate a contenere i campi per l'inumazione, la tumulazione, la cremazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature oltre a eventuali uffici di servizio e locali per il culto. CARATTERISTICHE
2. È ammesso, oltre all'uso g3.5, l'uso commerciale, in forma di concessione temporanea di occupazione del suolo pubblico, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale. DESTINAZIONI CONSENTITE
3. Sono ammessi, oltre all'intervento pubblico, gli interventi di privati mediante Intervento Diretto secondo quanto previsto dai regolamenti comunali in materia.
4. Nelle aree DS_CA sono ammesse esclusivamente:
   - le attività agricole;
   - le sistemazioni a verde e parcheggio pubblico;
   - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.
5. I cimiteri e i relativi ampliamenti hanno una fascia di rispetto di norma pari a 200 m, fatti salvi i casi in cui siano ridotte secondo le procedure previste dalla normativa come riportato nella cartografia del RUE. FASCIA DI RISPETTO

Art. 9.1.7 – SPAZI PER USO TEMPORANEO (DS_T)

1. Tali zone sono destinate ad accogliere le strutture atte allo svolgimento di spettacoli e parchi giochi viaggianti, le attrezzature associative, politiche e ricreative temporanee, i campi nomadi. CARATTERISTICHE
2. Tali aree possono essere utilizzate anche come parcheggi pubblici per manifestazioni e come aree di sosta camper (previa attrezzatura dell'area). ULTERIORI DESTINAZIONI CONSENTITE
3. In tali aree l'Amministrazione pubblica può realizzare manufatti di servizio e altre attrezzature funzionali agli usi previsti.

Art. 9.1.8 – GATTILI E CANILI (DS_CG)

1. Tali zone sono destinate ad attrezzature atte ad accogliere cani in stato di abbandono e gatti in abbandono o non inseriti in colonie feline censite e assistite. Sulla base delle attrezzature in dotazione e delle competenze di gestione, tali strutture possono ospitare anche altri animali da compagnia in stato di abbandono. CARATTERISTICHE

TITOLO 10 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

CAPO 10.1 (P) – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA

Art. 10.1.1 – CLASSIFICAZIONE

1. La cartografia del RUE individua il sistema infrastrutturale per la mobilità secondo la seguente classificazione:
   - Autostrade esistenti e di progetto (**VA**) [**tipo A CdS**]:
     - A14 Bologna-Taranto
   - Grande rete della viabilità di interesse nazionale/regionale esistente o da potenziare (**VN**) [tipo B CdS]:
     - SP3 "Trasversale di pianura" da S. Giovanni in Persiceto alla Nuova San Carlo;
     - SP19 "Nuova San Carlo" dal casello autostradale di Castel S. Pietro Terme alla "Trasversale di Pianura".
   - Rete di base di interesse regionale esistente o da potenziare (**VR**) [tipo C CdS]:
     - SP 610 "Selice-Montanara" dal confine con la Toscana alla provincia di Ferrara
     - "Via Emilia" lungo itinerario storico
     - "Asse Via Emilia" circonvallazione est-ovest di Imola e nuovo ponte sul Santerno;
     - SP3 "Trasversale di Pianura" dalla "Nuova San Carlo" al confine con Ravenna.
   - Viabilità extraurbana secondaria rilievo provinciale e interprovinciale esistente o da potenziare (**VE**) [tipo C CdS]:
     - SP 253 "San Vitale" di progetto da "Lungo Savena" alla "Nuova San Carlo".
   - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale esistente o da potenziare (**VEC**) [tipo C CdS]:
     - SP 21 "Valle del Sillaro" dalla via Emilia al confine con la Toscana;
     - SP 29 da Medicina a Molinella e al confine provinciale verso la "Cispadana";
     - SP 31 e SP 51 da Ponte Rizzoli a Castel Guelfo e da qui alla SP 610 "Selice Montanara";
     - SP 53 dalla SP 610 "Selice Montanara" a Mordano;
     - SP 30 "Trentola" dalla via Emilia alla SP "San Vitale";
     - SP ~~50~~ 54 "Lughese" da Via Lasie (Imola) a Mordano e da qui al confine provinciale di Ravenna;
     - SP 14 "Val Santerno" da Imola a Borgo Tossignano;
     - SP 33 "Casolana" da Fontanelice al confine provinciale di Ravenna;
     - SP 34 "Gesso" da Fontanelice a Sassoleone;
     - Nuovo collegamento tra la SP19 e la circonvallazione ovest d'Imola.
   - Viabilità extraurbana secondaria di rilievo comunale esistente o da potenziare (VSC) [tipo C CdS]
   - Viabilità extraurbana locale principale esistente o da potenziare (VLP) [tipo F CdS];
   - Altra viabilità extraurbana locale (VL_1) e vicinale (VL_2) esistente o da potenziare [tipo F CdS];
   - Principali strade urbane di scorrimento esistenti o da potenziare (VU_D) [tipo D CdS]
   - Principali strade urbane di penetrazione e distribuzione esistenti o da potenziare (VU) [tipo E CdS];
   - Strade urbane secondarie principali (VC_P), strade urbane secondarie (VC_A) e strade urbane locali (VC_B) esistenti o da potenziare [tipo F CdS];
   - Viabilità di previsione (MOB_N);
   - Piste ciclopedonali principali esistenti e di progetto (PC);
   - Parcheggi pubblici (P);
   - Distributori di carburanti e altri servizi alla mobilità (MOB_D);
   - Stazioni e linee ferroviarie (FS);
   - Ambiti di servizio con possibile destinazione ferroviaria (**IF_N**).

Art. 10.1.2 – DISCIPLINA PER LA VIABILITÀ

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Le zone destinate a viabilità (urbana ed extraurbana) sono comprensive della carreggiata (sede stradale destinata al movimento dei veicoli) e delle pertinenze (banchine, aree per la sosta e il ristoro, marciapiedi, piste ciclabili, aiuole, etc.)

2. Nelle zone destinate a viabilità esistente, nelle fasce di rispetto, in quelle di previsione (MOB_N) e nei corridoi infrastrutturali sono ammessi tutti gli interventi relativi alla viabilità stessa e alle infrastrutture tecnologiche.

INTERVENTI NELLE PERTINENZE

3. Nelle **pertinenze** di cui al comma 1 è consentita la realizzazione di parcheggi e l'installazione di insegne, distributori automatici di beni e strutture quali chioschi e ristori, edicole, etc. nel rispetto delle disposizioni vigenti e del CdS, previa richiesta e/o accordo con l'Ente proprietario della strada.

4. La viabilità e le altre strutture per la mobilità elencate all'art. precedente:
   - se esistenti o da potenziare, possono essere modificati per adeguarli alla classificazione funzionale attribuita nella cartografia di RUE, in base alla normativa vigente;

- se di previsione, devono essere costruiti con la configurazione fisica corrispondente alla classe funzionale attribuita nella cartografia di RUE, in base alla normativa vigente.

Negli interventi di nuova urbanizzazione i tracciati e le caratteristiche delle strade sono definiti nei relativi PUA nel rispetto del Piano Urbano del Traffico e delle specifiche finalità che si intendono perseguire. Si dovrà provvedere alla contestuale realizzazione di piste ciclopedonali da realizzarsi preferibilmente in sede propria sotto forma di percorsi o parti di strada separate dalle carreggiata con idonee protezioni. INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

5. Nelle aree MOB_N (viabilità di previsione), sugli eventuali edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione (D), manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS). INTERVENTI IN AREE MOB_N

6. Nelle aree classificate autostrade (VA) è ammessa la nuova costruzione, la manutenzione e la ristrutturazione di: INTERVENTI IN AREE VA
   - carreggiate, svincoli e caselli,
   - impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo,
   - strutture per il commercio al dettaglio di carburanti e altri generi di consumo,
   - pubblici esercizi per gli utenti dell'autostrada,
   - strutture per l'assistenza automobilistica,
   - ogni altro intervento di interesse dell'Ente gestore

Art. 10.1.3 – PISTE CICLOPEDONALI

1. Le zone destinate a piste ciclopedonali (PC) sono rappresentate nella cartografia di RUE in modo indicativo. Esse potranno subire tute le modificazioni che si renderanno indispensabili in sede esecutiva senza che ciò costituisca variante al RUE o al PSC e potranno essere realizzate anche per tratti funzionali: RAPPRESENTAZ. CARTOGRAFICA INDICATIVA
   - dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dell'area necessaria secondo le procedure previste dalla legge;
   - da soggetti privati in relazione a interventi diretti convenzionati.
2. Nel caso di procedure espropriative, la validità del vincolo è subordinata all'inserimento della previsione dell'intervento nel POC. ESPROPRI
3. Le piste ciclopedonali di progetto devono essere realizzate in conformità alle disposizioni di legge e alla disciplina comunale in materia. PISTE DI PROGETTO
4. Nel caso le piste ciclopedonali non siano individuate nella cartografia del RUE si rimanda integralmente al Piano Urbano del Traffico del Comune.

Art. 10.1.4 – PARCHEGGI (P)

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.2

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con la sigla P i parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto.
2. I parcheggi così identificati devono mantenere l'uso pubblico e non possono quindi essere chiusi con alcun tipo di dispositivo, salvo i casi espressamente autorizzati dal Comune per motivi di ordine pubblico o connessi alla tipologia dell'insediamento. DIVIETO CHIUSURA
3. Nelle aree classificate P è inoltre consentita l'installazione di insegne, colonnine per il rifornimento di veicoli ad energia elettrica, distributori automatici di beni e strutture quali chioschi, edicole, pese pubbliche, aree per carico-scarico camper, etc. nel rispetto dei regolamenti comunali in materia. INSTALLAZIONI CONSENTITE
4. I parcheggi individuati con la sigla P possono essere realizzati anche con strutture pluripiano interrate o fuori terra in base alle determinazioni specificamente assunte dal Comune e nel rispetto degli eventuali vincoli di tutela. I parcheggi a raso devono di norma essere alberati al fine di assicurare l'ombreggiatura dei posti auto. STRUTTURE PLURIPIANO

Art. 10.1.5 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ (MOB_D)

Comune di Castel San Pietro Terme – integrato dall'art. 18.3.8

1. Nelle tavole di RUE sono indicati con la sigla MOB_D i distributori di carburanti e altri servizi alla mobilità esistenti o di progetto.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione carburanti si attuano nel rispetto di:
   - DLgs 11/2/1998 n. 32 e smi;
   - normativa regionale vigente (Del. CR 355/2002 e smi);
   - requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al DM 245/99 smi.

DESTINAZIONI CONSENTITE

3. In tali aree sono ammessi i seguenti usi:
   - b1 esercizi commerciali di vicinato;
   - b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   - b4 artigianato di servizio limitatamente ad attività di lavaggio e manutenzione dei veicoli;
   - c7 commercio di carburanti per autotrazione.

INTERVENTI AMMESSI

4. Sono ammessi gli interventi di:
   - Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS);
   - Ristrutturazione Edilizia (RE);
   - Demolizione e ricostruzione (DR);
   - Nuova costruzione (NC) fino al raggiungimento di **Uf=0,2** mq/mq calcolata sulla Sf dell'area interessata dall'impianto. Dall'indice Uf sono escluse tettoie a coperture delle aree di erogazione del carburante. L'altezza massima consentita degli edifici è di 5m (escluse le tettoie) all'interno della fascia di rispetto stradale, di 8 m all'esterno della fascia di rispetto stradale.

RISPETTO DISTANZE

5. In tali aree edifici e impianti devono rispettare i parametri relativi alle distanze per essi prescritti. È ammessa l'edificazione in aderenza tra aree Mob_D e aree ASP_A o ASP_C. Le attrezzature per l'erogazione di carburanti, compresi i locali di gestione, e relative tettoie possono essere realizzate all'interno della fascia di rispetto stradale purché a una distanza dalla strada di almeno 10 m.

PARCHEGGI PUBBLICI PERTINENZIALI

6. Per la dotazione di parcheggi pertinenziali si rimanda alle apposite Tabelle di cui all'art. 6.1.3. In sede di POC è facoltà del Comune richiedere la realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti e camper, e punto di carico-scarico camper.

7. L'inserimento di nuove aree per impianti di distributori carburanti è da prevedersi in sede di POC. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
   - fasce di tutela fluviale;
   - fasce di pertinenza fluviale;
   - zone di particolare interesse paesaggistico ambientale;
   - zone di tutela naturalistica;
   - sistema forestale e boschivo;
   - aree ad alta probabilità di inondazione.

   Fino all'approvazione del POC trova applicazione l'eventuale piano comunale dei distributori di carburante vigente.

8. Negli impianti situati al di fuori del centro abitato si prescrive la formazione di una cortina alberata posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada.

Art. 10.1.6 – STAZIONI E LINEE FERROVIARIE (FS)

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con la sigla FS **le stazioni e linee ferroviarie** esistenti.

INTERVENTI AMMESSI

2. Sono ammessi gli interventi di:
   - Manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS);
   - Ristrutturazione Edilizia (RE);
   - Demolizione e ricostruzione (DR);
   - Nuova costruzione (NC) di fasci di binari ferroviari, stazioni, scali merci e altre strutture per la mobilità e intermodalità, impianti e attrezzature tecnologiche, strutture di servizio e di arredo complementari e connesse. Ogni intervento, con l'esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla realizzazione di interventi per mitigare l'impatto ambientale delle infrastrutture interessate.

ULTERIORI DESTINAZIONI CONSENTITE

3. Oltre agli usi propri delle stazioni in tali aree sono ammessi i seguenti usi:
   - *b1 esercizi commerciali di vicinato;*
   - *b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
   - *b4 artigianato di servizio;*
   - *b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
   - *c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.*

Art. 10.1.7 – AMBITI DI SERVIZIO CON POTENZIALE DESTINAZIONE FERROVIARIA (IF_N)

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con la sigla IF_N le aree destinate ad accogliere nuove stazioni e fermate ferroviarie.

INTERVENTI AMMESSI

2. Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione (NC) secondo quanto specificato in sede di POC, per la realizzazione di fasci di binari ferroviari, stazioni, scali merci e altre strutture per la mobilità e intermodalità, impianti e attrezzature tecnologiche, strutture di servizio e di arredo complementari e connesse.

ULTERIORI DESTINAZIONI CONSENTITE

3. Oltre agli usi propri delle stazioni in tali aree sono ammessi i seguenti usi:
   - b1 esercizi commerciali di vicinato;
   - b2 esercizi pubblici e attività di ristorazione;
   - b4 artigianato di servizio;
   - b7 attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
   - c1 attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione.

TITOLO 11 – ERS COME DOTAZIONE TERRITORIALE

CAPO 11.1 (P) – GENERALITÀ E INDICAZIONI PRESTAZIONALI

Art. 11.1.1 – GENERALITÀ

1. Il RUE contribuisce alla formazione dell'ERS con le quote e le monetizzazioni previste nella sezione comunale per particolari interventi e che sono quantificati nelle relative convenzioni attuative in coerenza con i criteri contenuti nel PSC.

TITOLO 12 – ALTRE INFRASTRUTTURE DEL TERRITORIO

CAPO 12.1 (P) – GENERALITÀ E PRESCRIZIONI

Art. 12.1.1 – ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

1. L'esecuzione di lavori nel sottosuolo è subordinata all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda l'interferenza con la falda acquifera.
2. È vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino). Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga con l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta dell'idoneo titolo abilitativo ai sensi della LR 31/02, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta.
4. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).

SICUREZZA DELLE OCCLUSIONI DI POZZI

Art. 12.1.2 – RETICOLO DEI CANALI E DI BONIFICA

1. Al reticolo dei canali e di bonifica, quando non diversamente stabilito, si applicano le disposizioni di cui ai RD 368/1904 e 523/1904 artt. 93, 95 e 96, all'art. 16 bis LR 37/2002 e al Capo II Sez. I LR 7/2004 smi.
2. In ottemperanza a quanto disposto dal DLgs 152/2006 e smi la realizzazione di opere di tombamento anche parziale è ammesso solo in caso di interventi di pubblica utilità.

Art. 12.1.3 – ACQUEDOTTO CIVILE E INDUSTRIALE

1. Le linee, i punti di captazione, stoccaggio e trattamento delle acque rappresentano gli elementi costitutivi degli acquedotti e rivestono carattere di dotazioni di pubblico interesse.
2. Costituiscono in particolare elementi di qualificazione territoriale gli impianti e i bacini di stoccaggio di acque superficiale derivate dai canali da immettere nell'acquedotto industriale; questo impianto è finalizzato a fornire acque di superficie con caratteristiche di minor qualità ad usi produttivi e agricoli (permettendo l'utilizzo dell'acqua di falda solo per usi civili), anche tramite opportuni trattamenti di potabilizzazione e di qualificazione, per assicurare il fabbisogno della rete idrica del territorio del NCI.
3. I bacini di stoccaggio costituiscono inoltre un'importante dotazione ambientale, naturalistica e di fruizione e possono essere utilizzati (in adeguata quota) per ospitare impianti fotovoltaici galleggianti di produzione di energia elettrica.

Art. 12.1.4 – ACQUE REFLUE

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente, a cura dei proprietari. È vietato scaricare acque reflue nei fossi stradali.
2. L'autorizzazione allo scarico di acque reflue in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla LR 3/99 smi. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciate dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99 smi.
3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in fiume o canale di bonifica.
4. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e di RE se estesa all'intero edificio e in caso di adeguamento del sistema fognario, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le

acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

5. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti depurazione, etc.) ai sensi della Del. GR 286/2005.
6. Nel caso di scarichi di acque di origine non meteorica o reflua in acque superficiali, diretti o indiretti, nella rete di bonifica, occorre acquisire l'autorizzazione o il parere conformemente a quanto richiesto dalla normativa di settore, ed eventualmente in conformità ai regolamenti locali all'ente gestore del recettore finale delle acque che è il Consorzio territorialmente competente
7. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal DLgs. 3/04/2006, n.152 e smi, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio

Art. 12.1.5 – ACQUE MINERALI E TERMALI

1. I giacimenti di acque minerali e termali e le relative pertinenze sono soggetti alle norme di cui alla LR 32/1998. Sono considerate di pubblica utilità (con Delibera GR) le opere necessarie alla protezione igienica e idrogeologica del giacimento.
2. La ricerca e la coltivazione di sorgenti di acque minerali sono soggette all'ottenimento dei rispettivi permessi e autorizzazioni previsti nella citata LR. Analogamente, la ricerca, l'apertura e la conduzione di stabilimenti termali sono soggette ad autorizzazioni e convenzioni conformate ai criteri previsti dalla citata LR..

Art. 12.1.6 – ATTREZZATURE PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

1. In territorio rurale, dopo la scadenza della convenzione che regolamenta l'utilizzo temporaneo dell'area con finalità di produzione energetica, l'area stessa è disciplinata in base alle norme del PSC e del RUE relative all'ambito rurale di appartenenza. La convenzione deve prevedere le modalità e i criteri del recupero del sito alle funzioni originarie dopo la dismissione dell'impianto.

Art. 12.1.7 – IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA

1. Gli interventi d'installazione, risanamento o riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della LR 30/2000, della relativa Direttiva per l'applicazione, di cui alla Del. GR 197/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
2. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radiotelevisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dalla sezione comunale del RUE, in recepimento del Piano provinciale (PLERT). La sezione comunale disciplina inoltre la conferma o il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti

LOCALIZZAZIONE NUOVI IMPIANTI

Art. 12.1.8 – IMPIANTI FISSI PER LA TELEFONIA MOBILE

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III LR 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla Del. GR 197/2001 e smi.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
   - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi
   - sugli edifici vincolati e/o classificati come bene culturale;
   - nelle parti del territorio comunale assoggettate a uno o più dei vincoli di cui alle NTA del PSC.

LOCALIZZAZIONE NUOVI IMPIANTI FISSI

3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni che saranno di volta in volta emanate dall'Amministrazione Comunale per il corretto inserimento paesaggistico e percettivo dell'impianto nel contesto.

PIANI ANNUALI ENTI GESTORI

Art. 12.1.9 – AVIOSUPERFICI E AREE DI ATTERRAGGIO ELICOTTERI

AVIOSUPERFICI E ATTERRAGGIO ELICOTTERI

1. Le aviosuperfici per velivoli leggeri e le aree per l'atterraggio di elicotteri, anche se non individuate nella cartografia del PSC e del RUE, sono ammesse nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, localizzative, di dotazioni previste dalle vigenti leggi in materia.

LOCALIZZAZIONE

2. Le aviosuperfici in particolare possono essere collocate in ambiti rurali purché a distanza di almeno 500 m dalle abitazioni e nel rispetto delle tutele storico e ambientali. Tali aree devono essere mantenute a prato per più del 90% dell'area e può essere impermeabilizzata una quota non superiore al 5% dell'area stessa.
3. Nelle aree per aviosuperfici possono essere collocate strutture smontabili per il solo ricovero degli aeromobili e delle attrezzature necessarie al volo; nell'area sono ammessi manufatti amovibili per segnalazioni e indicazioni per l'involo e l'atterraggio.

CONI ATTERRAGGIO E DECOLLO

4. È fatto divieto assoluto di edificare nei coni d'atterraggio e decollo, qualunque tipo di manufatto in contrasto con le norme e indicazioni in materia dell'*International Civil Aviation Organization* (ICAO).

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. In caso di nuova realizzazione di aviosuperfici e aree di atterraggio elicotteri le aree ricadenti nei coni d'atterraggio e decollo devono risultare nella piena disponibilità del richiedente ancorché non della spessa proprietà.

AREE DECOLLO E ATTERRAGGIO DI ELICOTTERI

6. Le aree di decollo e atterraggio per elicotteri e altri aeromobili a decollo verticale assimilabili sono consentite in aree e strutture dedicate a funzioni sanitarie, di protezione civile o all'interno di strutture situate nei Poli Funzionali per attività che ne richiedano la presenza.
7. Gli interventi di nuova realizzazione sono subordinati alla stipula di una convenzione al fine della progettazione concordata del sito, della verifica delle condizioni di sicurezza, dei criteri d'utilizzo, e in caso delle aviosuperfici, delle modalità di ripristino del suolo agricolo.

Art. 12.1.10 – TELERISCALDAMENTO

REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE E TRASFORMAZIONE

1. Tutti gli interventi di realizzazione, manutenzione/trasformazione delle centrali di cogenerazione (al pari di quelli sulle reti e sulle altre infrastrutture) sono riservati agli Enti competenti secondo le modalità previste dalle relative leggi e regolamenti. Le nuove realizzazioni di centrali e assi principali di distribuzione devono essere previste nel POC.

Art. 12.1.11 – GEOTERMIA A BASSA ENTALPIA E SOLARE TERMICO

INSTALLAZIONE IMPIANTI

1. Gli interventi di installazione di impianti geotermici a bassa entalpia e solari termici possono essere effettuati mediante intervento diretto.
2. Nelle aree per dotazioni ecologiche e ambientali (DEA) opportunamente individuate dal Comune e di proprietà pubblica sono inoltre possibili gli interventi integrati previsti all'art. 4.1.2 comma 5.

TITOLO 13 – FASCE DI RISPETTO

CAPO 13.1 (P) – GENERALITÀ

Art. 13.1.1 – GENERALITÀ

1. Le fasce di rispetto delle infrastrutture sono indicate nella cartografia di RUE e nella Tav. 4 del PSC.
2. L'ampliamento delle infrastrutture implica il contestuale adeguamento delle relative fasce di rispetto senza che questo comporti variante al RUE, ma mera revisione cartografica.

Art. 13.1.2 – CORRIDOI DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE

1. Nella cartografia di RUE sono individuati i corridoi di salvaguardia infrastrutturale della viabilità in progetto con la medesima grafia delle fasce di rispetto stradale. In tali corridoi, in attesa dell'esatta definizione in sede di POC del tracciato della nuova viabilità, si applicano le limitazioni di cui all'art. 4.1.3 "Fasce di rispetto stradale" del PSC.

SEZIONE COMUNALE

TITOLO 14
GENERALITÀ

CAPO 14.1 (P)
LA SEZIONE COMUNALE DEL RUE

Art. 14.1.1 – ELABORATI

1. Il **RUE** del Comune di Castel San Pietro Terme è composto dai seguenti elaborati:

   1. **RELAZIONE**

   2. **TAVOLE DI RUE**:
      - Tavola 1a fogli 1 – 12 "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale" (1:5.000)
      - Tavola 1b fogli 1 – 8 "Classificazione del territorio urbanizzato e rurale " (1:2.000)
      - "Disciplina particolareggiata del Centro Storico":

      ELABORATO A – ANALISI:

      A – Rielaborazione grafica del Catasto Pontificio (inizi '800) riportato sul contesto attuale (NCEU 2001) e annotazioni storiche sui principali elementi del CS (1:500)

      B - Sovrapposizione dei catasti 1813, 1894, 1924, 2001 (1:1.000);

      C - Datazione degli edifici (1:1.000);

      D - Tessuto urbano al 2003: rapporto pieni e vuoti (1:1.000);

      E - Tessuto urbano al 2003: numero dei piani degli edifici (1:1.000);

      F - Tessuto urbano al 2001/2002: effetti morfologici degli edifici (1:500);

      F1 - Tessuto urbano al 2001/2002: effetti morfologici degli edifici (documentazione fotografica (1:500);

      F2 - Tessuto urbano al 2001/2002: effetti morfologici degli edifici (documentazione fotografica (1:1.000);

      F3 - Tessuto urbano al 2001/2002: effetti morfologici degli edifici (documentazione fotografica (1:1.000);

      G - Tessuto urbano al 2001/2002: perimetrazione degli spazi pubblici (1:500);

      H - Tessuto urbano al 2001/2002: assetto funzionale (1:500);

      I - Tessuto urbano al 2001/2002: alloggi, famiglie, abitanti (1:500);

      L - Tessuto urbano al 2001/2002: tipologie del tessuto urbano; elementi della morfologia urbana (1:500).

      All.1 Carta del patrimonio archeologico – carta del rischio archeologico;

      All.2 Elementi di pregio ed elementi incongrui dei singoli edifici;

      All.3 Documentazione fotografica pavimentazioni e porte;

      All.4 Demografia e patrimonio edilizio

      ELABORATO B – PROGETTO
      - Progetto di recupero dell'immagine storica (1:1.000);
      - Quadro di riferimento per il programma degli interventi relativi alla pavimentazione e all'arredo urbano (1:1.000);
      - Zonizzazione ai fini dell'applicazione della disciplina relativa agli usi e agli interventi edilizi (1:1.000).

   3. **NORME TECNICHE ATTUATIVE** costituite da:
      - **TOMO I** – Strumenti e procedure comprendente anche:
        Allegato 1: Disciplina del contributo di costruzione
      - **TOMO II** – Requisiti tecnici e prestazionali
      - **TOMO III** – Disciplina urbanistica ed edilizia – Sezione intercomunale e sezione comunale comprendente anche
        Allegato 1: Disciplina particolareggiata del centro storico
        Allegato 2: Linee guida per gli elementi di arredo urbano e di finitura degli edifici in centro storico
        Allegato 3: Schede degli edifici classificati bene culturale o di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale (All. 3.1, 3.2, 3.3)
        Allegato 4: Regolamento del verde
        Allegato 5: Disciplinare delle opere di urbanizzazione
        Allegato 6: Regolamento di Polizia Rurale

   4. **VALSAT** (RAPPORTO AMBIENTALE)

Art. 14.1.2 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. La normativa della sezione comunale prevede disposizioni relative anche ad ambiti già normati nella sezione intercomunale. Le due sezioni si integrano e, nel caso di contrasto, prevalgono le disposizioni di cui alla presente sezione comunale
2. L'attuazione dei comparti edificatori AUC_B1 (previgente PRG R1e, v. Gramsci), AUC_B2 (previgente PRG R2e v. Madonnina) e ASP_C.7 (previgente PRG Pie Capoluogo v. Torricelli), è subordinata alla realizzazione di uno studio di fattibilità che quantifichi i costi, individui i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali previste per collegare efficacemente l'area urbana a nord della Via Emilia con l'area urbana a sud e, infine, definisca i criteri di ripartizione e di incidenza dell'intero onere economico sulla totalità degli interventi di nuova espansione, realizzazione e ristrutturazione previsti dal PRG previgente ed eventualmente anche da nuovi ambiti di PSC inseriti nei POC.

TITOLO 15
INTERVENTI DIFFUSI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO 15.1 (P)
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 15.1.1 – ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

1. Gli elementi del territorio urbanizzato facente parte del sistema insediativo storico nel Comune di Castel San Pietro Terme sono i seguenti:
   a. ACS_A1: Centro storico del capoluogo e di Varignana (individuati nella Tavola 1a);
   b. ACS_A2: Agglomerati di interesse storico e architettonico situati in località Montecerere, Monte Castellazzo, Montecalderaro e Frassineto (individuati nella Tavola 1a);
   c. Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico in territorio urbanizzato (individuati nella tavola 1a)
   d. Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale del territorio rurale (individuati nella Tavola 1a);
   e. Immobili soggetti a tutela ai sensi del Titolo I Capo I DLgs. 42/2004 (individuati nella tavola 1a)
2. Gli edifici di cui al comma 1 lettere a) sono soggetti alla specifica disciplina del Tomo III Sezione Comunale che superano i capi 3.2 e 3.4 della sezione intercomunale
3. Gli edifici di cui al comma 1 lettere b) sono soggetti alla disciplina del Tomo III Sezione Intercomunale capi 3.2 e 3.4 e Sezione Comunale art. 15.1.2
4. Per edifici di cui al comma 1 lettera a) deve inoltre essere rispettato quanto prescritto dagli allegati 1 e 2 al Tomo III del RUE
5. Gli edifici di cui al comma 1 lettere c) e d) (Beni Culturali) sono soggetti alla specifica disciplina del Tomo III Sezione Comunale
6. Gli immobili tutelati ai sensi del Titolo I Capo I del DLgs.42/2004 sono comunque soggetti ai limiti e alle procedure previste da tale decreto.
7. Per le definizioni degli interventi del presente CAPO 15.1 valgono le definizioni delle categorie di intervento previste nell'allegato 1 Tomo III del RUE art. 5 commi 3 e 4

Art. 15.1.2 – CENTRO STORICO DI VARIGNANA	ACS_A1.1 ACS_A1.2 ACS_A1.3 ACS_A1.4 ACS_A1.5

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   A1 (ACS_A1.1) – A2* (ACS_A1.2) – A2* (ACS_A1.3) – A2** (ACS_A1.4) – A3 (ACS_A1.5)

2. **DEFINIZIONE:**
   Centri storici e nuclei di interesse storico-architettonico

3. **USI AMMESSI:**

3.1 AMBITO ACS_A1.1

1. RESIDENZA:
   a1) Residenza ordinaria
   a2) Residenze collettive o specialistiche
2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
   b1) Esercizi commerciali di vicinato
   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
   b4) Artigianato di servizio
   b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
   b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
   b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative
   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
   b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
   b11) Attività socio assistenziali
3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie
   c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
   f1) Alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie o pertinenziali

3.2 AMBITO ACS_A1.2

1. RESIDENZA:
   a1) Residenza ordinaria
   a2) Residenze collettive o specialistiche

3.3 AMBITI ACS_A1.3 e ACS_A1.4

1. RESIDENZA:
   a1) Residenza ordinaria
   a2) Residenze collettive o specialistiche
2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
   b1) Esercizi commerciali di vicinato
   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati

3.4 AMBITO ACS_A1.5

1. RESIDENZA:
   a1) Residenza ordinaria connessa alle funzioni di cui al successivo punto 2
   a2) Residenze collettive o specialistiche connesse alle funzioni di cui al successivo punto 2
2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
   b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie culturali
   b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, turistiche, di spettacolo
3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
   g1.4) Attività culturali sociali e politiche
   g2.4) Attività culturali sociali e politiche
   g2.5) Luoghi di culto

4. **INTERVENTI AMMESSI:**

4.1 Edifici classificati beni culturali ambiti ACS_A1.1, ACS_A1.2, ACS_A1.5:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia conservativa Re(c)

4.2 Edifici non classificati beni culturali ambiti ACS_A1.1, ACS_A1.2, ACS_A1.5:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia conservativa Re(c)
- ristrutturazione edilizia RE(dr) senza modifica della sagoma dell'edificio

4.3 Ambito ACS_A1.3, ACS_A1.4:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- ristrutturazione urbanistica RU

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**

Lotto di pertinenza

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

Negli ambiti ACS_A1.3 e ACS_A1.4 qualsiasi intervento dovrà prevedere un progetto planivolumetrico complessivo esteso ad entrambi gli ambiti.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA AMBITO ACS_A1.3, ACS_A1.4:**

È ammessa la demolizione e ricostruzione nell'area di intervento (ACS_A1.3 e ACS_A1.4), con densità fondiaria massima non superiore alla cubatura degli edifici esistenti (ex scuola ed edificio residenziale). È ammessa inoltre la possibilità di realizzare superfici interrate rispetto alla quota del piano di campagna anche su più livelli, da destinarsi ad autorimesse in misura non inferiore a 1mq ogni 3 mq. di Su (L. 112/1989) nonché la realizzazione di Sa nelle quantità di pertinenza prevista dal previgente PRG.

La Su prodotta dall'ambito ACS_A1.4 pari a 866 mq viene trasferita nell'ambito N7 come da Procedimento Unico art.53 L.R.n.24/17 a seguito di proposta prot. n. 25928 del 24/10/2018 approvata con Del. C.C n. 113 del 30/10/2018; ne deriva che tale ambito risulta privo di edificabilità propria e dovrà essere ricompreso nel progetto planivolumetrico complessivo

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

7.1 Ambito ACS_A1.1, ACS_A1.2, ACS_A1.5:

Intervento edilizio diretto

7.2 Ambito ACS_A1.3, ACS_A1.4:

Intervento edilizio diretto

Nel caso di intervento di Ristrutturazione Urbanistica Permesso di Costruire Convenzionato con allegato Progetto Planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito assoggettato a convenzione urbanistica attuativa.

La localizzazione dei nuovi edifici previsti negli ambiti ACS_A1.3 e ACS_A1.4 dovrà armonizzarsi il più possibile con il tessuto urbanistico circostante ed alle caratteristiche del centro storico.

In alternativa alla cessione delle aree destinate a dotazioni pubbliche (verde e parcheggi) la monetizzazione delle stesse con la prescrizione che le somme ricavate siano destinate alla realizzazione di interventi nell'ambito della frazione

8. **ALTEZZA MASSIMA:**

8.1 Ambito ACS_A1.3, ACS_A1.4:

Da definirsi in sede di Permesso di Costruire Convenzionato

9. **DISTANZE:**

9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4 con le seguenti precisazioni:
gli interventi negli ambiti ACS_A1.3 e ACS_A1.4 potranno estendersi fino al confine di proprietà in base a quanto definito nello strumento preventivo

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5 con le seguenti precisazioni:
gli interventi negli ambiti ACS_A1.3 e ACS_A1.4 potranno avere deroghe alle distanze fra edifici in base a quanto definito nello strumento preventivo

9.3 Distanze dai confini stradali: PSC NTA art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
gli interventi negli ambiti ACS_A1.3 e ACS_A1.4 potranno estendersi fino al confine stradale in base a quanto definito nello strumento preventivo

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3 con le seguenti precisazioni:
gli interventi negli ambiti ACS_A1.3 e ACS_A1.4 prevedono parcheggi pertinenziali nella quantità di 1mq ogni 3 mq di Su

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sez. intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Le unità minime di intervento sono le singole unità edilizie
    - Gli edifici rientranti tra i beni culturali di cui alla L.1089/39 (vedi artt. 5 e 6 del DLgs 490/99) non possono essere modificati senza autorizzazione del Ministero; i proprietari hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere al fine di ottenere la preventiva approvazione (DLgs 42/2004)
    - Per l'arredo urbano dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 2 al Tomo III del RUE

Art. 15.1.3 – ACS_A2 AGGLOMERATI DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO | ACS_A2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   A4 (Montecerere, Castello di Liano – Monte Castellazzo, Montecalderaro e Frassineto)

2. **DEFINIZIONE:**
   Centri storici e nuclei di interesse storico-architettonico

3. **USI AMMESSI:**

   3.1 AMBITO ACS_A2 località Frassineto

   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
      f1) Alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie o pertinenziali
      f2) Strutture ricettive extra-alberghiere (ostelli, residence, etc.)

   3.2 AMBITO ACS_A2 località Montecerere, Montecalderaro e Monte Castellazzo

   - attività mirate al reperimento di ulteriori elementi conoscitivi relativi ai siti di rilevanza storico-archeologica e alla loro valorizzazione
   - attività finalizzate al recupero del ruolo testimoniale di luoghi significativi distrutti nell'ultima guerra (chiesa di Montecalderaro)

4. **INTERVENTI AMMESSI:**

   4.1 AMBITO ACS_A2 località Frassineto

   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia conservativa RE(c)

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza

6. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

7. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
   - Gli edifici rientranti tra i beni culturali di cui alla L.1089/39 (vedi artt. 5 e 6 del DLgs 490/99) non possono essere modificati senza autorizzazione del Ministero; i proprietari hanno l'obbligo di sottoporre alla soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere al fine di ottenere la preventiva approvazione (DLgs 42/2004)
   - Per l'arredo urbano dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 2 al Tomo III del RUE

CAPO 15.2 (P)
AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 15.2.1 – CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le zone del territorio urbanizzato facente parte degli **ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale** nel Comune di Castel San Pietro Terme sono individuate nella Tavola 1a come segue:

   AUC_A1: Ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti

   AUC_A2: Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti

   AUC_A3: Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde/parco privato

   AUC_A4: Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi o titoli convenzionati

   AUC_B: Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione

   AUC_C: Ambiti urbani consolidati con limiti di funzionalità edilizia o urbanistica

   AUC_D: Ambiti urbani consolidati di nuclei urbani, borghi di strada e frange urbane

2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli seguenti, per edificio residenziale si intende l'edificio tipologicamente conformato per destinazioni prevalentemente residenziali.

3. Per edificio non residenziale o specialistico si intende l'edificio tipologicamente conformato per destinazioni specialistiche non abitative.

4. Per il decoro urbano deve essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

5. Negli ambiti AUC_A.4 e AUC_B, qualora siano ancora in corso di attuazione gli strumenti urbanistici attuativi, si dovrà procedere a variante dello strumento stesso solo nel caso in cui vi siano variazioni della capacità insediativa, dell'entità in diminuzione delle dotazioni e nel caso di aumento di carico urbanistico.

Art.15.2.2 – AUC_A1: AMBITI URBANI CONSOLIDATI COSTITUITI DA NUCLEI COMPATTI

AUC_A1.1
AUC_A1.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R1 (AUC_A1.1) – R1* (AUC_A1.2)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale nei quali la saturazione della compagine urbana non può prevedere significativi aumenti del carico insediativo ma unicamente interventi di miglioramento e/o di sostituzione e interventi di leggera densificazione.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 20% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2; quantità superiori sono inoltre ammesse nelle zone AUC_A1.1 prospicienti la via Emilia ed in tutte le altre ubicate al di fuori del territorio urbanizzato del Capoluogo e di Osteria Grande:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 20% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2; quantità superiori sono inoltre ammesse nelle zone AUC_A1.1 prospicienti la via Emilia ed in tutte le altre ubicate al di fuori del territorio urbanizzato del Capoluogo e di Osteria Grande:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 20% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita
   6. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**

   4.1 Edifici classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

   4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR

- demolizione D
- nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

   6.1 Ambito AUC_A1.1
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf = Su/Sf = 0,35 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2). Nel caso di intervento nelle zone AUC_A1.1 non ricadenti nel capoluogo o a Osteria Grande l'ampliamento ammesso deve essere utilizzato preferibilmente per le attività di servizio o commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio
   - DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf = Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2).
   - NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf = Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2);
   - NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse é subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

   6.2 Ambito AUC_A1.2
   - gli ambiti AUC_A1.2 non producono capacità edificatoria;
   - gli ambiti AUC_A1.2 in località Liano e Montecalderaro possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC_A1.1 adiacenti, subordinando l'intervento a opere di ristrutturazione e demolizione dei fabbricati e sistemazione della viabilità per migliorare le condizioni di sicurezza del traffico veicolare o alla realizzazione dei parcheggi pubblici indicati in cartografia; le aree di proprietà indicate come sede stradale o parcheggio concorrono all'applicazione dell'indice Uf ma devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
   - la zona AUC_A1.2 adiacente alla zona AUC_A1.1 in località S. Niccolò di Varignana può essere interessata dalla nuova edificazione prevista per la zona AUC1.1 contigua, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle vigenti Norme
   - la zona AUC_A1.2 adiacente alla zona AUC_A1.1 in località Civichella può essere utilizzata come parcheggio privato ad uso pubblico, nel rispetto di tutte le prescrizioni dettate dalle norme di Rue e del Codice della Strada

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m. Nei nuclei minori di vecchio impianto: secondo l'allineamento prevalente

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2. e sez. comunale titolo 19. Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sez. intercomunale art. 5.1.3 comma 3. In presenza di specifiche indicazioni nelle tavole del RUE relative a parcheggi o a VP di arredo stradale adiacenti alle aree oggetto dell'intervento e appartenenti alla stessa proprietà, devono essere realizzati e ceduti gratuitamente i parcheggi e il VP di arredo stradale indicato, con eventuale incremento fino al raggiungimento dei parametri previsti per i parcheggi; sono ammesse modifiche planimetriche se migliorative del disegno di piano o se conseguenti a specifici progetti dell'Amministrazione Comunale che prevedono la sistemazione della viabilità e la relativa riorganizzazione dei parcheggi e del VP, in questo caso le cessioni se non necessarie sono sostituite da monetizzazione corrispondente all'area pubblica prevista dal RUE. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.2.3 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI

AUC_A2.1
AUC_A2.2
AUC_A2.3

1.CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

R2 (AUC_A2.1) – R2* (AUC_A2.2) – R2a (AUC_A2.3)

2.DEFINIZIONE:

Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione

3.USI AMMESSI:

1. RESIDENZA:
   a1) Residenza ordinaria
   a2) Residenze collettive o specialistiche
2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
   ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile; tali funzioni negli ambiti AUC_A.2.3 sono ammesse in misura non superiore al 10% della Su edificabile:
   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
   b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
   b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive
   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
   b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
   b11) Attività socio assistenziali
3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
   ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
   b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
   b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
   b4) Artigianato di servizio
   b5) Artigianato laboratoriale
4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
   ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
   c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
   c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
   ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:
   d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita
6. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
   e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
   e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;
   e7) Attività laboratori ali e didattiche funzionali all'agricoltura;
   Gli usi e3), e5), e7) potranno insediarsi negli ambiti consolidati di cui al presente articolo collocati nelle zone collinari individuate dal PSC come Ambiti Agricoli di rilievo Paesaggistico ARP art. 5.6.8, e nelle zone di pianura classificate dal PSC come Ambiti AVP ad alta vocazione produttiva agricola art.5.6.9 situate a NORD della S.P. Colunga. ed alle seguenti condizioni:
   l'attività agricola nei terreni contermini agli ambiti di cui al presente articolo, sia svolta da Aziende condotte da Imprenditore Agricolo a Titolo Principale e gli edifici esistenti oggetto di intervento siano beni dell'Azienda;
   Trattandosi di ambiti urbani consolidati, per il miglioramento degli assetti urbani attuali in termini di dotazioni minime di parcheggi pertinenziali di cui al punto 10. e di Aree per urbanizzazioni primarie di cui al punto 11. del presente articolo si ritiene , di equiparare nello specifico le funzioni e3) alle funzioni b2) " Esercizi pubblici e ristorazione " , parcheggi pertinenziali secondo tabella 3, funzione b2 1 posto auto ogni 80mq. di sue per i parcheggi pubblici Tab.1 P1 40mq./100 mq. di su e V1 60 mq/100 mq. su, fermo restando le disposizioni del titolo 19 del RUE in merito alle monetizzazioni.
   Per tali usi e3, e5, e7, dovranno essere rispettate tutte le disposizioni REGIONALI IN VIGORE in materia di agriturismo e per eventuali interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti è ferma la verifica dell'obbligo del PRA in coerenza con le disposizioni dell'art. 3.9.2 interventi significativi Tomo 1 del RUE.
7. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
   g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
   g1.4) Attività culturali sociali e politiche

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
g2.4) Attività culturali sociali e politiche
g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4.INTERVENTI AMMESSI:

4.1 Edifici classificati Beni Culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione e ricostruzione DR
- demolizione D
- nuova costruzione NC

5.UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.

Lotto di pertinenza.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

Nell'ambito AUC_A2.1 ricompreso nel perimetro N14 l'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art. 16.3.14 Tomo III RUE).

6.CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambito AUC_A2.1

- RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse é subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

6.2 Ambito AUC_A2.2

- Gli ambiti AUC_A2.2 non producono capacità edificatoria;
- Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo (via Di Vittorio) è ammessa la realizzazione di 2.500 mq di Su e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica
- Gli ambiti AUC_A2.2 in frazione Montecalderaro (località Dogana) e San Niccolò di Varignana possono essere interessati alla nuova edificazione utilizzando la possibilità edificatoria prodotta dagli ambiti AUC_A2.1 adiacenti, nel rispetto di tutte le prescrizioni previste dalle presenti norme
- Nell'ambito AUC_A2.2 nella frazione di Molino Nuovo potranno essere trasferite le capacità edificatorie dell'adiacente ambito AUC_A2.1 al fine di consentirne la realizzazione in porzione geologicamente migliore, a condizione che qualsiasi tipo di futuro intervento in tale ambito sia realizzato esclusivamente all'interno dell'area delimitata come area di fattibilità edificatoria individuata in sede di approfondimento geologico e previo ottenimento di parere favorevole da parte di tutti i servizi competenti

6.3 Ambito AUC_A2.3

- Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con applicazione dell'Uf=Su/Sf= 0,80 mq/mq. Nel corso dell'intervento oggetto di demolizione e ricostruzione dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'eventuale previsione di un collegamento ciclopedonale ad uso pubblico in direzione est-ovest tra il Centro Storico e zona Borgo e l'area di proprietà comunale destinata a servizi sociali (ex Casa Protetta) ubicata ad est del lotto medesimo. L'intervento è subordinato al rispetto dei contenuti dell'accordo tra privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 smi, approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 17/01/2006, stipulato in data 19/01/2006

- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento di indagine geologica nel rispetto delle condizioni presenti nella relazione geologica allegata alla variante specifica, Del DM 11/03/1988, e delle normative per le costruzioni in zona sismica con particolare richiamo ai contenuti della nota provinciale Prot. n. 336742/2005, nella quale sono date le prime indicazioni applicative in merito alla delibera regionale n.1677/2005 e al DM 14/09/2005 recante "Norme tecniche per le costruzioni" e con le raccomandazioni di seguito riportate:
- la determinazione dei parametri sismici per le zone 2 e per il tipo di suolo di fondazione individuato al fine di dimensionare correttamente le tipologie fondali e il piano di incastro delle stesse
- il controllo della presenza della falda freatica per valutare l'interferenza con le strutture e definire gli idonei interventi progettuali
- accertare in sede di rilascio dei titoli abilitativi la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica 2

7 MODALITÀ DI ATTUAZIONE:
Intervento edilizio diretto.

8 ALTEZZA MASSIMA:
Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga
Negli ambiti AUC_A2.2 situati nel capoluogo l'altezza massima dei fronti degli edifici non deve superare l'altezza massima degli edifici situati nel comparto.
Nell'ambito AUC_A2.3 situato nel capoluogo in Via Silvio Pellico l'altezza massima non deve in superare i 4 piani fuori terra

9 DISTANZE:

9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5**.**

9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m. Nei nuclei minori di vecchio impianto: secondo l'allineamento prevalente

10 DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11 AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. In presenza di specifiche indicazioni nelle tavole del RUE relative a parcheggi o a V.P. di arredo stradale, adiacenti alle aree oggetto dell'intervento e appartenenti alla stessa proprietà, devono essere realizzati e ceduti gratuitamente i parcheggi e il V.P. di arredo stradale indicato, con eventuale incremento fino al raggiungimento dei parametri previsti per i parcheggi; sono ammesse modifiche planimetriche se migliorative del disegno di piano o se conseguenti a specifici progetti dell'Amministrazione Comunale che prevedono la sistemazione della viabilità e la relativa riorganizzazione dei parcheggi e del Verde Pubblico, in questo caso le cessioni se non necessarie sono sostituite da monetizzazione corrispondente all'area pubblica prevista dal RUE. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12 PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:
- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2; negli ambiti AUC_A2.2 e AUC_A2.3 situata nel capoluogo tale percentuale è ridotta al 15%.
- L'intervento previsto in via Pilastrino oggetto di variante specifica ai sensi dell'ex art. 15 LR 47/78 di cui alla Delibera di CC. 34 del 21.03.02 dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite da ARPA e ASL in sede di permesso di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.
- Gli ambiti AUC_A2.1 prospicienti la Via Emilia nel tratto del capoluogo compreso tra viale Roma e il ponte sul Sillaro devono essere sottoposti a un progetto di iniziativa pubblica finalizzato alla razionalizzazione della mobilità veicolare e ciclopedonale e dei relativi accessi

Art. 15.2.4 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI | AUC_A2.4

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   H2 (case di riposo S. Niccolò, Gallo, Liano)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione

3. **USI AMMESSI:**
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b11) Attività socio assistenziali (case di riposo)

   IN CASO DI DISMISSIONE TOTALE DELL'ATTIVITÀ SOCIO ASSISTENZIALE POTRANNO ESSERE PREVISTI I SEGUENTI USI:
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   4.1 Edifici classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

   4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   SOLO PER LA FUNZIONE b11):
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
   - DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)

6.1 Ambito AUC_A2.4 in località Liano solo per la funzione b11):

- RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf=Su/Sf=0,50 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
- DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,50 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
- NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,50 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato per gli interventi di ampliamento (per le funzioni b11) della Su e Sa esistente.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze: non superiore a quella dell'edificio esistente.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 **Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    In caso di dismissione si applica quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3

1. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
   - In caso di dismissione con ampliamento il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sez. intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2
   - Preliminarmente alla progettazione di interventi di nuova costruzione andrà effettuata la valutazione previsionale del clima acustico.

Art. 15.2.5 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI | AUC_A2.5

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola località Vedriano (Fabbricato in località Vedriano ex Erp).

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**
   Lotto di pertinenza

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - DR degli edifici esistenti con la stessa Su e Sa esistente alla data di approvazione del previgente PRG di 300,68 mq di Su e 196,41 mq di Sa (esclusa Su condonata) con nuova localizzazione degli edifici all'interno dell'ambito AUC_A2.5 e al di fuori della fascia di rispetto stradale della via Tanari.
   - Relativamente ai fabbricati condonati sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso riconosciute con il provvedimento di sanatoria; nell'ambito della manutenzione straordinaria è ricompresa la sostituzione dei tamponamenti esterni esistenti con l'utilizzo di materiali tipologicamente congrui ai caratteri ambientali dell'area (es. legno); è inoltre ricompresa nella manutenzione straordinaria la sostituzione dei materiali di copertura e della copertura stessa con eventuali aggiustamenti minimi alla morfologia del coperto; il tutto senza alterare la sagoma, il volume e l'area di sedime del fabbricato.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze: non superiore a 7,00 m.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Gli edifici dovranno essere realizzati tenendo conto dei caratteri della tipologia tradizionale dell'area
    - Preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo per la ricostruzione degli edifici residenziali ed accessori su area di sedime differente da quello attuale, dovranno essere effettuate indagini geognostiche atte a dimostrare l'idoneità delle soluzioni edilizie proposte.

Art. 15.2.6 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI | AUC_A2.6

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   AC (Ex scuole di Liano).

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione.

3. **USI AMMESSI** (in coerenza con eventuali vincoli di uso derivanti dagli atti di provenienza del bene)**:**
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali
      b8) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie
      b11) Attività socio assistenziali

   IN CASO DI DISMISSIONE TOTALE DELL'ATTIVITÀ POTRANNO ESSERE PREVISTI I SEGUENTI USI:

   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
   4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
      f2) Strutture ricettive extra-alberghiere (ostelli, residence, etc.)
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica Amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g1.5) Luoghi di culto
      g1.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica Amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.5) Luoghi di culto
      g2.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   4.1 Ambito AUC_A2.6:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf=Su/Sf=0,60 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
   - DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,60 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,60 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2).

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze: non superiore a quella dell'edificio esistente.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    In caso di dismissione si applica quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - In caso di dismissione con ampliamento il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sez. intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.2.7 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI | AUC_A2.7

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   VP (via Tanari adiacente PP Collina).

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione.

3. **USI AMMESSI** (in coerenza con eventuali vincoli di uso derivanti dagli atti di provenienza del bene)**:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**
   Lotto di pertinenza come individuato nelle tavole di RUE e allo specifico accordo ex art. 18 LR 20/2000.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Su max realizzabile = 100 mq oltre alla Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza di cui al previgente PRG.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 10 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - In sede di progettazione e di convenzione dovrà essere prevista la realizzazione di un varco da destinarsi a pista ciclo pedonale, da cedersi all'Amministrazione Comunale, sul fronte strada lungo la via Tanari con dimensioni da concordarsi con l'Amministrazione Comunale stessa oltre alla cessione gratuita della residua proprietà da destinare a verde pubblico in conformità all'accordo ex art. 18 LR 20/2000
    - L'accesso al lotto dovrà avvenire dalla viabilità interna della lottizzazione adiacente preservando le alberature esistenti
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.2.8 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI | AUC_A2.8

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   aa-as (agricolo Osteria Grande via Molino Scarselli)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento:
      d3) limitatamente ad attività espositiva senza vendita
   6. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**
   Lotto di pertinenza come da successivo punto 7.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
   - DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE (esclusa Su condonata) o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,35 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato. L'avvio nella attuazione, anche parziale, delle capacità edificatorie dei 4 lotti, così come individuati dal RUE, aventi indicativamente le seguenti superfici:
   Lotto Nord est - Sf mq. 1.352, Su edif. Mq. 473
   Lotto Nord-ovest- Sf mq. 1.496 Su edif. Mq. 524
   Lotto Sud-ovest- Sf mq. 1.065 Su edif. Mq. 372
   Lotto Sud- Est - Sf mq. 1.009 Su edif. Mq. 351
   è subordinato alla stipula di una convenzione fra i Soggetti attuatori e il Comune che preveda la cessione gratuita allo stesso delle aree destinate a D_F.c (verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici). Saranno comunque garantite le attuali servitù di passaggio esistenti alle proprietà non oggetto di cessione al comune, esistenti ai margini

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.2.9 – AUC_A2 AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DI NUCLEI ESISTENTI AUC_A2.9

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R2c (Via Tanari)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali è possibile la saturazione di lotti inedificati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita
   6. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR con progetto unitario esteso a tutto l'ambito
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf=Su/Sf=0,40 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,40 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,40 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse é subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto o intervento edilizio diretto convenzionato nel caso di intervento di DR.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze: non superiore a 14,50 m.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
    Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2;
    - Dovrà essere previsto un percorso ciclo pedonale a coronamento dell'ambito nelle porzioni prospicienti la viabilità.

Art. 15.2.10 – AUC_A3: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE O PARCO PRIVATO

AUC_A3.1
AUC_A3.2
AUC_A3.3

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Rv (AUC_A3.1 e AUC_A3.3) – Rv* (AUC_A3.2)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati relativi a proprietà caratterizzate da un'alta presenza di aree a parco privato, con rilevanti sistemazioni a verde o con aree cortilive dotate di essenze di pregio comprensive o meno di edifici.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non superiore a quella presente alla data di adozione del RUE:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente in misura non superiore a quella presente alla data di adozione del presente RUE:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
   6. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche

4. **INTERVENTI AMMESSI:**

   4.1 Edifici classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

   4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC in ampliamento
   - nuova costruzione NC di autorimesse

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

6.1 Ambiti AUC_A3.1 e AUC_A3.3:

- Se all'interno delle zone sono presenti edifici di servizio agricolo e/o promiscui di tipologia tradizionale non più utilizzati per la loro funzione originaria, questi possono essere utilizzati per funzioni residenziali e relativi servizi anche attraverso intervento di DR senza modifica della sagoma;
- È ammessa la realizzazione di porticati e di Sa interrata fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2) e comunque all'interno della sagoma dell'edificio.
- Solo nel caso di capannoni prefabbricati o altri edifici legittimati è ammessa la demolizione e ricostruzione con una quantità di Su uguale a quella esistente.
- Per gli edifici di tipologia residenziale: RE e DR, nel rispetto delle alberature presenti, con aumento una tantum non superiore al 15% della Su residenziale esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (22/04/1999) e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse è subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

6.2 Ambito AUC_A3.2:

- Nelle zone AUC_A3.2 situate nel Capoluogo ove sono presenti edifici ex magazzini con tipologia tradizionale non più utilizzati per la loro funzione originaria, questi possono essere utilizzati per funzioni residenziali e relativi servizi attraverso interventi di ristrutturazione che non modifichino la sagoma dell'edificio (fatti salvi aggiustamenti alla morfologia della copertura, alla sua impostazione conseguente all'inserimento di elementi tecnici necessari al contenimento dei consumi energetici ed al rispetto delle norme antisismiche, alla impostazione del piano di calpestio del Piano Terra o ad altre soluzioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici, cappotto ecc.) e che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione di un nuovo edificio ad esclusione dei casi nei quali, attraverso perizia tecnica e rilievo asseverato ai sensi dell'art. 481 Codice Penale si attesti la presenza di estesi problemi strutturali e di rilevante pericolo per l'esecuzione dell'intervento sotto il profilo della sicurezza, con evidente impossibilità o grave difficoltà di ristrutturazione del fabbricato. In tali casi è ammessa la ristrutturazione attraverso demolizione e fedele ricostruzione che dovrà avvenire sulla stessa area di sedime salvaguardando l'assetto tipologico originario, senza modifica della sagoma, con gli stessi materiali, con particolare riferimento alle murature esterne, alla morfologia e al manto della copertura e alle strutture orizzontali, queste ultime se ancora significative
- Per gli edifici residenziali presenti nella zona AUC_A.3.2 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma, nel rispetto delle alberature presenti con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento delle quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2).

6.3 Ambito AUC_A3.3:

- Limitatamente all'ambito AUC_A3.3 è consentito il decollo sul tale area delle superfici utili derivanti dai terreni, della stessa proprietà, inclusi nell'adiacente ambito ANS_C1.1, esclusivamente ad avvenuta stipula della convenzione attuativa dell'ambito di espansione stesso, con accorpamento alle superfici esistenti.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga.

9. **DISTANZE:**

9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

Art. 15.2.11 – AUC_A4: AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI | AUC_A4

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R2c.

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi e per i quali non si prevede aumento di carico urbanistico rispetto a quanto fissato dallo strumento attuato.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Tutti gli interventi previsti dai relativi Piani Particolareggiati o convenzioni indipendentemente dal periodo di validità del Piano Particolareggiato e dai previgenti strumenti urbanistici e regolamentari.
   Sugli edifici esistenti sono inoltre previsti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione (indipendentemente dal periodo di validità del piano particolareggiato) e dal PRG vigente alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso
   - È consentito l'aumento della Sa fino al raggiungimento delle quantità di pertinenza di cui al PRG previgente.

- È ammessa la realizzazione di Sa nella superficie sottotetto anche con interventi di ristrutturazione che modifichino le falde di copertura nel rispetto dell'altezza massima ammessa dal Piano Particolareggiato/convenzione.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodi di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 mm

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o in assenza Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Nel caso di interventi che comportano aumento del carico urbanistico, dovranno essere reperite le dotazioni in base a quanto previsto dal Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni.
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento e non comportino modifiche al perimetro, alle quantità edificabili e alla dotazione di servizi pubblici o di uso pubblico.
    - In caso di difformità tra il Piano Particolareggiato approvato e l'individuazione grafica riportata nelle tavole di RUE, fa testo il disegno del Piano Particolareggiato approvato.

13. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**
    Per le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato stesso e successive varianti

Art. 15.2.12 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE | AUC_B.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R1e (Borgo).

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili, o in corso di attuazione, interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

3. **USI AMMESSI:**
   Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni. I seguenti usi sono ammessi solo se e in quanto previsti dallo strumento urbanistico preventivo; per l'inserimento di altri usi occorre effettuare variante al Piano Particolareggiato:
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente nella misura prevista Piano Particolareggiato e successive varianti:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente nella misura prevista Piano Particolareggiato e successive varianti:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (limitatamente alla media struttura di vendita)
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari

      Le funzioni c2) e c3) sono ammesse nella misura complessiva di 2500 mq di superficie di vendita per ciascun lotto come da conferenza dei servizi Provinciale ex art.7 LR 14/99 del 2000 e ss.mm.ii., anche con aggregazione di esercizi di vicinato (< a mq. 250 di superficie di vendita) o comunque nella misura che sarà definita dalle future scelte di urbanistica commerciale a livello sovracomunale. Non è consentito un assetto insediativo con la compresenza di più medie strutture di vendita.
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Tutti gli interventi previsti dai relativi Piani Particolareggiati o convenzioni indipendentemente dal periodo di validità del Piano Particolareggiato e dai previgenti strumenti urbanistici e regolamentari. Sugli edifici esistenti sono inoltre previsti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa

proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   • Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodi di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   9.1 **Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 **Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 **Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 mm

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o in assenza Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3 con la seguente precisazione: i parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali devono essere aperti e liberamente fruibili dagli utenti degli esercizi stessi nel periodo d'apertura

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Nel caso di interventi che comportano aumento del carico urbanistico previsto nel Piano Particolareggiato o Convenzione, dovranno essere reperite le dotazioni in base a quanto previsto dal Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni.
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della quantità edificatoria.
    - In caso di difformità tra il Piano Particolareggiato approvato e l'individuazione grafica riportata nelle tavole di RUE, fa testo il disegno del Piano Particolareggiato approvato.

Art. 15.2.13 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE | AUC_B.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R2e (Borghetto, Panzacchia 2, Quaderna)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili, o in corso di attuazione, interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

3. **USI AMMESSI:**
   Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni. I seguenti usi sono ammessi solo se e in quanto previsti dallo strumento urbanistico preventivo; per l'inserimento di altri usi occorre effettuare variante al Piano Particolareggiato:
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse nella misura prevista dal Piano particolareggiato e comunque complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4) in misura non superiore al 5% del totale della Su edificabile:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse nella misura prevista Piano Particolareggiato e comunque complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3) in misura non superiore al 5% del totale della Su edificabile:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g1.5) Luoghi di culto
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.5) Luoghi di culto
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Tutti gli interventi previsti dai relativi Piani Particolareggiati o convenzioni indipendentemente dal periodo di validità del Piano Particolareggiato e dai previgenti strumenti urbanistici e regolamentari. Sugli edifici esistenti sono inoltre previsti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodi di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 mm

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o in assenza Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3 con la seguente precisazione: i parcheggi pertinenziali degli esercizi commerciali devono essere aperti e liberamente fruibili dagli utenti degli esercizi stessi nel periodo d'apertura

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Nel caso di interventi che comportano aumento del carico urbanistico previsto nel Piano Particolareggiato o Convenzione, dovranno essere reperite le dotazioni in base a quanto previsto dal Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni.
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della quantità edificatoria.
    - In caso di difformità tra il Piano Particolareggiato approvato e l'individuazione grafica riportata nelle tavole di RUE, fa testo il disegno del Piano Particolareggiato approvato.

13. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**
    - Per le indicazioni e il metodo di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato stesso
    - Definizione di soffitta: superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori localizzata esclusivamente sotto i solai strutturali delle falde di copertura inclinata o curvilinea degli edifici per la parte superiore a m.1,80 con altezza utile media uguale o inferiore a m. 2,40;
    - Non sono da intendersi soffitte i locali sottostanti solai strutturali a copertura piana e pertanto non sono ammessi locali con caratteristiche di Sa anche se provviste di controsoffittature inclinate, strutturali o meno; non sono ammesse inoltre soffitte con caratteristiche dimensionali e funzionali di Sa sottostanti solai strutturali di copertura con pendenza inferiore al 30%;
    - Solo nelle nuove costruzioni, le soffitte non possono essere collegate direttamente e funzionalmente ad alloggi mono-stanza per una o due persone;
    - Fermo restando quanto sopra esposto, le soffitte possono essere collegate direttamente agli alloggi sottostanti alle seguenti condizioni:
      - Devono avere caratteristiche dimensionali e funzionali di Snr , non possono avere altezze utili e medie riconducibili anche in parte a Su e pertanto non sono ammesse partizioni interne;
      - Nelle soffitte è consentita l'esecuzione di partizioni interne esclusivamente per la realizzazione di un eventuale locale accessorio ad uso esclusivo lavanderia nella misura massima di un locale per alloggio e che l'alloggio sottostante ,di cui la soffitta costituisce pertinenza sia dotato di servizio igienico principale conforme al regolamento d'igiene vigente;
      - Le soffitte non possono essere dotate di impiantistica, scarichi e canne fumarie funzionali alla realizzazione di piani cottura;
      - Devono essere collocate sopra l'alloggio con cui sono collegati funzionalmente e non possono essere posizionate a quote intermedie anche per piccole porzioni di esse, né tantomeno essere localizzate e collegate funzionalmente allo stesso livello o a livelli sfalsati con sottotetti abitabili;
      - Nelle soffitte con caratteristiche di Sa, è ammessa la realizzazione di aperture strettamente funzionali all'uso accessorio della soffitta, con superficie illuminante inferiore a 1/16 della superficie calpestabile computabile come Sa.

Art. 15.2.14 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE | AUC_B.3

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R3r (Osteria Grande, ex Elsa, Gallo).

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili, o in corso di attuazione, interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
      Negli ambiti AUC_B.3 di Osteria Grande le funzioni di cui sopra sono ammesse in misura non superiore al 30% della Su edificabile (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3)
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
      Negli ambiti AUC_B.3 di Osteria Grande le funzioni di cui sopra sono ammesse in misura non superiore al 30% della Su edificabile (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 2)
   4. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g1.5) Luoghi di culto
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica Amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.5) Luoghi di culto
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Sugli edifici esistenti sono previsti i seguenti interventi della conservazione senza mutamento d'uso:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC

   I seguenti interventi di trasformazione sono ammessi in subordine alla stipula di una convenzione sulla base di un progetto relativo all'intera area individuata con apposito perimetro nelle tavole di RUE
   - ristrutturazione edilizia RE
   - ristrutturazione urbanistica RU
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

   Tali interventi di trasformazione (oltre a quelli di conservazione) sono ammessi anche per gli edifici già realizzati a seguito di convenzioni stipulate per l'intero comparto

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Parametri da utilizzare per il progetto di ristrutturazione urbanistica (RU):

- Ut=Su/St=4000 mq/ha e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2). Per l'ambito AUC_B.3 di Osteria Grande tale indice è applicato all'intero comparto N12 individuato nelle tavole di RUE.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento diretto convenzionato (IDC) per gli interventi ristrutturazione urbanistica e Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Altezza massima dei fronti degli edifici:
   - ml 13,50 nelle zone AUC_B.3 del capoluogo e di Osteria Grande;
   - per l'ambito in località Gallo Bolognese non superiore ai fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    In sede di progetto di ristrutturazione urbanistica dovrà essere prevista la realizzazione e cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni primarie ed attrezzature e spazi collettivi nelle quantità previste negli interventi edilizi in ambito di PUA al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 comma 7
    Nel caso di interventi diretti che comportano aumento del carico urbanistico previsto nel Piano Particolareggiato o Convenzione, dovranno essere reperite le dotazioni in base a quanto previsto dal Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale Titolo 19
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

Art. 15.2.15 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE | AUC_B.4

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   fs - golf.

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili, o in corso di attuazione, interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Tutti gli interventi previsti dal relativo Piano Particolareggiato e convenzione indipendentemente dal periodo di validità e dai previgenti strumenti urbanistici e regolamentari. Sugli edifici esistenti sono inoltre previsti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato e successive varianti.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume previste dal Piano Particolareggiato e/o convenzione.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o in assenza Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria
    - In caso di difformità tra il Piano Particolareggiato approvato e l'individuazione grafica riportata nelle tavole di RUE, fa testo il disegno del Piano Particolareggiato approvato.

12. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**
    - Per le indicazioni e il metodo di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato stesso.

Art. 15.2.16 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE | AUC_B.5

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R3r (capannone comunale)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati ove siano attuabili, o in corso di attuazione, interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa previgente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4) in misura non superiore a 1500 mq:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non superiore al 20% della Su edificabile del lotto di intervento:
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 2) in misura non superiore a 1500 mq:
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500 mq
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500 mq
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g1.5) Luoghi di culto
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica Amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.5) Luoghi di culto
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

6. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - ristrutturazione urbanistica RU
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

7. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.
   L'intervento potrà essere sviluppato all'interno dell'ambito N14 (art.16.3.14 Tomo III RUE).

8. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Ut = Su/Sf = 0,50 mq/mq.

9. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto o diretto convenzionato nel caso di DR.

10. **ALTEZZA MASSIMA:**
    Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze: non superiore a 22,00 m.

11. **DISTANZE:**
    9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
    9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: 10 m

9.3 **Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 10 m.

12. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

13. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19
I parcheggi pubblici derivanti dalle funzioni b1, c2 e c3 dovranno essere realizzati, anche in ambito adiacente; le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

Art. 15.2.17 – AUC_C: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON LIMITI DI FUNZIONALITÀ EDILIZIA O URBANISTICA

AUC_C.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R3

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati costituiti da tessuto di vecchio impianto o incongruo con destinazione sia residenziale che produttiva, terziaria e commerciale, per i quali sono opportuni interventi diffusi per il miglioramento delle dotazioni territoriali e della qualità edilizia ed urbanistica.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA nelle quantità indicate nella capacità edificatoria:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI nelle quantità indicate nella capacità edificatoria:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
   4. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Sugli edifici esistenti in assenza di mutamento d'uso a residenza sono previsti i seguenti interventi
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D

   Sugli edifici esistenti in connessione con il mutamento d'uso a residenza sono previsti inoltre i seguenti interventi:
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.
   Nel caso che i lotti originari siano stati accorpati, ma successivamente oggetto di frazionamento e alienazione (anche diverso dalla configurazione originale) avvenuto in data antecedente l'adozione del previgente P.R.G. (22.04.1999), la Superficie fondiaria destinata alla edificazione residenziale può essere quella risultante dalle diverse proprietà alla data di cui sopra

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Sugli edifici esistenti, in assenza di mutamento d'uso o in connessione con il mutamento d'uso alle seguenti funzioni (esclusa residenza):
   b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
   b4) Artigianato di servizio
   b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
   b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
   b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
   b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche

b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
b11) Attività socio assistenziali

- RE senza aumento di Su, con eventuali ampliamento della Sa residenziale fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2) della Su residenziale esistente;

Sugli edifici esistenti, in connessione con il mutamento d'uso a residenza (funzioni a1 e a2) e alle seguenti funzioni ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
b11) Attività socioassistenziali

ammesse complessivamente in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento:
b1) Esercizi commerciali di vicinato
b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
b4) Artigianato di servizio
b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
c5) limitatamente agli ambulatori veterinari

- RE con eventuali ampliamenti della Su fino al raggiungimento dell'Uf=Su/Sf=0,40 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); gli edifici esistenti dovranno essere ricondotti alla superficie massima ammessa anche con interventi demolitori
- DR con l'applicazione dell' Uf=Su/Sf=0,40 mq/mq, e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
- NC con l'applicazione dell' Uf=Su/Sf=0,40 mq/mq, e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)

Gli usi di cui al punto 4 (dotazioni e infrastrutture) sono sempre ammessi.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.
    In presenza di specifiche indicazioni nelle tavole del RUE relative a parcheggi o a V.P. di arredo stradale, adiacenti alle aree oggetto dell'intervento e appartenenti alla stessa proprietà, devono essere realizzati e ceduti gratuitamente i parcheggi e il V.P. di arredo stradale indicato, con eventuale incremento fino al raggiungimento dei parametri previsti per i parcheggi; sono ammesse modifiche planimetriche se migliorative del disegno di piano o se conseguenti a specifici progetti dell'Amministrazione Comunale che prevedono la sistemazione della viabilità e la relativa riorganizzazione dei parcheggi e del Verde Pubblico, in questo caso le cessioni se non necessarie sono sostituite da monetizzazione corrispondente all'area pubblica prevista dal RUE.
    Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizioni, al netto delle aree eventualmente da cedere, le aree permeabili non devono essere inferiori al 20% della Sf.

Art. 15.2.18 – AUC_C: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON LIMITI DI FUNZIONALITÀ EDILIZIA O URBANISTICA

AUC_C.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   G (Anusca Via dei Mille)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti Urbani Consolidati costituiti da tessuto di vecchio impianto o incongruo con destinazione sia residenziale che produttiva, terziaria e commerciale, per i quali sono opportuni interventi diffusi per il miglioramento delle dotazioni territoriali e della qualità edilizia ed urbanistica.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA nella misura massima del 30% della Su edificanda:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato nella misura massima di 250 mq complessivi
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
   4. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica Amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica Amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come individuato nelle tavole di RUE.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Uf=Su/Sf=0,90 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2).

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 **Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 **Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19
Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
- Nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizioni, al netto delle aree eventualmente da cedere, le aree permeabili non devono essere inferiori al 20% della Sf.

Art. 15.2.19 – AUC_D: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI NUCLEI URBANI, BORGHI DI STRADA FRANGE URBANE — AUC_D.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Ex Agricola (Civichella)

2. **DEFINIZIONE:**
   I borghi di strada sono insediamenti generalmente di tipo ex agricolo caratterizzati spesso da elevati livelli di storia e di tradizione locale o culturale. Rivestono normalmente valenza di toponimo strutturale del territorio.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4) in misura non superiore al 20% della Su edificabile del lotto di intervento:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato nella misura massima di 250 mq complessivi
      b4) Artigianato di servizio
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3) in misura non superiore al 20% della Su edificabile del lotto di intervento:
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Se all'interno delle zone AUC_D.1 sono presenti edifici di servizio agricolo e/o promiscui di tipologia tradizionale non più utilizzati per la loro funzione originaria, questi possono essere utilizzati per funzioni residenziali e relativi servizi attraverso interventi di ristrutturazione che non modifichino la sagoma dell'edificio (fatti salvi aggiustamenti alla morfologia della copertura, alla sua impostazione conseguente all'inserimento di elementi tecnici necessari al contenimento dei consumi energetici ed al rispetto delle norme antisismiche, alla impostazione del piano di calpestio del Piano Terra o ad altre soluzioni finalizzate al contenimento dei consumi energetici, cappotto ecc.) e che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione di un nuovo edificio ad esclusione dei casi nei quali, attraverso perizia tecnica e rilievo asseverato ai sensi dell'art. 481 Codice Penale si attesti la presenza di estesi problemi strutturali e di rilevante pericolo per l'esecuzione dell'intervento sotto il profilo della sicurezza, con evidente impossibilità o grave difficoltà di ristrutturazione del fabbricato. In tali casi è ammessa la ristrutturazione attraverso demolizione e fedele ricostruzione che dovrà avvenire sulla stessa area di sedime salvaguardando l'assetto tipo-

logico originario, senza modifica della sagoma, con gli stessi materiali, con particolare riferimento alle murature esterne, alla morfologia e al manto della copertura e alle strutture orizzontali, queste ultime se ancora significative.

- Solo nel caso di capannoni prefabbricati e di altri edifici legittimati é ammessa la demolizione e ricostruzione con una quantità di Su uguale a quella esistente
- RE, nel rispetto delle alberature presenti, con aumento una tantum non superiore al 15% della Su residenziale esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (22/04/1999) e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
- DR, nel rispetto delle alberature presenti, con la stessa Su residenziale esistente alla data di adozione del previgente P.R.G. (22/04/1999) e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
- NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse è subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

Art. 15.2.20 – AUC_D: AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI NUCLEI URBANI, BORGHI DI STRADA FRANGE URBANE

AUC_D.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   //

2. **DEFINIZIONE:**
   Le frange urbane rappresentano i margini insediativi dei centri abitati, insediati in prossimità di arterie stradali e con originaria funzione talvolta di tipo rurale. Hanno generalmente un'ubicazione periferica eventualmente con lotti liberi interclusi, ridotte dotazioni territoriali e prevalente destinazione residenziale.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali, politiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente in misura non superiore al 20% della Su edificabile del lotto di intervento:
      c5) Limitatamente agli ambulatori veterinari

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   4.1 Edifici classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

   4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell'Uf=Su/Sf=0,16 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2).
   - DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,16 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2).
   - NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,16 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2);
   - NC di autorimesse, purché la Sa risultante non superi le quantità previste (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); la nuova costruzione di autorimesse è subordinata alla riorganizzazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con la demolizione delle baracche e delle strutture precarie ove esistenti.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto o diretto convenzionato

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni i fronti degli edifici non possono superare i fronti più alti degli edifici circostanti a destinazione analoga. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini a destinazione analoga.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.
    Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

CAPO 15.3 (P)
AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE

Art. 15.3.1 – CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le zone del territorio urbanizzato facente parte degli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie nel Comune di Castel San Pietro Terme sono individuate nella Tavola 1a come segue:
   ASP_A: Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo
   ASP_B: Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione
   ASP_C: Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti
   ASP_COM: Ambiti prevalentemente commerciali esistenti

2. Per il decoro urbano deve essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

Art. 15.3.2 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO | ASP_A.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pi (a nord dell'autostrada, a est della S.P. San Carlo - ARCESE)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati idonei, sia in termini dimensionali che infrastrutturali, a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa.

3. **USI AMMESSI:**
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato non alimentari (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda), su lotti funzionalmente indipendenti a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie non direttamente connesse con l'attività produttiva ma con essa relazionabile e attività di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
   3. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.
      d10) Impianti per la trasmissione via etere

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Interventi ammessi secondo i parametri e l'individuazione grafica della Variante specifica al previgente PRG CC. n.25 del 15.3.99 e con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,85 mq/mq;
   - Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** 0,4H e comunque non inferiore a 5m.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 10 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, etc.
    - Le industrie classificabili come insalubri debbono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi o le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa, l'impatto ambientale o sanitario potenziale. Qualora venga ritenuto necessario dall'autorità competente, le industrie classificabili come insalubri debbono rendersi disponibili a realizzare gli interventi che la migliore tecnologia disponibile sul mercato può fornire al fine di mitigare ulteriormente l'impatto
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE.

Art. 15.3.3 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO | ASP_A.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pic e Pie (Ca' Bianca e Pie est canale di Medicina)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati idonei, sia in termini dimensionali che infrastrutturali, a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari ad eccezione dell'ambito ASP_A2 situato a nord dell'autostrada A14 e a est del canale di Medicina in cui sono ammessi esclusivamente gli usi previsti dallo strumento urbanistico attuativo ed eventuali nuovi usi tra i seguenti potranno essere inseriti solo previo variante allo strumento stesso.
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda), su lotti funzionalmente indipendenti a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…) e a quelle ricreative
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500 mq
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500 mq
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
   3. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d5) Produzione e commercializzazione dell'energia
      d6) Depositi a cielo aperto
      d7) Lavorazione di inerti e stoccaggio a condizione che trattasi di autorizzazione temporanea non incompatibile con le necessità di tutela delle condizioni ambientali del polo produttivo).
      Tale uso è ammesso esclusivamente nei lotti a nord dell'ambito (zona Pie del previgente PRG). Tali funzioni sono assentibili previo atto abilitativo convenzionato che contenga tutte le prescrizioni necessarie alle condizioni ambientali e le necessarie garanzie finanziarie. L'esercizio di tale funzione non comporta modifica al vigente Piano Particolareggiato Cà Bianca 1,2,3,4 approvato con Del. C.C. 120/1997 e successive varianti approvate con Del. C.C. 54/2001, 68/2004, 113/2004 in quanto l'attività rientra tra quelle elencate all'art. 4 – usi ammessi, lett. a) delle Norme di P.P. stesso.
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.
      d10) Impianti per la trasmissione via etere

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

6.1 Comparti produttivi:

Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice ai lotti risultanti dal disegno del Piano Particolareggiato detratta la viabilità, i parcheggi e il verde. Uf = Su/Sf = 0,90 mq/mq

6.2 Comparti direzionali e commerciali:

Limitatamente alle funzioni c1, c2, c3 da prevedersi nei lotti così come individuati alla data di adozione del RUE. Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice calcolato sull'intero comparto con Ut = Su/St = 3500 mq/ha.

- Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto
- Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:
  - le gallerie interne ai percorsi commerciali
  - i porticati di uso pubblico;

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato nel caso comporti la cessione di dotazioni

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni o, in assenza, altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

9. **DISTANZE:**

9.1 Distanze minime dai confini: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, 0,4H e comunque non inferiore a 5m.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 Distanze dai confini stradali: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3, ad esclusione delle funzioni c2 e c3 per le quali e' obbligatoria la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
- È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, …
- Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto é consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona; le opere idrauliche di cui sopra risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori
- Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE
- Gli interventi direzionali previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di concessione in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico
- Per l'ambito ASP_A.2 dovranno essere rispettati tutti gli obblighi convenzionali.

13. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**
Per le indicazioni e il metodo di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato stesso.

14. **VARIANTE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI:**

Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria. La variante al piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:

- per i comparti destinati a funzioni produttive di tipo manifatturiero o agroindustriale, stoccaggio e immagazzinamento merci, mostre, deposito automezzi, funzioni commerciali all'ingrosso: Uf = Su/Sf = 0,90 mq/mq da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del PP detratta la viabilità, i parcheggi e il verde.

  Aree da cedere gratuitamente:
  - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
  - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St
  - verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St
- per i comparti destinati a funzioni direzionali, ricreative, culturali e commerciali (b2, b4, b6, b7, c1, c2,c3): Ut=Su/St= 3500 mq/ha;

  Aree da cedere gratuitamente:
  - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
  - parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di Su;
  - verde pubblico in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di Su;

Gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.

Art. 15.3.4 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO | ASP_A.3

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pie* (SP Colunga confine SP San Carlo e con Castel Guelfo)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati idonei, sia in termini dimensionali che infrastrutturali, a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa.

3. **USI AMMESSI:**
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   2. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza così come nelle tavole di RUE.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice al lotto individuato nelle tavole di RUE detratta la viabilità, i parcheggi e il verde. Uf = Su/Sf = 0,90 mq/mq

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: 0,4H e comunque non inferiore a 5m.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2 e sez. comunale titolo 19. Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sez. intercomunale art. 5.1.3 comma 3

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali,
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE.

Art. 15.3.5 – ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI | ASP_B.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pi (Osteria Grande parte, all'interno del territorio urbanizzato)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati che per la loro particolare collocazione non sono idonei per ulteriori significative espansioni di offerta insediativa.

3. **USI AMMESSI** si prevedono implementazioni funzionali coerenti con il tessuto esistente:
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda), su lotti funzionalmente indipendenti a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative
      b8) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 2) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
   5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d6) Depositi a cielo aperto
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 1,00 mq/mq
   Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio) e i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e

come tali configurarsi come box auto. Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:
- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato nel caso comporti la cessione di dotazioni.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

9. **DISTANZE:**
9.1 Distanze minime dai confini: 0,4H e comunque non inferiore a 5m
9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m
- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento (VU) ed alla viabilità extra urbana: non inferiore alla distanza esistente alla data di adozione del RUE

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2 e sez. comunale titolo 19. Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3, ad esclusione delle funzioni c2 e c3 per le quali è obbligatoria la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
- È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, …
- Le industrie classificabili come insalubri debbono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi o le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa, l'impatto ambientale o sanitario potenziale. Qualora venga ritenuto necessario dall'autorità competente, le industrie classificabili come insalubri debbono rendersi disponibili a realizzare gli interventi che la migliore tecnologia disponibile sul mercato può fornire al fine di mitigare ulteriormente l'impatto
- Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE.

13. **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA:**
Per gli ambiti ricadenti nei perimetri di riqualificazione diffusa la presente norma è integrata con quanto disposto al capo 16.4.

Art. 15.3.6.1 – ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI | ASP_B.2.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pie (Osteria Grande San Giovanni)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati che per la loro particolare collocazione non sono idonei per ulteriori significative espansioni di offerta insediativa.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b10) micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
   3. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d9) Residenza esclusivamente per alloggi, non concentrabili e non accorpabili in alcun modo, per la guardiania/foresteria aziendale a servizio delle aziende nei limiti di cui al comma 6 solo in lotto con Superficie fondiaria (Sf) maggiore di 10.000 mq. Sia le Su che le Sa) rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf
   4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Per la funzione d9) Su max realizzabile = 110 mq oltre alla Sa fino al raggiungimento delle quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
   - Per le restanti funzioni Su max realizzabile = 12.160 mq di cui 5.000 mq da trasferire nell'ambito N7 come da Procedimento Unico art.53 L.R.n.24/17 a seguito di proposta prot. n. 25928 del 24/10/2018 approvata con Del. C.C n. 113 del 30/10/2018; ne deriva una Su max realizzabile nell'ambito = 7.460 mq (comprensiva della funzione a1) oltre alla Sa nella quantità massima pari al 50% della Su realizzata

     Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio) e i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Piano Particolareggiato di iniziativa privata/PUA e successivi interventi edilizi diretti

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni o, in assenza, altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, 0,4H e comunque non inferiore a 5m.

9.2 **Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 **Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
- Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto è consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona; le opere idrauliche di cui sopra risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori
- La sostenibilità ambientale dell'intervento, per gli aspetti legati alla depurazione dei reflui, dovrà essere adeguatamente documentata in relazione all'incremento del carico insediativo dovuto al nuovo intervento edilizio
- Gli interventi direzionali previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di concessione in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.

Art. 15.3.6.2 – ASP_B: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI CONSOLIDATI | ASP_B.2.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pie (Osteria Grande San Giovanni)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati che per la loro particolare collocazione non sono idonei per ulteriori significative espansioni di offerta insediativa.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda), su lotti funzionalmente indipendenti a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500 mq
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
   3. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa) rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.
      d10) Impianti per la trasmissione via etere

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   6.1 Comparti produttivi:
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice ai lotti risultanti dal disegno del Piano Particolareggiato detratta la viabilità, i parcheggi e il verde. La superficie utile ammessa in ogni lotto fondiario è quella risultante dal Piano Particolareggiato approvato complessivamente pari a 68.912,10 mq
   6.2 Comparti direzionali e commerciali:
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice ai lotti risultanti dal disegno del Piano Particolareggiato detratta la viabilità, i parcheggi e il verde: Uf = Su/Sf = 0,50 mq/mq
   Per le funzioni di servizio complementari alla residenza e per l'uso direzionale/commerciale è possibile realizzare, in aggiunta, una superficie accessoria nella quantità massima pari al 50% della Su realizzata.
   I comparti direzionali e commerciali sono obbligati al reperimento degli standard aggiuntivi all'interno del lotto/i interes-

sati dal progetto, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato.
Eventuale capacità edificatoria non realizzata non potrà essere trasferita autonomamente ad altri lotti.
Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio) e i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto. Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1 e c2, sono inoltre escluse:
- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato nel caso comporti la cessione di dotazioni

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati (altezza massima del fronte degli edifici non superiore a m. 11,50 eccetto strutture particolari – silos, serbatoi idrici, magazzini verticali, … per cui l'altezza massima è fissata in m. 14,50) e/o Convenzioni o, in assenza, altezza definita in rapporto alla distanza dai confini

9. **DISTANZE:**
   - **9.4 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, 0,4H e comunque non inferiore a 5m.
   - **9.5 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.6 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati (10,00 m. dalla strada centrale, 7,00 m. dalle strade interne) o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
- Sono vietate le aggregazioni di esercizi commerciali tali da costituire aggregazioni di rilevanza sovracomunale
- L'uso *d3), limitatamente ai magazzini,* potrà essere insediato in coerenza con gli strumenti sovraordinati e nel rispetto delle prescrizioni previste nell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi
- È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, …
- Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano particolareggiato, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto è consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona; le opere idrauliche di cui sopra risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori
- Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE
- La sostenibilità ambientale dell'intervento, per gli aspetti legati alla depurazione dei reflui, dovrà essere adeguatamente documentata in relazione all'incremento del carico insediativo dovuto al nuovo intervento edilizio
- Gli interventi direzionali previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di concessione in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.

13. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**
Per le indicazioni e il metodo di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato e/o di variante allo stesso.

14. **VARIANTI AI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI:**
- Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria.
- Eventuali modifiche ai lotti, fermo restando la edificabilità ammessa, non costituiranno variante al piano particolareggiato
- Le varianti al piano particolareggiato approvato dovranno essere definite al momento della loro presentazione
- La variante al piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:

- per i comparti destinati a funzioni produttive di tipo manifatturiero, stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso:
  aree da cedere gratuitamente:
  - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
  - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
  - verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St;
  - Uf=Su/Sf=0,90 mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del pp, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;
- per i comparti destinati a funzioni direzionali e/o commerciali:
  aree da cedere gratuitamente:
  - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
  - parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di Su;
  - verde pubblico in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di Su;
  - Uf=Su/Sf=0,50 mq/mq da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno di piano particolareggiato, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde

- Gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.
- L'ambito ASP_B2.2 è suddiviso in 8 sub-comparti; l'articolazione dei sub-comparti può essere modificata senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato

Art. 15.3.7 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

ASP_C.1.1
ASP_C.1.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pi (ASP_C.1.1) (Capoluogo, Osteria Grande parte e Poggio Grande all'interno del territorio urbanizzato)
   Pi (ASP_C.1.2) (Via Emilia e sparsi all'esterno del territorio urbanizzato)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI** si prevedono implementazioni funzionali coerenti con il tessuto esistente:
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda), su lotti funzionalmente indipendenti a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative
      b8) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1.500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1.500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 2) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
   5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d6) Depositi a cielo aperto
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   6.1 Ambito ASP_C1.1:
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 1,00 mq/mq

6.2 Ambito ASP_C1.2:

Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,70 mq/mq

Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), e i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto. Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:

- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

   Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato nel caso comporti la cessione di dotazioni

8. **ALTEZZA MASSIMA:**

   Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50.

9. **DISTANZE:**

   9.1 Distanze minime dai confini: 0,4H e comunque non inferiore a 5m

   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana di scorrimento (VU) ed alla viabilità extra urbana: non inferiore alla distanza esistente alla data di adozione del RUE

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

    Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3, ad esclusione delle funzioni c2 e c3 per le quali e' obbligatoria la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, …
    - Le industrie classificabili come insalubri debbono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi o le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa, l'impatto ambientale o sanitario potenziale. Qualora venga ritenuto necessario dall'autorità competente, le industrie classificabili come insalubri debbono rendersi disponibili a realizzare gli interventi che la migliore tecnologia disponibile sul mercato può fornire al fine di mitigare ulteriormente l'impatto
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE.

13. **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA - Ambito ASP_C1.1:**

    Per gli ambiti ricadenti nei perimetri di riqualificazione diffusa la presente norma è integrata con quanto disposto al capo 16.4.

Art. 15.3.8 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

ASP_C.2
ASP_C.2.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pi (Capoluogo via Avogadro)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA ammessa complessivamente in misura non superiore al 40% della Su edificabile per gli ambiti ASP_C.2, ammessa nelle quantità previste dal successivo comma 6.2 per l'ambito ASP_C2.1:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insediandа), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…) e a quelle ricreative
      b8) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie
      La funzione b1) è ammessa, unitamente con le funzioni c2) e c3), in misura non superiore a 1500 mq di superficie di vendita complessiva
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti, anche non più attive, ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti, anche non più attive (alimentari e non), ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
      Le funzioni c2) e c3), ove ammesse, sono consentite complessivamente con la funzione b1) in misura non superiore a 1500 mq di superficie di vendita complessiva.
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d6) Depositi a cielo aperto

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

   a. **Ambiti ASP_C.2:**
   - Interventi ammessi con previsione di funzioni residenziali (a1 e a2) con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,80 mq/mq;
   - Interventi ammessi senza previsione di funzioni residenziali con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 1,00 mq/mq

Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto fatta eccezione per le eccedenze inerenti la dotazione minima di legge per le singole funzioni e per i parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale

Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:

- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico.

b. Ambito ASP_C.2.1:

- Residenza Su edificabile Mq 2159,60
- Per le restanti funzioni Su edificabile Mq 1744,40 di cui massimo Mq 1220 di superficie di vendita

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   - Intervento edilizio diretto convenzionato per gli interventi di NC e DR assoggettato a progetto di utilizzazione unitario relativo all'intero lotto, attuabile anche per stralci, con indicazione delle dotazioni territoriali di legge (parcheggio pubblico e verde pubblico) e degli interventi di riqualificazione urbana (pista ciclopedonale, etc.)
   - Intervento edilizio diretto per i restanti interventi e per tutti gli interventi che prevedano il mantenimento delle funzioni produttive e assimilabili

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Definita in rapporto alla distanza dai confini.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: 0,4H e comunque non inferiore a 5m.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    In sede di convenzione dovranno essere definite le modalità di cessione, monetizzazione o altre forme perequative per il reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto definito al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2, ad esclusione del parcheggio pubblico derivante dalle funzioni residenziali che dovrà essere comunque sempre realizzato e ceduto.
    Per le altre funzioni nel caso di parcheggio pubblico maggiore di 500 mq, è obbligatoria la realizzazione e cessione di 500 mq ed è ammessa la monetizzazione delle ulteriori superfici
    È sempre ammessa la monetizzazione del verde pubblico
    Nel caso di intervento diretto di cui al comma 7: reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto definito al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi (per le sole funzioni d), per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE

Art. 15.3.9 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.3

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pi (via Viara)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insedianda), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative
      b8) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie.
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 2) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.

   Sono ammessi interventi di delocalizzazione delle attività esistenti mediante definizione di forme perequative che consentano il trasferimento in idonea area produttiva prevista nel PSC comunale, o altro PSC di Comuni aderenti al Nuovo Circondario Imolese, a condizione si accerti una riqualificazione dell'ambito attuale ed una sua demanializzazione pubblica di almeno il 50% dell'area. Nell'ambito attuale, a seguito della sua completa dismissione, sono ammesse le seguenti funzioni:
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insedianda), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
   3. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali
      f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)
   4. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE pubbliche o convenzionate di tipo comunale e sovracomunale:
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice anche a seguito della delocalizzazione delle attività esistenti Uf = Su/Sf = 0,70 mq/mq.
   Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto.
   Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:
   - le gallerie interne ai percorsi commerciali
   - i porticati di uso pubblico.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto. A seguito di dismissione: PUA di iniziativa pubblica o privata.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini:-0,4H e comunque non inferiore a 5m
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. Nel caso di dismissione delle attività esistenti e loro delocalizzazione, devono essere previste le cessioni di cui al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Gli interventi comportanti aumento di Su o mutamenti di attività sono subordinati a:
      - mitigazione dell'edificato con alberature
      - valorizzazione estetica degli edifici esistenti
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, …
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE

Art. 15.3.10 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.4

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pi* (Via Emilia ponente)
2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.
3. **USI AMMESSI:**
   Zone accessorie e di servizio alle attività insediate nei lotti adiacenti da destinarsi a piazzali e parcheggi pertinenziali
4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - recupero e risanamento aree libere RAL
5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza
6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Tali aree non producono alcun indice di utilizzazione fondiaria.
7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.
8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Nessun intervento edificatorio ammesso
9. **DISTANZE:**
   Nessun intervento edificatorio ammesso
10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Nessun intervento edificatorio ammesso
11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Nessuna opera di urbanizzazione richiesta in quanto non sono previsti interventi edificatori.
12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Le aree devono essere delimitate da recinzioni in rete metallica con eventuale zoccolatura sporgente non più di 20 cm dal piano di campagna e siepe viva tale da formare una barriere visiva; dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ARPA e Asl relativamente allo stoccaggio delle attrezzature.

Art. 15.3.11 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.5

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pic (Capoluogo – Fontanelle II)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   Si prevedono implementazioni funzionali coerenti con il tessuto esistente. L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari.
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insedianda), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative
      b8) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie.
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 2) in misura non prevalente rispetto alle altre funzioni:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d6) Depositi a cielo aperto
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   6.1 Comparti produttivi:
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice ai lotti risultanti dal disegno del Piano Particolareggiato detratta la viabilità, i parcheggi e il verde. Uf = Su/Sf = 0,90 mq/mq

6.2 Comparti direzionali e commerciali:

Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice calcolato sul comparto terziario indicato nel disegno di Piano Particolareggiato: Ut = Su/St = 3500 mq/ha

Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. n. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto.

Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:

- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato nel caso comporti la cessione di dotazioni

8. **ALTEZZA MASSIMA:**

Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni o, in assenza, altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

9. **DISTANZE:**

9.1 Distanze minime dai confini: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, 0,4H e comunque non inferiore a 5m.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 Distanze dai confini stradali: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto alle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:

- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**

Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**

Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.

Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3, ad esclusione delle funzioni c2 e c3 per le quali è obbligatoria la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, etc.
- Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE
- Gli interventi direzionali previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di concessione in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico.

13. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**

Per le indicazioni e il metodo di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato stesso.

14. **VARIANTE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI:**

- Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria
- Eventuali varianti dovranno essere estese all'intera area individuata nelle tavole di piano con l'individuazione dei comparti destinati alle funzioni produttive e dei comparti destinati alle funzioni direzionali.
- La variante al piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:
  - per i comparti destinati a funzioni produttive di tipo manifatturiero o agroindustriale; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso - aree da cedere gratuitamente:
    - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal pp;
    - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
    - verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St;
    - Uf = Su/Sf=0,90 mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del PP, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;
  - per i comparti destinati a funzioni direzionali, ricreative, culturali (b2, b4, b6, b7, c1, c2): Ut=Su/St= 3500 mq/ha.

Aree da cedere gratuitamente:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
- parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di Su;
- verde pubblico in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di Su;

Gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.

Art. 15.3.12 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.6

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pic Gallo Bolognese (Via Mori)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari.
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insedianda), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d6) Depositi a cielo aperto
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.
      d10) Impianti per la trasmissione via etere.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Comparti produttivi individuati nelle tavole di Piano Particolareggiato. Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice ai lotti risultanti dal disegno del Piano Particolareggiato detratta la viabilità, i parcheggi e il verde: Uf=Su/Sf = 0,70 mq/mq.
   Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato nel caso comporti la cessione di dotazioni.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni o, in assenza, altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, 0,4H e comunque non inferiore a 5m.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al alle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
     - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali,…
    - Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto é consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona; le opere idrauliche di cui sopra risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE.

13. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**
    Per le indicazioni e il metodo di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato stesso

14. **VARIANTE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI:**
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria
    - La variante al piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:
      - per i comparti destinati a funzioni produttive di tipo manifatturiero o agroindustriale; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso - aree da cedere gratuitamente:
        - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal PP;
        - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
        - verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St;
        - Uf = Su/Sf = 0,70 mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del PP, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;

    Gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.

Art. 15.3.13 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.7

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pie (Capoluogo – Valle di Malta)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insediandа), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,…)
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500 mq
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
   3. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
      d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
      d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva solo nelle aziende con lotto non inferiore a 1500 mq; la superficie utile netta residenziale non può superare il 12% della Su edificabile e non può comunque superare i 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti; Sia le Su che le Sa rientrano nei calcoli delle Su dell'edificio produttivo per il calcolo della Uf.
      d10) Impianti per la trasmissione via etere.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   6.1 Comparti produttivi:
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice ai lotti risultanti dal disegno del Piano Particolareggiato detratta la viabilità, i parcheggi e il verde. Uf = Su/Sf = 0,90 mq/mq
   6.2 Comparti direzionali e commerciali:
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice calcolato sul comparto terziario indicato nel disegno di Piano Particolareggiato: Ut = Su/St = 3500 mq/ha
   Dal calcolo della Su sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto.

Dal calcolo della Su, solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:
- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto e intervento edilizio diretto convenzionato nel caso comporti la cessione di dotazioni

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni o, in assenza, altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

9. **DISTANZE:**
   - **9.4 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, 0,4H e comunque non inferiore a 5m.
   - **9.5 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.6 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto alle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
     - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali,…
    - Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente od Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto è consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona; le opere idrauliche di cui sopra risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE.
    - La sostenibilità ambientale dell'intervento, per gli aspetti legati alla depurazione dei reflui, dovrà essere adeguatamente documentata in relazione all'incremento del carico insediativo dovuto al nuovo intervento edilizio
    - Gli interventi direzionali previsti, dovranno adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da ARPA e USL in sede di concessione in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico

13. **DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI:**
    Per le indicazioni e il metodo di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni si rimanda integralmente alla disciplina particolareggiata e alle NTA del PRG vigente alla data di adozione del piano particolareggiato stesso

14. **VARIANTE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI:**
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria
    - La variante al piano particolareggiato deve rispettare le seguenti condizioni:
      - per i comparti destinati a funzioni produttive di tipo manifatturiero o agroindustriale; stoccaggio e immagazzinamento merci; mostre; deposito automezzi; funzioni commerciali all'ingrosso - aree da cedere gratuitamente:
        - aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal PP;
        - parcheggi pubblici in misura non inferiore al 5% della St;
        - verde pubblico in misura non inferiore al 10% della St;
        - Uf = Su/Sf=0,90 mq/mq, da applicarsi ai lotti risultanti dal disegno del PP, detratta la viabilità, i parcheggi e il verde;
      - per i comparti destinati a funzioni direzionali, ricreative, culturali (b2, b4, b6, b7, c1, c2): Ut=Su/St= 3500 mq/ha.
        Aree da cedere gratuitamente:

- aree per i percorsi veicolari o ciclo-pedonali previsti dal presente piano;
- parcheggi pubblici in misura non inferiore a 40 mq/100 mq di Su;
- verde pubblico in misura non inferiore a 60 mq/100 mq di Su.

Gli edifici esistenti all'interno della zona possono essere oggetto di intervento secondo le specifiche previsioni del piano particolareggiato.

Art. 15.3.14 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.8

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pa (Arlecchino, 2 Portoni, Montecalderaro)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria limitatamente ad alloggi a servizio della gestione alberghiera e ad essa asservita con atto unilaterale d'obbligo nella quantità massima di 160 mq di Su e comunque in misura non prevalente rispetto alla funzione alberghiera
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative
   3. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,60 mq/mq
   - Su netta max per la funzione a1) 160mq

   La Su residenziale rientra nei calcoli della Su dell'edificio alberghiero per il calcolo della Uf. L'uso residenziale a servizio della gestione, deve essere strettamente connesso e collegato alla struttura alberghiera.
   Dal calcolo dell'Uf sono escluse le superfici interrate, seminterrate o nel sottotetto/lastrico solare destinate a:
   - Autorimesse, cantine, deposito, servizi igienici
   - Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti
   - Locali di servizio alla attività ricettiva o integrativi alla funzione alberghiera (funzioni ricreative, convegnistiche, salutistiche, ginniche etc.).

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - non superiore a m. 10,50.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

Art. 15.3.15 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.9

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pac (ASP_C.10) (Hotel Gallo e zona alberghiera ex comunale esistente in Viale Terme)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari.
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria connessa alla gestione della struttura alberghiera
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insediandа), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole e rispettino le disposizioni della Delibera di C.R. n. 1253 del 23/09/1999 e ss.mm.ii.
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b6) Attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
   4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali
      f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE pubbliche o convenzionate di tipo comunale e sovracomunale:
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,60 mq/mq
   - Su netta max per la funzione a1) 160mq

   La Su residenziale rientra nei calcoli della Su dell'edificio alberghiero per il calcolo della Uf. L'uso residenziale a servizio della gestione, deve essere strettamente connesso e collegato alla struttura alberghiera Quantità e metodo di calcolo delle Su e Sa previste dal PRG previgente. Dal calcolo dell'Uf sono escluse le superfici interrate, seminterrate o nel sottotetto/lastrico solare destinate a.
   - Autorimesse, cantine, deposito, servizi igienici
   - Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti;

- Locali di servizio alla attività ricettiva o integrativi alla funzione alberghiera (funzioni ricreative, convegnistiche, salutistiche, ginniche, spettacolo, etc.).

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - non superiore a m. 14,20.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto alle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
     - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Rapporto di copertura Q massimo = 40%.

Art. 15.3.16 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI — ASP_C.10

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pac (Vallicella)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria connessa alla gestione della struttura alberghiera
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati compresa attività di ricerca, sviluppo, software house e start up
      b4) Artigianato di servizio escluso quello di servizio all'auto
      b6) Attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili
      b10) Micro-nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
      c5) Cliniche e ambulatori veterinari
   4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali
      f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)
      f4) Attività termali e strutture strettamente connesse
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE pubbliche o convenzionate di tipo comunale e sovracomunale:
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione e dai PRG previgenti.
   Dal calcolo del volume sono escluse le superfici interrate, seminterrate o nel sottotetto/lastrico solare destinate a.
   - Autorimesse, cantine, deposito, servizi igienici
   - Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti;

- Locali di servizio alla attività ricettiva o integrativi alla funzione alberghiera (funzioni ricreative, convegnistiche, salutistiche, ginniche, spettacolo, etc.).

Su netta max per la funzione a1) 160mq.
La Su residenziale rientra nei calcoli della Su dell'edificio alberghiero per il calcolo della Uf
L'uso residenziale a servizio della gestione, deve essere strettamente connesso e collegato alla struttura alberghiera

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto nel rispetto del Piano Particolareggiato.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto alle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
     - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Rapporto di copertura Q = 25% Tale modifica non costituisce variante al Piano Particolareggiato approvato ed è immediatamente attuativa;
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria e nel rispetto delle dotazioni minime vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato.

Art. 15.3.17 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI — ASP_C.11

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pac (La Torretta)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   L'insediamento degli usi di seguito elencati, anche se non previsti nel Piano Particolareggiato, non comporta modifica allo strumento urbanistico attuativo a condizione che per l'insediamento delle stesse vengano preliminarmente reperiti gli standard urbanistici necessari.
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria connessa alla gestione della struttura alberghiera
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio escluso quello di servizio all'auto
      b6) Attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
   4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali
      f2) Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)
   5. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE pubbliche o convenzionate di tipo comunale e sovracomunale:
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza risultante dal disegno di Piano Particolareggiato.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Quantità e metodo di calcolo previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione. La volumetria residenziale rientra nei calcoli della volumetria dell'edificio alberghiero per il calcolo della Uf
   - L'uso residenziale a servizio della gestione, deve essere strettamente connesso e collegato alla struttura alberghiera.

   Dal calcolo del volume sono escluse le superfici interrate, seminterrate o nel sottotetto/lastrico solare destinate a.
   - Autorimesse, cantine, deposito, servizi igienici
   - Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti;
   - Locali di servizio alla attività ricettiva o integrativi alla funzione alberghiera (funzioni ricreative, convegnistiche, salutistiche, ginniche, spettacolo, etc.).

Su netta max per la funzione a1) 160mq.
La Su residenziale rientra nei calcoli della Su dell'edificio alberghiero per il calcolo della Uf

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto nel rispetto del Piano Particolareggiato.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto alle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
     - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Sono consentite modifiche al Piano Particolareggiato approvato purché non incidano sul dimensionamento della capacità edificatoria e nel rispetto delle dotazioni minime vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato.

Art. 15.3.18 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.12

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Ac (Fontanelle)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici e assimilati
      b4) Artigianato di servizio escluso quello di servizio all'auto
      b5) Artigianato laboratoriale
      b6) Attività di interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita
      c5) Cliniche e ambulatori veterinari
   3. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
   4. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE pubbliche o convenzionate di tipo comunale e sovracomunale:
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g1.5) Luoghi di culto
      g1.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.5) Luoghi di culto
      g2.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco
      g3.6) Spazi per uso temporaneo

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   4.1 Edifici classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele esclusivamente negli edifici classificati beni culturali di tipo 2 di cui all'art. 18.3.5

   4.2 Edifici NON classificati Beni Culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento dell' Uf=Su/Sf=0,60 mq/mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)

- DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o con l'applicazione dell'Uf=Su/Sf=0,60 mq/mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)
- NC nei lotti liberi con l'applicazione di un indice di utilizzazione non superiore a Uf=Su/Sf=0,60 mq/mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2)

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto. Intervento edilizio diretto convenzionato nei casi di cui specificato al successivo punto 8.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - non superiore a m. 8,00
   - in caso di ampliamenti non superiore a quella dell'edificio oggetto di ampliamento

   Sono ammesse altezze superiori previa presentazione di progetto di utilizzazione unitario da sottoporre ad intervento edilizio diretto convenzionato

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
     - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 10 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    In caso di mutamento d'uso si applica quanto previsto al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.3.19 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

ASP_C.14.1
ASP_C.14.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   S3 (ASP_C.14.1) e S3* (ASP_C.14.2) (adiacente alla linea ferroviaria capoluogo – Best Seller)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**

   3.1 Ambito ASP_C.14.1

   Usi di cui all'accordo con i privati approvato con delibera di G.M. n.69 del 22/04/2009 così riassunti:
   - Attrezzature destinate all'istruzione superiore (scuole secondarie; strutture universitarie; attività didattiche) e a servizi connessi (studentati, strutture ricettive per studenti, esercizi pubblici), biblioteche, spazi espositivi, librerie, studi professionali
   - Attività connesse alla creazione di un centro di servizi, progettazione, creazione ed esposizione di attività legate al mondo della moda, in particolare:
     - laboratori per la progettazione, creazione capi di abbigliamento
     - commercio all'ingrosso dei prodotti del gruppo industriale e relativi spazi espositivi
     - commercio al dettaglio dei prodotti aziendali da effettuarsi in forma saltuaria legata alla stagionalità e in conformità alle vigenti diposizioni in materia commerciale, costituita da un unico esercizio commerciale di vicinato (Su commerciale inferiore a 250 mq)
     - attività direzionali legate alla attività insediata;
     - spazi destinati a foresteria a servizio esclusivo del personale, degli addetti o di altri soggetti che hanno relazioni con l'azienda; tale intervento può avere una Su netta massima di 1800 mq e non deve configurarsi in alcun modo come attività di tipo ricettivo.

   3.2 Ambito ASP_C.14.2

   Attrezzature destinate all'istruzione superiore (scuole secondarie; strutture universitarie; attività didattiche) e a servizi connessi (studentati, strutture ricettive per studenti, esercizi pubblici), biblioteche, spazi espositivi, librerie, studi professionali. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
   1. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
      d2) limitatamente a magazzini e depositi connessi alle attrezzature di cui all'adiacente zona ASP_C.14.1

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

   6.1 Ambito ASP_C.14.1

   Su netta massima: 4000 mq. Rientrano nella Su netta le Su di tutti i piani entro e fuori terra indipendentemente dalla loro altezza. Non rientrano nella Su:
   - i porticati di uso pubblico
   - i sottotetti per la parte inferiore a ml.1,80
   - logge balconi e terrazzi
   - cabine ENEL Telecom, trasformazione gas acqua etc., centrali termiche elettriche e di condizionamento (che comunque devono rientrare nell'ambito della H max ammessa).
   - i parcheggi pertinenziali finalizzati al rispetto delle Legge 122/1989, siano essi interrati o seminterrati
   - autorimesse, cantine, depositi.

   6.2 Ambito ASP_C.14.2

   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice: Uf = Su/Sf = 0,40 mq/mq.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato nel rispetto delle condizioni contenute nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000. La convenzione dovrà disciplinare i rapporti fra soggetto attuatore e Amministrazione comunale in ordine alle seguenti tematiche:
   - limitazione massima degli impatti che tale intervento produce in ordine alla circolazione ciclo pedonale , veicolare
   - definizioni di azioni atte a favorire l'insediamento di forza lavoro locale
   - impegni in ordine alle opere di urbanizzazione da realizzare in adempimento delle prescrizioni e degli oneri che saranno definiti con gli Enti Gestori dei servizi (ENEL, HERA,TELECOM, BONIFICA RENANA, ecc.) e alle opere di sistemazione esterna dell'ambito circostante l'area di intervento come identificata negli elaborati di Rue con la sigla N9
   - definizione delle caratteristiche dell'intervento e delle modalità di esercizio delle funzioni commerciali e di foresteria.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   8.1 Ambito ASP_C.14.1
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - non superiore a m. 11,50

   8.2 Ambito ASP_C.14.1
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - non superiore a m. 7,50

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19
    Al posto della cessione è ammessa la monetizzazione da utilizzare per interventi di qualificazione dell'area urbana (individuata nell'ambito N9) nella quale ricade l'intervento in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Ambito ASP_C.14.1:
    In considerazione del carico urbanistico generato, nell'ambito ASP_C.14.1 dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari atti al contenimento dei picchi di piena, attraverso la realizzazione di adeguate soluzioni impiantistiche interne per l'accumulo delle acque piovane e il loro eventuale riutilizzo per usi interni
    In fase di progettazione ed attuazione dell'intervento deve essere prevista la raccolta delle acque bianche e nere per mezzo di reti separate.
    I parcheggi pertinenziali ed i relativi corselli di manovra, da realizzarsi a livello del piano di campagna, dovranno essere interamente permeabili attraverso l'uso di materiali idonei
    Nelle nuove costruzioni, se attuabili, dovranno essere adottate soluzioni con tetti a verde

Art. 15.3.20 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI | ASP_C.15

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   fi* (Via Madonnina ora RME)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria limitatamente a quella connessa all'attività e all'interno d'edifici esistenti alla data d'adozione del RUE, in assenza di rischio idraulico e con (Su + Sa) non > a 150 mq
   2. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d6) Depositi a cielo aperto
      d7) Lavorazione di inerti
      Tali funzioni sono limitate agli inerti derivanti dai residui di costruzione e demolizione.
      ALLA DISMISSIONE DELL'ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE TALE AMBITO DOVRÀ ESSERE RICONDOTTO AD AMBITO DEA.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Interventi ammessi con Su max 500 mq da destinarsi esclusivamente a edifici destinati alle attività complementari all'attività di recupero e messa in riserva dei residui da costruzione e demolizione (ricovero di macchine operatrici, uffici e servizi per il personale, inclusa eventuale residenza)

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato nella cui convenzione dovranno essere definite le modalità di lavorazione e gli interventi di ripristino del verde fluviale alla cessazione della attività.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - non superiore a m. 10,50

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

Art. 15.3.21 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI | ASP_COM.1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pc Capoluogo interno al territorio urbanizzato (Via Emilia, Viale Roma, Via Gramsci, e Viale Terme)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenza in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria non superiore a 220 mq per lotto e Sa nella quantità di pertinenza (Tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2); sono fatte salve le situazioni esistenti
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
      b6) Limitatamente alle attività di interesse culturali
      b7) Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b11) Attività socio-assistenziali
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1500 mq ad esclusione dell'ambito ASP_COM1 di via Gramsci
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1500 mq ad esclusione dell'ambito ASP_COM1 di via Gramsci
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato, limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,70 mq/mq

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni l'altezza massima del fronte degli edifici non deve essere superiore a quella esistente alla data di adozione del presente RUE.
   Nell'ambito ASP_COM1 di via Gramsci non superiore a 8,50 m

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4. Qualora l'ambito adiacente sia un ambito AVN_TF tale distanza è ridotta a 3 m
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. Nel caso di ristrutturazione o cambio d'uso che comporti un aumento della superficie di vendita non superiore al 20% di quella precedentemente autorizzata, al posto della cessione è ammessa la monetizzazione da utilizzare per interventi di riqualificazione l'intervento in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Negli interventi di demolizione e ricostruzione il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.3.22 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI | ASP_COM.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pc esterno al territorio urbanizzato (Via Emilia Levante e località Magione)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenza in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
      Per le superfici commerciali esistenti è ammessa la suddivisione in esercizi commerciali (per le funzioni b1), c2) e c3) che dovranno essere fisicamente separati e funzionalmente indipendenti e non dovranno configurarsi come strutture commerciali di rilevanza provinciale
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato, limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,70 mq/mq

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni l'altezza massima del fronte degli edifici non deve essere superiore a quella esistente alla data di adozione del presente RUE.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4. Qualora l'ambito adiacente sia un ambito AVN_TF tale distanza è ridotta a 3 m
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. Nel caso di ristrutturazione o cambio d'uso che comporti un aumento della superficie di vendita non superiore al 20% di quella precedentemente autorizzata, al posto della cessione è ammessa la monetizzazione da utilizzare per interventi di riqualificazione l'intervento in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Negli interventi di demolizione e ricostruzione il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.3.23 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI | ASP_COM.3

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pcc (Coop osteria Grande)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenza in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato, limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Quantità e metodo di calcolo delle Su, Sa e Volume previste dal Piano Particolareggiato e/o Convenzione.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, nelle NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   - distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2.
    Nel caso di ristrutturazione o cambio d'uso che comporti un aumento della superficie di vendita non superiore al 20% di quella precedentemente autorizzata, al posto della cessione è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici da utilizzare per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3. Nei casi di ristrutturazione o cambio d'uso che comportino un aumento della superficie utile per attività commerciali, al posto della cessione può, inoltre, essere autorizzata la monetizzazione del verde pubblico.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Negli interventi di demolizione e ricostruzione il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

Art. 15.3.24 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI | ASP_COM.4

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pc esterno al territorio urbanizzato (rottamai)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenza in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE
   2. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d8) Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del RUE
      IN CASO DI DISMISSIONE TOTALE DELL'ATTIVITÀ (AMMETTENDO ANCHE SOLUZIONI DI NON CONTINUITÀ DELL'OPERATORE) L'AMBITO DOVRÀ ESSERE RICONDOTTO AD AMBITO AGRICOLO.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Negli ambiti nei quali alla data di adozione del RUE viene svolta l'attività di commercio di materiali ferrosi e l'attività connessa di raccolta e stoccaggio di rottami ferrosi e metallici e/o di autodemolizioni (funzione d8), regolarmente autorizzate dalla Provincia, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero delle tettoie esistenti alla data di adozione del RUE e gli interventi richiesti dagli enti sovraordinati ai fini dell'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.
   In caso di dismissione totale dell'attività ammessa le funzioni ammissibili saranno quelle previste per le zone agricole per edifici con tipologia analoga

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.

6. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

7. **ALTEZZA MASSIMA:**
   L'altezza massima del fronte degli edifici non deve essere superiore a quella esistente alla data di adozione del presente RUE.

8. **DISTANZE:**
   - **8.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **8.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **8.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

Art. 15.3.25 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI | ASP_COM.5

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pc esterno a territorio urbanizzato (San Nicolò)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenza in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) Cliniche e ambulatori veterinari
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima ≤ a quella degli esercizi commerciali di vicinato, limitatamente alle quantità presenti alla data di adozione del presente RUE

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice: Uf = Su/Sf = 0,70 mq/mq.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni l'altezza massima del fronte degli edifici non deve essere superiore a quella esistente alla data di adozione del presente RUE.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19..

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Negli interventi di demolizione e ricostruzione il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.

TITOLO 16
AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA SPECIALE

CAPO 16.1 (P)
INDIVIDUAZIONE

Art. 16.1.1 – AMBITI POLI FUNZIONALI

1. Nella cartografia di RUE sono indicati con apposito perimetro e sigla "APF" i poli funzionali ricadenti nel territorio comunale come di seguito elencati:
   - APF.1: CENTRO IPPICO
   - APF.2: TERME
2. Gli ambiti APF.1 e APF.2 sono soggetti alla disciplina contenuta negli articoli 16.2.1 e 16.2.2 che confermano la normativa del previgente PRG.
3. Gli eventuali ampliamenti territoriali dei Poli Funzionali sono subordinati alla specifica definizione di un accordo territoriale ai sensi art.15 L.R.20/2000.

Art. 16.1.2 – AMBITI "N" DISCIPLINATI DA SCHEDA DI RUE

1. Gli ambiti disciplinati da scheda di RUE, come individuati nella tavola 1a, sono soggetti alla disciplina contenuta negli articoli dal 16.3.1 al 16.3.15 e alla disciplina dello strumento urbanistico attuativo vigente (Piano Particolareggiato, Permesso di Costruire convenzionato, etc.). Per questi ultimi, anche in caso di varianti, si fa riferimento alla disciplina vigente al momento del convenzionamento per tutti i parametri, le dotazioni e i parcheggi pertinenziali.
2. Nella progettazione degli ambiti sopra detti, qualora non ci sia coincidenza tra il segno grafico del perimetro e gli elementi reali rilevabili sul terreno, prevalgono questi ultimi.
3. Nel caso in cui nelle schede del capo 16.3 sia prevista la possibilità di attuazione dell'ambito per sub-ambiti, si intende che, pur rimanendo l'obbligo di un unico piano particolareggiato relativo all'intero ambito, è possibile procedere all'attuazione degli interventi previsti per stralci funzionali corrispondenti a tali sub-ambiti.
4. L'inserimento di nuove attività agroindustriali in territorio rurale dovrà avvenire previa stipula di accordo di programma con preferenza per aree contigue a stabilimenti preesistenti o ad ambiti specializzati per attività produttive e a condizione che sia verificata l'adeguatezza delle infrastrutture rispetto ai carichi attesi.

Art. 16.1.3 – AMBITI DISCIPLINATI DAL PAE

1. Le aree soggette a PAE, comprensiva degli impianti di prima lavorazione degli inerti e relative aree di pertinenza, sono individuate alla tavola 1a del RUE con apposito perimetro e sono soggette alla disciplina contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAE Comunale.

Art. 16.1.4 – AMBITI "N" URBANIZZATI DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

1. Nella cartografia di RUE sono individuati con apposito perimetro gli ambiti interni ai perimetri dei centri urbanizzati con presenza di destinazioni produttive e terziarie per i quali sono ammessi interventi di rigenerazione urbanistica ed edilizia in conformità agli usi, ai parametri urbanistici e alle prescrizioni previste nel successivo articolo 16.4.1
   - N16 ambito urbano di riqualificazione diffusa Capoluogo
   - N17 ambito urbano di riqualificazione diffusa Osteria Grande
2. Nel Capoluogo si tratta di un ambito (N16) in cui la frammentazione della proprietà è assimilabile a quella degli ambiti residenziali.
3. Analogamente nel centro di Osteria Grande si tratta di un ambito (N17) posto nella prima fascia a nord della Via Emilia, in cui limitrofe ampie dotazioni di verde e compresenza di ambiti consolidati di tipo residenziale rendono ammissibili interventi che concorrono con la loro trasformazione anche a riassegnare funzionalità alle dotazioni esistenti e a favorire l'insediamento di attività privatistiche di supporto alla residenza.
4. Nel caso in cui nelle schede del capo 16.4 sia prevista la possibilità di attuazione dell'ambito per sub-ambiti, si intende che, pur rimanendo l'obbligo di un unico progetto di utilizzazione relativo all'intero ambito, è possibile procedere all'attuazione degli interventi previsti per stralci funzionali corrispondenti a tali sub-ambiti.

CAPO 16.2 (P)
DISCIPLINA AMBITI APF

Art. 16.2.1 – APF.1 CENTRO IPPICO	**APF.1**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pec (Centro Ippico)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambito Polo Funzionale art. 3.8.1 tomo III sezione intercomunale

3. **USI AMMESSI:**
   Usi ammessi dal Piano Particolareggiato vigente alla data di adozione del previgente PRG di seguito elencati:
   1. RESIDENZA
      a1) Residenza ordinaria coerente con l'attività di allevamento, ospitalità, custodia e addestramento cavalli
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
   3. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
      e9) Attività di allevamento, ospitalità, custodia e addestramento cavalli compresa le attività sportive specifiche
   4. FUNZIONI RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali coerenti con l'attività di allevamento, ospitalità, custodia e addestramento cavalli

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

   Tutti gli interventi sono ammessi con le modalità previste dal Piano Particolareggiato vigente alla data di adozione del previgente PRG.

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Come risultante dal disegno di Piano Particolareggiato vigente alla data di adozione del previgente PRG.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Si confermano le volumetrie previste dal Piano Particolareggiato vigente alla data di adozione del previgente PRG.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Secondo quanto previsto dall'art. art. 3.8.1 tomo III sezione intercomunale ed in coerenza con il Piano Particolareggiato vigente e sue varianti.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Secondo le indicazioni e il metodo di calcolo previste dai relativi Piani Particolareggiati e/o Convenzioni.

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto al tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** secondo le indicazioni previste dai relativi Piani Particolareggiati o Convenzioni o, in assenza, in base a quanto previsto nelle NTA PSC art. 4.1.3.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Previsti dal Piano Particolareggiato o in convenzione

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Previste dal Piano Particolareggiato o in convenzione
    L'ambito perifluviale esterno al perimetro dell'APF così come configurato dal PSC viene zonizzato come DEA-APF.1 e gli interventi ammessi sono quelli puntualmente previsti nel Piano Particolareggiato approvato coerentemente con le previsioni della APF.1.

Art. 16.2.2 – APF.2 TERME

APF.2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   ft (Terme)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambito Polo Funzionale art. 3.8.1 tomo III sezione intercomunale

3. **USI AMMESSI:**
   Usi ammessi costituenti il complesso della struttura termale di seguito elencati in via esemplificativa:
   1. RESIDENZA
      a1) Residenza ordinaria limitatamente a quella di servizio all'attività termale
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b7) Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche
   3. FUNZIONI RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali
      f4) Attività termali e strutture strettamente connesse

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - ristrutturazione urbanistica RU
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

   Gli interventi di RE con ampliamento, NC, DR e RU dovranno essere inseriti in un progetto unitario relativo all'intera area che garantisca il mantenimento dell'assetto idrogeologico e paesaggistico dell'ambito territoriale interessato.

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice U f =Su/Sf = 0,55 mq/mq
   Su netta max per la funzione a1) 800mq comprensiva della Sa di pertinenza (tomo III sezione intercomunale art. 3.1.2). La Su residenziale rientra nei calcoli della Su dell'edificio alberghiero per il calcolo della Uf. L'uso residenziale a servizio della gestione, deve essere strettamente connesso e collegato alla struttura termale. Dal calcolo della Su sono escluse le superfici interrate, seminterrate destinate a:
   - Autorimesse, cantine, deposito, servizi igienici
   - Centrali termiche, elettriche, tecnologie di condizionamento (anche se fuori terra) e altri impianti
   - Locali di servizio alla attività ricettiva o integrativi alla funzione alberghiera (funzioni ricreative, convegnistiche, salutistiche, ginniche etc.)

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento diretto convenzionato.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze: non superiore a 16 m

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m salvo progetto di utilizzazione esteso agli ambiti limitrofi

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Il 30% della Sf deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2

CAPO 16.3 (P)
DISCIPLINA AMBITI N - SCHEDE DI RUE

Art. 16.3.1 – N1: AMBITO SPECIALE	**N1**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   T3 (zone per attrezzature tecnologiche - localizzazione di impianti fissi per l'emittenza televisiva Monte Grande e Montecalderaro)
2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE
3. **USI AMMESSI:**
   Ambito destinato alla localizzazione di impianti fissi per l'emittenza radio televisiva in conformità al PLERT provinciale
4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Per gli impianti esistenti, regolarmente autorizzati, sono consentite esclusivamente le opere di carattere manutentorio che non comportino la sostituzione delle apparecchiature installate (cabine, tralicci, parabole etc.). Tutti gli altri interventi sono subordinati alla predisposizione di un progetto unitario convenzionato da approvarsi da parte della Amministrazione Comunale che riguardi obbligatoriamente l'intera area inserita nel RUE, sottoscritto da tutte le proprietà dell'area e delle apparecchiature da prevedere che razionalizzi le postazioni delle apparecchiature delle stesse, individui: le zone destinate agli impianti veri e propri e la zona destinata a tutela, nella quale vanno realizzate le opere necessarie per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico e le piantumazioni necessarie per la mitigazione dell'impatto visivo, le opere di urbanizzazione primaria, assicurando la compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali e paesaggistici dell'area e in conformità alle normative vigenti in materia di emissioni elettromagnetiche. Tale progetto unitario, sarà oggetto di specifica convenzione che ne disciplini i contenuti, gli obblighi, gli oneri e le garanzie e le sanzioni in ordine sia alla sua attuazione che al futuro esercizio degli impianti
5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.
6. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento diretto convenzionato
7. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli edifici e negli impianti secondo necessità.
8. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3.

Art. 16.3.2 – N2: AMBITO SPECIALE | N2

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   T4-A (Cà il Rio)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. **USI AMMESSI:**
   Ambito destinato alla localizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili:
   - fotovoltaici
   - impianti a biomasse e biogas

   In tale ambito sono inoltre ammessi:
   - tutte le funzioni agricole e connesse all'agricoltura

   1. FUNZIONI PRDODUTTIVE E ASSIMILABILI
      d5) Produzione e commercializzazione dell'energia
   2. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE pubbliche o convenzionate di tipo comunale e sovracomunale
      g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.3) Pubblica Amministrazione
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g1.5) Luoghi di culto
      g1.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.3) Pubblica Amministrazione
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.5) Luoghi di culto
      g2.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
      g3.1) Sicurezza, protezione civile e vigili del fuoco
      g3.6) Spazi per uso temporaneo
      g3.7) Canili e gattili

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   Interventi finalizzati a:
   - localizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili(fotovoltaici ,impianti a biomasse e biogas);
   - In tali zone è consentita la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili e fotovoltaiche mediante l'installazione dei seguenti impianti:
     - Impianti alimentati a biomasse(parte biodegradabile di prodotti e residui provenienti dall'agricoltura) sono ammessi se utilizzano risorse locali (materiale aziendale o proveniente da aziende poste in un raggio non superiore a 20 Km. dall' impianto);
     - Impianti alimentati a biogas (ottenuto da effluenti zootecnici, biomasse agricole, sottoprodotti animali e vegetali, comunque non classificabili "rifiuto ai sensi della delibera regionale n.1255/2008);
     - Impianti fotovoltaici (intendendo oltre all'impianto a terra, i locali tecnologici strettamente necessari al funzionamento dell'impianto medesimo destinati a cabine di trasformazione);

   In fase di progettazione ed attuazione di impianti a biomasse e/ biogas sarà da porre particolare attenzione agli impatti verso il Rio Magione ed ai ricettori sensibili presenti in adiacenza all'area attraverso l'adozione di soluzioni architettoniche e distributive compatibili con il paesaggio rurale circostante

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi secondo necessità

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli edifici e negli impianti secondo necessità.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3

Art. 16.3.3 – N3: AMBITO SPECIALE | N3

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola oggetto di lascito (Podere Zabina)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. **USI AMMESSI:**
   1. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESE ALL'AGRICOLTURA
      e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti;;
      e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda
      e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)
      e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
      e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali
      e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
      e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura
      e8) Pet-therapy
      e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari
      e10) Allevamento non intensivo
      e12) Attività di apicultura
   2. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
      d5) Produzione e commercializzazione dell'energia

   Sono ammesse ulteriori funzioni se e in quanto compatibili con il lascito sulla proprietà.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   4.1 Edifici classificati beni culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e fedele ricostruzione solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3

   4.2 Edifici classificati beni culturali:
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi secondo necessità

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli edifici e negli impianti secondo necessità.

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3

10. **PRESCRIZIONI:**
    Preventivamente agli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione con ampliamento dovranno essere eseguite tutte le indagini geologiche e sismiche atte a verificare le reali condizioni dei luoghi e la relazione geologica dovrà essere redatta in conformità alle normative vigenti.

Art. 16.3.4 – N4: AMBITO SPECIALE	**N4**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Attività produttive connesse all'agricoltura ma non aziendali (cantine non aziendali, produzione yogurt e miele)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. **USI AMMESSI:**
   Negli edifici destinati ad attività produttive e connesse all'agricoltura ma non aziendali sono ammesse le attività presenti alla data di adozione del previgente PRG.
   1. RESIDENZA
      a1) Residenza ordinaria connessa all'attività insediata

   IN CASO DI DISMISSIONE TOTALE DELL'ATTIVITÀ L'AMBITO DOVRA' ESSERE RICONDOTTO AD AMBITO AGRICOLO.

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Per gli edifici destinati alla lavorazione di prodotti agricoli, ed esclusivamente per le necessità delle attività insediate alla data di adozione del previgente PRG:
   - RE con ampliamento *una tantum* della Su non superiore al 100% della Su destinata alla attività produttiva alla data di adozione del previgente PRG o, in alternativa, fino al raggiungimento di 6000 mq di Su; in alternativa all'ampliamento dei fabbricati di cui sopra può essere previsto l'utilizzo di altri fabbricati esistenti o nuove costruzioni adiacenti ai fabbricati per i quali è previsto l'ampliamento o ad altri fabbricati presenti in azienda;
   - gli ampliamenti sono subordinati all'asservimento di una quantità di St corrispondente alla applicazione dell'Uf=0,3 mq/mq.
   - Su netta max per la funzione a1) 250 mq.

   La Su residenziale rientra nei calcoli della Su destinata all'attività produttiva e ad essa strettamente connessa

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - edifici per la lavorazione di prodotti agricoli non aziendali non superiore a m. 12 (con esclusione di silos, serbatoi, celle frigorifere).

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.

Art. 16.3.5 – N5: AMBITO SPECIALE	N5

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola - edifici ricadenti in area vitivinicola (Cesari)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. **USI AMMESSI:**
   Usi ammessi costituenti il complesso dell'area vitivinicola; gli edifici dell'azienda possono essere utilizzati, a seconda della loro tipologia, per le funzioni di seguito elencate in via esemplificativa:
   1. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA:
      e1) Residenza dello IAP e dei suoi familiari e/o coadiuvanti
      e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)
      e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, ad esclusione delle serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
      e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali
      e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
   2. FUNZIONI TERZIARE E COMMERCIALI
      c1) Limitatamente alle attività direzionali connesse con l'attività vitivinicola dell'ambito

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento e solo in adiacenza agli edifici esistenti

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Uf = 270 mq. di Su per ha di SAU ricompresa nel perimetro individuato nelle tavole RUE:
   - è ammessa la realizzazione di edifici di servizio agricolo in posizione baricentrica rispetto alla azienda agricola e in adiacenza a edifici esistenti, anche di altra proprietà esterni al perimetro, con esclusione di nuove superfici abitative
   - della Su risultante una quota non superiore all'8% potrà essere utilizzata per residenza e servizi connessi alla residenza; l'aumento della (Su+Sa) residenziale potrà essere ottenuto solo attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti o l'utilizzo con cambio d'uso di edifici di servizio agricolo esistenti.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato.
   Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla presentazione di un progetto esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di RUE e alla stipula di una convenzione nella quale vengano definite le modalità di gestione del territorio, le funzioni svolte (di interesse aziendale o interaziendale), gli utilizzi e gli interventi previsti per i singoli edifici

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - residenze e servizi agricoli 8m
   - edifici per lavorazione prodotti agricoli non aziendali (con esclusione di silo, serbatoi, celle frigorifere) 12m
   - negli ampliamenti di edifici esistenti l'altezza può essere uguale a quella dell'edificio da ampliare anche se maggiore dell'altezza massima prescritta

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.

Art. 16.3.6 – N6: AMBITO SPECIALE	**N6**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola (Ca' di Luca Rio Corniano, Ca' del Sasso, Casetto Spadoni)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. **USI AMMESSI:**
   Ambito destinato ad attività organizzate di carattere sanitario, ricreativo, sportivo, compatibili con la conservazione e tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'area e con i criteri di gestione del territorio, comprendenti anche le seguenti funzioni:
   1. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA:
      e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprensivo delle attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - nuova costruzione NC solo in ampliamento limitatamente agli edifici denominati Ca' di Luca, Ca' del Sasso, e Casetto Spadoni

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Solo nel caso di utilizzo degli immobili ricompresi nell'ambito individuato nelle tavole di RUE per le funzioni di cui al punto 3 è ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici denominati Ca' di Luca, Ca' del Sasso, e Casetto Spadoni. Tali ampliamenti possono comportare al massimo, per ogni edificio, il raddoppio della superficie esistente al data di adozione del previgente PRG (Su+Sa) realizzati come ampliamenti organici degli edifici esistenti. Il mutamento d'uso e gli interventi connessi sono subordinati alla presentazione di un progetto esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di RUE e alla stipula di una convenzione nella quale vengano definite le modalità di gestione del territorio, gli utilizzi previsti e gli interventi edilizi
   - In assenza di mutamento d'uso e di progetto unitario si applicano le norme relative agli edifici esistenti in zona agricola.

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato in caso di mutamento e ampliamento con progetto unitario
   Intervento edilizio diretto

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le seguenti altezze:
   - 8m
   - negli ampliamenti di edifici esistenti l'altezza può essere uguale a quella dell'edificio da ampliare anche se maggiore dell'altezza massima prescritta

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

Art. 16.3.7 – N7: AMBITO SPECIALE | N7

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola (Palazzo di Varignana - Crif)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE

3. **USI AMMESSI:**

3.1 "Villa Bentivoglio"

Ambito individuato nelle tavole di RUE località "Villa Bentivoglio – Palazzo di Varignana" ad esclusione dell'area distinte catastalmente al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262 ("Le Marzoline"):
Funzioni convegnistiche, seminariali, formative, ricettive, salutistiche, sportive, alberghiere (nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente), per il soggiorno temporaneo, foresterie, uffici pertinenziali alle attività previste, ristorazione, ecc. in conformità ai contenuti di cui all'Art. 18 LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008 e in data 09/12/2013
Funzione residenziale strettamente connessa alle funzioni previste, collegata alla struttura ricettiva e asservita alla stessa con atto unilaterale d'obbligo.

3.2 "Le Marzoline"

Ambito individuato nelle tavole di RUE località "Le Marzoline" limitatamente all'area distinta catastalmente, non in via esclusiva, al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262
Funzioni terziarie (uffici e attività correlate quali palestra, refettorio, area museale, reception, etc.) in conformità ai contenuti di cui all'Art. 18 della LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013.
Funzione residenziale nella misura massima di 300 mq strettamente connessa alle funzioni previste in entrambi gli ambiti (residenze turistiche, alloggi di custodia e per gli operatori delle strutture, foresteria, ecc.), connesse alle necessità di entrambe le strutture e asservite alle stesse con atto unilaterale d'obbligo.
Nell'edificio esistente denominato "Le Marzoline" sono insediabili anche tutti gli usi di cui al punto 3.1
La localizzazione della capacità edificatoria di tale ambito non è strettamente limitata alle particelle catastali sopracitate ma potrà interessare anche le aree adiacenti i mappali di cui sopra esclusivamente con le finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi ammessi

4. **INTERVENTI AMMESSI:**

4.1 Edifici classificati beni culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE limitatamente a demolizione e fedele ricostruzione solo nel caso e alle condizioni di cui agli articoli 4.3.2 e 4.3.3

4.2 Edifici NON classificati beni culturali:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione D
- demolizione e ricostruzione DR
- nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

6.1 Ambito "Villa Bentivoglio"

Ristrutturazione edilizia e Ampliamento una tantum, anche non in aderenza agli edifici esistenti ma funzionalmente collegati ai medesimi, e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq. 10.266 comprensivi delle superfici utili per nuova costruzione di depositi per attrezzature convegnistiche e ristorative privilegiando soluzioni interrate/seminterrate a basso impatto paesaggistico-ambientale prevedendo per quote limitate di superficie utile anche soluzioni architettoniche innovative e sperimentali, adeguatamente integrate nel progetto complessivo.
Il fabbricato di servizio esistente individuato catastalmente al Foglio 88, Particella 262, mantenendo la destinazione accessoria, può essere oggetto di trasferimento tramite intervento edilizio diretto, potendo trovare nuova collocazione sempre all'interno dell'Ambito N7 in contiguità al parcheggio posto ad est di Villa Bentivoglio ed ai corpi di fabbrica con destinazione ricettiva.".

Si intendono escluse dal compunto delle Superfici Utili nette massime in ampliamento quelle interrate o seminterrate quali locali accessori, autorimesse, cantine, depositi, centrali (gruppi di continuità, termiche, elettriche, tecnologiche di condizionamento anche se fuori terra), locali di servizio all'attività ricettiva (servizi igienici di tipo collettivo, spazi distributivi, atri, guardaroba, spogliatoi, docce, ecc.) , logge, percorsi di collegamento compresi i tunnel interrati.

Sono esclusi inoltre dal computo delle superfici utili nette massime, a condizione che vengano localizzati in adiacenza a edifici e/o servizi esistenti o di progetto:

- la realizzazione di percorsi coperti (porticati aperti o similari) strettamente funzionali alle destinazioni principali ammesse;
- piattaforma per atterraggio elicotteri a distanza congrua e conforme alle vigenti normative di settore;
- impianti sportivi all'aperto quali piscine scoperte, campi da tennis scoperti, campi da bocce scoperti etc. a condizione siano inseriti in modo organico con la sistemazione paesaggistica circostante e che siano disciplinati, qualora non siano utilizzate esclusivamente da dipendenti e/o ospiti della struttura, da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale atte a garantire che tali strutture sportive non siano in qualsiasi modo conflittuali sotto il profilo gestionale, sportivo, promozionale, con gli impianti sportivi pubblici esistenti, o previsti dall'Amministrazione Comunale, impegnandosi, quale presupposto alla loro realizzazione, ad accettare tutte le condizioni che verranno concertate con l'Amministrazione Comunale ciò a tutela dell'efficienza economica e gestionale degli impianti di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, compreso l'impegno alla non affiliazione/aggregazione a federazioni sportive nel caso in cui possa essere elemento concorrenziale con gli interessi gestionali degli impianti sportivi di proprietà comunale;
- copertura di attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, etc.) a condizione che, almeno il 40% delle superfici di copertura di tali attrezzature siano apribili, oppure removibili nella stagione estiva (comprese le coperture pressostatiche), le quali dovranno avere soluzioni progettuali integrate con elementi di mitigazione ambientale. Dovranno comunque essere computati nelle Su nette massime gli spogliatoi, le docce e altri locali realizzati fuori terra strettamente funzionali agli impianti sportivi stessi fatto salvo quanto indicato al punto precedente;
- strutture di servizio anche agli impianti sportivi di cui sopra quali: ricovero attrezzi, officina, altri locali connessi alla manutenzione delle attrezzature nella misura massima totale di 300 mq, tettoie aperte per la didattica e l'insegnamento sportivo. Sono invece compresi nel computo delle Su nette massime i locali destinati a spogliatoi, docce, buvette, spazi di sosta e soggiorno e altri locali strettamente funzionali all'impianto sportivo realizzati fuori terra;
- giardini d'inverno, anche per la gestione del recupero calore, inteso come spazio adibito ad accogliere piante durante il periodo invernale;
- coperture di parcheggi pertinenziali e relative aree di manovra finalizzate alla installazione di impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico e/o solare termico). L'installazione di tali impianti dovrà essere integrata con soluzioni ed elementi di naturalità e impatti visivi limitati;
- bacini o altri sistemi di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della vigente normativa idrogeologica e sismica.

6.2 Ambito "Le Marzoline"

Ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e nuova costruzione per una superficie utile netta massima di mq 7.770 in conformità ai contenuti di cui all'Art. 18 della LR 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013 e in data 26/01/2019. L'edificio esistente denominato "Le Marzoline", dovrà essere mantenuto e lo stesso potrà essere utilizzato per le funzioni ammesse in tale ambito anche con intervento di demolizione e fedele ricostruzione in termini tipologico compositivi, che può prevedere la realizzazione di un piano interrato corrispondete all'area di sedime dell'edificio esistente. Le superfici relative a tale edificio non rientrano nella Su netta massima di mq 7.770 né nella Sa massima di mq 4.600 in quanto superfici già esistenti.

Solo al piano interrato e seminterrato sono ammessi locali di servizio quali: impianti tecnologici, ced e locali tecnologici connessi allo stesso (che per ragioni funzionali e di sicurezza potranno essere realizzati anche fuori terra fermo restando l'obbligo di adozione degli interventi di mitigazione già previsti dalle presenti norme), locali tecnici per impianti, ricovero macchine agricole, sale riunioni senza permanenza continuativa di persone, spogliatoi/docce/servizi igienici (strettamente pertinenziali all'attività principale), cantine, depositi, locali di servizio alle funzioni ammesse, locali accessori e altre funzioni a queste assimilabili nella misura massima di mq 4.600.

Sono esclusi dal computo delle Superfici utili nette massime (mq 7.770) e delle Superfici accessorie nette (mq 4.600) a condizione che vengano localizzati in adiacenza a edifici e/o servizi esistenti o di progetto:

- coperture di parcheggi pertinenziali e relative aree di manovra finalizzate alla installazione di impianti per l'energia rinnovabile (fotovoltaico e/o solare termico). L'installazione di tali impianti dovrà essere integrata con soluzioni ed elementi di naturalità e impatti visivi limitati;
- i parcheggi pertinenziali funzionali all'esercizio dell'attività realizzati anche con soluzioni interrate/seminterrate a più piani;
- i tunnel interrati con funzione di connettivo/collegamento e i portici;
- impianti sportivi all'aperto quali piscine scoperte, campi da tennis scoperti, campi da bocce scoperti etc. a condizione siano inseriti in modo organico con la sistemazione paesaggistica circostante e che siano disciplinati, qualora non siano utilizzate esclusivamente da dipendenti e/o ospiti della struttura, da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale atte a garantire che tali strutture sportive non siano in qualsiasi modo conflittuali sotto il profilo gestionale, sportivo, promozionale, con gli impianti sportivi pubblici esistenti, o previsti dall'Amministrazione Comunale, impegnandosi, quale presupposto alla loro realizzazione, ad accettare tutte le condizioni che verranno concertate con

l'Amministrazione Comunale ciò a tutela dell'efficienza economica e gestionale degli impianti di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, compreso l'impegno alla non affiliazione/aggregazione a federazioni sportive nel caso in cui possa essere elemento concorrenziale con gli interessi gestionali degli impianti sportivi di proprietà comunale;

- copertura di attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, etc.) a condizione che, almeno il 40% delle superfici di copertura di tali attrezzature siano apribili, oppure removibili nella stagione estiva (comprese le coperture pressostatiche), le quali dovranno avere soluzioni progettuali integrate con elementi di mitigazione ambientale. Dovranno comunque essere computati nelle Su nette massime gli spogliatoi, le docce e altri locali realizzati fuori terra strettamente funzionali agli impianti sportivi stessi fatto salvo quanto indicato al punto precedente;
- strutture di servizio anche agli impianti sportivi di cui sopra quali: ricovero attrezzi, officina, altri locali connessi alla manutenzione delle attrezzature nella misura massima totale di 300 mq, tettoie aperte per la didattica e l'insegnamento sportivo. Sono invece compresi nel computo delle Su nette massime i locali destinati a buvette, spazi di sosta e soggiorno e altri locali strettamente funzionali all'impianto sportivo da computarsi nella Su massima ammissibile;
- giardini d'inverno, anche per la gestione del recupero calore, inteso come spazio adibito ad accogliere piante durante il periodo invernale;
- piattaforma per atterraggio elicotteri a distanza congrua e conforme alle vigenti normative di settore;
- bacini o altri sistemi di accumulo per la raccolta delle acque meteoriche nel rispetto della vigente normativa idrogeologica e sismica.

Solo per tale ambito è ammessa la realizzazione di:

- recinzione con pannelli modulari tipo orsogrill con altezza massima ml 2,50 con basamento in c.a. interrato eventualmente sporgente non più di 20 cm dal piano di campagna (salvo necessità di maggiori altezze per eventuali muri di sostegno) nel rispetto del codice della strada;
- realizzazione di vasche di accumulo per acqua e relative pompe di spinta, oltre a serbatoi per il carburante dei gruppi elettrogeni (tali manufatti non costituiscono né superficie utile né superficie accessoria).

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

Gli interventi edilizi ammessi sono subordinati a stipula di una convenzione (permesso di costruire oneroso art. 28 LR 47/78 e ss.mm.) e sono assentiti sulla base di un progetto di utilizzazione preliminare esteso all'intera area individuata con apposito perimetro nelle tavole di RUE, che rispetti le seguenti condizioni:

- In caso di interventi edilizi che comportino l'ampliamento della superficie utile netta (ampliamento una tantum Su max = 10.266 mq) gli stessi dovranno essere realizzati nel rispetto degli accordi e dei contenuti sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008, ai sensi della LR 20/2000
- In caso di interventi edilizi che comportino la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio distinto catastalmente al fg. 101 map.li 1, 3, 206, 208, 210 e al fg. 88 map. 262 (località "Le Marzoline") dovranno essere realizzati nel rispetto degli accordi e dei contenuti sottoscritti in data 08/08/2012 ai sensi della LR 20/2000
- dovranno essere realizzati e ceduti parcheggi pubblici in misura non inferiore 40 mq/superficie lorda a pavimento e verde pubblico in misura non inferiore 60 mq/superficie lorda a pavimento; al posto della cessione del Vp e dei Parcheggi Pubblici può essere autorizzata la monetizzazione
- dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali fruibili dagli utenti delle attrezzature nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di Superficie utile (cfr. L 122/89)
- in fase di progettazione esecutiva si tenga conto di quanto segue:
  - l'applicazione dei parametri sismici previsti per le zone 2, compresa la valutazione dei possibili effetti di amplificazione locale in relazione agli interventi previsti e la determinazione del tipo di suolo di fondazione attraverso la misura della Vs30 al fine di progettare correttamente le fondazioni per le strutture interrate;
  - particolare attenzione al controllo dei livelli idrici sotterranei durante la realizzazione degli scavi al fine di valutarne l'interferenza con le fondazioni e le opere in progetto e definire quindi gli idonei interventi progettuali;
  - di accertare, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, la conformità dei progetti alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**

Negli interventi di ampliamento non può essere superata l'altezza dei fronti dell'edificio soggetto ad ampliamento fermo restando il rispetto dell'ultimo comma del presente punto.

Nelle nuove costruzioni l'altezza dei fronti non può essere maggiore di m 7,50 derogabili fino a un massimo di m 8,00 per volumi in progetto che, per la loro funzione, necessitino di altezze superiori e per situazioni particolari connesse all'andamento naturale del terreno, alla accessibilità dei piani interrati e seminterrati ed a particolari necessità tecnologiche/costruttive, previa presentazione di elaborati specifici che documentino il congruo inserimento paesaggistico delle opere previste.

Le nuove edificazioni, anche in ampliamento, lungo la linea di crinale classificato "non insediato" dovranno essere contenute al di sotto della quota altimetrica assoluta del crinale stesso, individuata nel punto più elevato della sagoma dell'edificio, ad esclusione di antenne televisive, comignoli, canne fumarie e similari..

Per edifici che assecondando l'andamento naturale degradante del terreno presentano più piani non allineati fra di loro, l'altezza dell'edificio viene valutata per i singoli piani.

9. **DISTANZE:**

9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 **Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 **Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Vedi quanto previsto dagli accordi, dalle convenzioni vigenti e da quanto previsto al punto 7.

11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Gli interventi sono subordinati all'ottemperanza delle condizioni perequative di cui agli art. 18 della L.R. 20/2000, accordi tra i privati sottoscritti in data 26/07/2006 in data 13/05/2008 in data 08/08/2012 e in data 09/12/2013.
    Tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui alle NTA PSC art. 2.1.1
    L'utilizzazione di strutture pertinenziali quali autorimesse interrate/seminterrate potrà avvenire da parte di entrambi i gestori dei due ambiti a condizione che per la realizzazione degli stessi siano corrisposti i relativi oneri concessori e convenzionali riferiti all'utilizzatore effettivo
    Nell'intero ambito individuato nelle tavole di RUE dovrà essere assicurata una capacità di accumulo delle acque meteoriche in misura non inferiore a 500 mc/ha di superficie impermeabilizzata (edifici, strade, parcheggi, attrezzature sportive, piazzali,…).
    Gli alberi isolati, i filari o gruppi di alberi di rilevanza storico paesaggistica andranno tutelati e qualsiasi eventuale abbattimento dovrà essere preventivamente autorizzato.

Art. 16.3.8 – N8: AMBITO SPECIALE | N8

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pi (Casalecchio dei Conti)
2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE
3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA
      a1) Residenza ordinaria limitatamente a quella esistente
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato limitatamente ai prodotti tipici del territorio nella misura di un unico esercizio
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Limitatamente agli studi artistici
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale limitatamente ai prodotti tipici del territorio
      b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali (valorizzazione del borgo)
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative e turistiche (valorizzazione del borgo)
   3. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f3) Limitatamente ai campeggi
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI FINO A DISMISSIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ESSERE:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi limitatamente alle attività già insediate alla data di adozione del RUE

      AD AVVENUTA DISMISSIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA IN ESSERE (AMMETTENDO ANCHE SOLUZIONI DI NON CONTINUITA' DELL'OPERATORE) potrà essere inserito, oltre ai suddetti usi anche l'uso:
      f2) Limitatamente agli ostelli
4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE.
6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Recupero superfici esistenti alla data di adozione del RUE..
7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.
8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Mantenimento altezze esistenti.
9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3.
10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.
11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.

Art. 16.3.9 – N9: AMBITO SPECIALE	**N9**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Ambito di riqualificazione connesso ad intervento zona S3 (Best Seller)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE.
   Il perimetro N9 individua l'area in cui è localizzato l'intervento di riqualificazione urbanistica connessa agli interventi previsti negli ambiti ASP_C.14.1 e ASP_C.14.2 in conformità all'accordo con i privati ex art. 18 LR 20/2000
   Gli interventi in tutti gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro N9 sono disciplinati dalla specifica normativa dei singoli ambiti.

Art. 16.3.10 – N10: AMBITO SPECIALE	N10a N10b

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Ambito di delocalizzazione polo scolastico Osteria Grande

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE.
   I perimetri N10a e N10b individuano l'area complessiva in cui è localizzato l'attuale polo scolastico di Osteria Grande del quale se ne prevede la possibilità di delocalizzazione. In tale caso si demanda al PUA la possibilità di una riconversione funzionale dell'ambito per funzioni residenziali e altre funzioni compatibili ed i parametri prestazionali tenendo presente quanto disposto agli articoli 5.2 e 5.3 del PTCP.

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui ai punti 3, 4, 5) in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b11) Attività socio assistenziali
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      ammesse esclusivamente al piano terra degli edifici e complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui ai punti 2, 4, 5) in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale limitatamente a quelle che non producono odori, rumori o movimentazione di veicoli non compatibili con le caratteristiche ambientali
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive
      b9) Limitatamente alle ludoteche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
   4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
      ammesse esclusivamente al piano terra degli edifici e complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui ai punti 2, 3, 5) in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
   5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
      ammesse esclusivamente al piano terra degli edifici e complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui ai punti 2, 3, 4) in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita
   6. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC
   - ristrutturazione urbanistica RU

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza risultante dal PUA

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Ut=Su/St=0,35 mq/mq
   Sa di pertinenza di cui all'art. 3.1.2 tomo III sezione intercomunale

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   PUA di iniziativa pubblica o privata esteso ai singoli ambiti N10a e N10b est e N10b ovest o all'intero comparto (N10a+N10b est/ovest)
   Nel caso di progettazione riferita ad un singolo ambito, è richiesto un inquadramento progettuale esteso a tutto l'ambito N10.
   L'attuazione delle previsioni sarà condizionata alla dismissione, anche per stralci, delle strutture scolastiche esistenti in rapporto alla realizzazione del Nuovo Polo Scolastico.
   Intervento diretto ad avvenuta approvazione del PUA.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   L'altezza massima non deve in superare i 3 piani abitabili fuori terra

9. **DISTANZE:**
   9.1 **Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 **Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici:** tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 **Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili) compresa la viabilità di lottizzazione: 6 m; dalle vie Serotti e Bernardi 10 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2;
    - l'inquadramento progettuale esteso a tutto l'ambito N10 e il PUA dovranno prevedere la collocazione di una fascia di almeno 10 m di verde pubblico lungo il perimetro sud in adiacenza all'ambito D_G.c, oltre ad un collegamento ciclopedonale con l'ambito D_F.c posto a nord
    - In caso di attuazione per stralci dell'ambito N10 le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale, da effettuarsi in sede di primo stralcio attuativo, dovranno essere riferite all'ambito nel suo complesso. L'eventuale attuazione per stralci, sarà subordinata alla verifica della tutela dei soggetti sensibili presenti nelle scuole residuali, evitando di esporre i bambini delle scuole non ancora delocalizzate ai rischi connessi alle attività di cantiere.
    - la riconversione dei sub ambiti N10a e N10b mediante PUA di iniziativa pubblica o privata, dovrà prevedere la presentazione di una valutazione previsionale del clima acustico finalizzata a garantire il rispetto dei valori limite assoluti di immissione di Classe II per l'area oggetto di trasformazione, nonché il rispetto dei valori limite assoluti di immissione di Classe I per le eventuali aree scolastiche residuali.
    - In fase attuativa dovrà essere effettuata una verifica puntuale con il Gestore del S.I.I.. gli eventuali estendimenti o/e potenziamenti delle dotazioni esistenti del servizio idrico integrato non potranno di norma essere a carico del S.I.I.. L'eventuale inserimento nel programma degli interventi di ATERSIR potrà essere valutato a fronte della partecipazione al costo dell'intervento con contributi a carico del proponente.
    - in sede di PUA dovranno essere recepite le risultanze della Microzonazione Sismica (MZS), effettuando eventuali approfondimenti al fine di adottare, negli interventi edilizi, strategie che tengano conto anche dei fenomeni particolarmente sfavorevoli, quali le coincidenze di frequenze di risonanza tra suolo e struttura.

Art. 16.3.11 – N11: AMBITO SPECIALE | N11

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Pe (Ghisiola)
2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE
3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA
      a1) Residenza ordinaria di servizio all'attività specifica della zona (funzione e9)
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari)
   3. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA:
      e8) Pet-therapy
      e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali da affezione limitatamente agli equini comprese le attrezzature ed i servizi connessi nonché le attività sportive specifiche.
   4. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali connesse alle attività specifiche della zona (funzione e9)
4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento
5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotto di pertinenza
6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,07 mq/mq..
   Dei quali non più di 0,01 mq/mq per la funzione a1)
7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   - Intervento edilizio diretto per gli interventi di conservazione (fino a RRC)
   - Intervento diretto convenzionato per i restanti interventi di trasformazione

   Questi ultimi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero ambito individuato nelle tavole di RUE e alla stipula di una convenzione nella quale vengano definiti gli interventi previsti e l'assetto complessivo dell'area, con l'individuazione delle parti edificate, della attrezzature scoperte e la sistemazione degli spazi aperti
8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni anche conseguenti a demolizione devono essere rispettate le altezze degli edifici esistenti
9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3
10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3 e sezione comunale titolo 19

Art. 16.3.12 – N12: AMBITO SPECIALE	**N12**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Perimetro di ristrutturazione urbanistica di cui all'ambito AUC_B.3

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE.
   Il perimetro N12 individua l'area su cui applicare l'indice di utilizzazione territoriale Ut per l'attuazione dell'ambito AUC_B.3 di Osteria Grande compreso nel perimetro stesso

Art. 16.3.13 – N13: AMBITO SPECIALE | N13

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE.
   Il perimetro N13 individua l'area esclusa dall'ambito di espansione ASP_AN2.2

3. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA
      a1) Residenza ordinaria esclusivamente negli edifici di tipologia residenziale o promiscua

   Ad avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo dell'ambito ASP_AN2.2 circostante potranno essere insediati anche i seguenti usi:

   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
   3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e attività di intermediazione
      c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
      c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitatamente alle medie strutture con superficie di vendita max 1500mq
      c5) Cliniche e ambulatori veterinari
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d2) Commercio all'ingrosso
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Su netta max per la funzione a1) 250 mq per edifici promiscui prevedendo una quantità di Sa corrispondente ad almeno il 20% della Su in analogia alla normativa agricola. La restante parte di sagoma dei servizi agricoli può essere utilizzata unicamente per servizi e accessori alla residenza o per ricoveri di animali da affezione

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Corrispondente all'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19

Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione urbana in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3

12. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI**
Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti dovranno contestualmente prevedere opere di mitigazione ambientali lungo il perimetro dell'ambito

Art. 16.3.14 – N14: AMBITO SPECIALE	**N14**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Dotazioni ed ambiti attualmente contenuti all'interno del perimetro di riqualificazione urbana

2. **DEFINIZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO**
   Il perimetro N14 individua l'area all'interno della quale attuare gli interventi previsti negli ambiti AUC_B.5 e AUC_A2.1 inseriti all'interno dello stesso.
   Le prescrizioni relative agli ambiti AUC di cui sopra possono essere ricollocate all'interno dell'area perimetrata sulla base di un progetto di utilizzazione complessivo.
   L'attuazione degli ambiti può avvenire attraverso intervento diretto pubblico e/o convenzionato (IDC) anche per stralci funzionali sulla base del progetto di utilizzazione.

Art. 16.3.15 – N15: AMBITO SPECIALE | N15

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambito speciale in territorio rurale AVP_2S

3. **USI AMMESSI:**
   - In conformità al tipo di zona, alle caratteristiche e tipologie degli edifici e alla qualifica dei richiedenti, sono sempre ammessi:
     - Categoria "Rurale"
       tutti gli usi da e1) a e15);
   - Per le sole superfici previste dal RUE:
     - Categoria "Residenziale"
       a1 – Residenza ordinaria (l'uso residenziale deve essere strettamente connesso alle funzioni previste e asservito ad esse con atto unilaterale d'obbligo).
   - Per i Poderi compresi nel perimetro del presente Ambito, con eccezione degli edifici e delle corti costitutivi del Podere "Cavalleggeri", sono ammessi gli usi di seguito elencati relativamente alle sole superfici legittime, utili ed accessorie, degli edifici esistenti e per le relative corti poderali, come individuati catastalmente alla data di adozione del RUE (Cfr. contenuti dell'Art. 18 della LR 20/2000 e smi, sottoscritto in data 04/12/2015):
     - Categoria "Turistico-ricettiva"
       f1) – Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
       f2) – Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.);
     - Categoria "Direzionale"
       b2) – Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
       b6) – Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali;
       b7) – Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
       b8) – Limitatamente alle attività d'interesse privatistico salutistiche;
       c1) – Limitatamente alle attività direzionali;
       c4) – Limitatamente alle attività congressuali.
   - In caso di dismissione degli usi incongrui al territorio rurale ammessi con la presente norma per l'Ambito speciale N15, dovranno essere ripristinati usi ammessi per il territorio rurale AVP_2S

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS (*intervento prescritto e obbligatorio per il Podere "Cappella" oltre a MO*)
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE (*per le edificazioni in cui sono ammessi gli usi "Turistico-ricettivo" e "Direzionale" sono prescritti interventi che contemplino al massimo la fedele ricostruzione*)
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC (limitatamente ai nuovi servizi agricoli)

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Stralci funzionali del Piano di Utilizzazione allegato alla Convenzione dell'Ambito N15, con le eccezioni previste in seguito nel Comma 7) "Modalità di attuazione".

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Superfici legittime, utili e accessorie, degli edifici esistenti alla data di adozione del RUE posti all'interno del perimetro dell'Ambito, definite in modo dettagliato nel Piano di Utilizzazione (Cfr. Comma 7) allegato alla Convenzione Urbanistica per l'Ambito N15.
   - Potenzialità edificatorie ammesse dal RUE per i servizi di tipo agricolo.
   - La conduzione dell'Ambito sotto il profilo agricolo deve essere supportata da un centro agricolo aziendale da individuarsi in uno dei Poderi ricompresi nell'ambito, anche mediante contratto di affitto pluriennale di immobili o porzioni di essi. Il centro agricolo aziendale sarà indicato all'interno del Piano di Utilizzazione

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   - Gli interventi sono ammessi sulla base della preventiva redazione e approvazione di un Piano di Utilizzazione, comprendente l'intero Ambito N15 e redatto con dettagliati elaborati, da allegarsi alla Convenzione Urbanistica per l'Ambito stesso.
   - A seguito della sottoscrizione della Convenzione con l' Amministrazione Comunale, gli interventi potranno essere eseguiti con Intervento Diretto a seguito del conseguimento di idoneo titolo abilitativo.
   - Ogni intervento, ad eccezione di quelli di MO e di MS e di quelli finalizzati alla valorizzazione, sistemazione e conduzione agricola dei terreni, saranno effettuati secondo gli stralci funzionali previsti dal Piano di Utilizzazione.

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   - L'altezza massima per gli edifici esistenti dovrà essere mantenuta uguale a quella in essere.
   - Per i nuovi servizi agricoli e i loro ampliamenti sono prescritte le altezze massime previste per le specifiche fattispecie dalle NTA del RUE e comunque in armonia con il contesto paesaggistico di valore che si intende conseguire per l'Ambito

9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3

   Per particolari attività da svolgersi nei servizi agricoli il RUE e le norme specifiche possono prevedere distanze diverse

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    - Quantità stabilite dal RUE sulla base degli usi in progetto e riportate nel Piano di Utilizzazione allegato alla Convenzione Urbanistica.
    - La loro realizzazione può essere effettuata secondo le fasi di attuazione dei relativi stralci funzionali previsti dal Piano di Utilizzazione.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    - Il Piano di Utilizzazione, esteso all'intero Ambito N15 e, per quanto serve, alle relazioni con il contiguo Ambito N7, deve prevedere la riqualificazione dell'intera area attraverso l'uso agricolo dei terreni, anche con l'introduzione di nuove coltivazioni di pregio. L'attività agricola potrà essere effettuata in sinergia con il settore ricettivo, conseguendo il riutilizzo, il recupero e la valorizzazione delle corti agricole e dei relativi edifici esistenti, collegati tra loro funzionalmente, in un contesto in cui l'assetto rurale del paesaggio verrà preservato e valorizzato. Le nuove destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate e vincolate all'ampliamento dell'attività della società Palazzo di Varignana S.r.l., insediata nel contiguo Ambito N7.
    - Il Piano di Utilizzazione deve prevedere specifici interventi di valorizzazione (paesaggistica e/o visuale e/o fruitiva) del contesto agricolo e degli immobili presenti nell'Ambito di rilevanza ambientale, panoramica, storica e architettonica (in particolare se puntualizzata da leggi e norme) per la memoria storica del territorio e/o per l'eventuale fruizione pubblica.
    - Gli interventi ammessi sulle aree e le strade private sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 4.1.10 delle NTA del RUE "Aree e strade private in territorio rurale", con le seguenti norme specifiche per l'Ambito N15 da dettagliare nel Piano di Utilizzazione:
      - Le edificazioni inserite nelle corti poderali comprese nell'Ambito in oggetto possono essere collegate tra loro con un percorso interpoderale (per mobilità ciclopedonale o per mezzi leggeri a trazione elettrica o animale);
      - E' ammessa la formazione di sottopassi e di attraversamenti in superficie di corsi d'acqua esistenti; i manufatti dovranno integrarsi nel paesaggio agricolo circostante e nel pieno rispetto delle normative vigenti.
    - Nelle corti poderali i cui edifici vengano destinati agli ulteriori usi ammessi per l'Ambito anche se in territorio rurale, sono ammesse le realizzazioni di elementi di valorizzazione esterna e di manufatti funzionali agli usi inerenti gli edifici che non comportino comunque nuove superfici utili o accessorie; non sono ammessi impianti sportivi e/o di spettacolo che eccedano le aree delle corti stesse.
    - Non sono ammesse coperture parziali, temporanee o smontabili per spazi scoperti dedicati alle attività sportive e di spettacolo (quali piscine, campi da tennis, etc.).
    - Tutte le soluzioni progettuali dovranno conseguire l'integrazione con le valenze paesaggistiche di tipo agricolo dell'Ambito e prevedere criteri compositivi e materiali compatibili con tale valore.
    - Le vasche di laminazione, in previsione, e i bacini di accumulo di acque meteoriche, in corso di realizzazione, nei terreni del Podere "Fiorine – Villa Amagioia", potranno essere utilizzati, oltre che per fini irrigui funzionali all'attività agricola, anche per fini paesaggistici e per l'irrigazione dei terreni dell'Ambito Speciale N7, utilizzati dal Palazzo di Varignana per attività extra-agricole.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO**
    - E' ammessa la realizzazione di recinzioni delle corti esistenti secondo quanto previsto all'art. 4.1.10 delle NTA del RUE tomo III; qualsiasi altro tipo di protezione delle colture dei fondi dovrà dimostrare di garantire la percezione visiva del paesaggio rurale, tipicamente aperto, senza limitare la fruizione della proprietà pubblica, dimostrando di non porsi in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione di cui agli artt. 7.3 e 3.5 del PTCP. Il Piano di Utilizzazione dovrà pertanto contenere tutti gli elementi valutativi in tal senso.
    - Dovrà, inoltre, essere garantita la coerenza tra gli interventi previsti ed il valore paesaggistico – ambientale degli ambiti interessati, facendo si che questi non ne alterino negativamente l'assetto idrogeologico, naturalistico e geomorfologico, anche prevedendo la realizzazione di opere mitigative.

Art. 16.3.16 – N18: AMBITO SPECIALE | N18

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Agricola

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE.
   Il perimetro N18 individua l'area oggetto di procedimento ai sensi D.P.R. 160/2010 art. 8

3. **USI AMMESSI:**
   4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:
      d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito di pertinenza individuato nelle tavole di RUE

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf = Su/Sf = 0,80 mq/mq

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto convenzionato

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Altezza definita in rapporto alla distanza dai confini eccetto per strutture particolari (silos, serbatoi idrici nonché magazzini verticali) che dovranno rispettare il rapporto con la distanza dai confini solo con altezze superiori a m 14,50

9. **DISTANZE:**
   9.4 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.5 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.6 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 10 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Aree per urbanizzazione primaria da reperirsi in sede di procedimento ai sensi D.P.R. 160/2010 art. 8

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi, per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali, …
    - Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc per ogni ha di superficie impermeabilizzata), individuati nelle tavole di piano, destinati al contenimento dei picchi di piena, o in altri da individuarsi, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione; l'ubicazione dell'invaso in zona esterna al comparto è consentita anche se non espressamente previsto nelle destinazioni di zona; le opere idrauliche di cui sopra risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e devono, quindi, essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori
    - Le industrie classificabili come insalubri debbono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi o le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa, l'impatto ambientale o sanitario potenziale. Qualora venga ritenuto necessario dall'autorità competente, le industrie classificabili come insalubri debbono rendersi disponibili a realizzare gli interventi che la migliore tecnologia disponibile sul mercato può fornire al fine di mitigare ulteriormente l'impatto;
    - Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88.

Art. 16.3.17 – N19: AMBITO SPECIALE	N19

Procedimento unico ex art. 8 del DPR 160/2010 smi di variante urbanistica per ampliamento insediamento produttivo in località Gaiana . Determinazione dirigenziale n. 825 del 25/11/2019 di archiviazione del procedimento.

Art. 16.3.18 – N20: AMBITO SPECIALE | N20

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   R2 (AUC_A2.1)

2. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti disciplinati da schede di RUE – LA PRESENTE NORMATIVA PREVALE SU QUELLA DELL'AMBITO AUC_A2.1

3. **USI AMMESSI:**
   2. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive o specialistiche
   3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati:
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, istruzione
      b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
      b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia
      b11) Attività socio assistenziali
   4. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale
   5. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:
      c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
      c5) limitatamente agli ambulatori veterinari
   6. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
      ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:
      d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita
   7. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE
      g1.2) Servizi sanitari e assistenziali
      g1.4) Attività culturali sociali e politiche
      g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia
      g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali
      g2.4) Attività culturali sociali e politiche
      g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione e ricostruzione DR
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:.**
   Lotto di pertinenza.
   Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento di una Su complessiva = 749 mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
   - DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o fino al raggiungimento di una Su complessiva = 749 mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
   - NC nei lotti liberi fino al raggiungimento di una Su complessiva = 749 mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   - Intervento edilizio diretto per gli interventi di conservazione (fino a RRC)
   - Intervento diretto convenzionato per i restanti interventi di trasformazione

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   L'altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:
   distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19 o in sede di convenzione potranno essere valutati altri parametri di monetizzazione.
    Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    - Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.
    - Si dovranno privilegiare soluzioni progettuali che prevedano 3 piani fuori terra sul fronte della Via Emilia

CAPO 16.4 (P)
AMBITI URBANIZZATI DI RIQUALIFICAZIONE DIFFUSA

Art. 16.4.1 – N16 e N17: AMBITI SPECIALI	**N16 – N17**

2. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   Ambiti urbanizzati produttivi e residenziali

3. **DEFINIZIONE:**
   Ambiti interni ai perimetri dei centri urbanizzati con presenza di destinazioni produttive e terziarie per i quali sono ammessi interventi di rigenerazione urbanistica ed edilizia in conformità agli usi, ai parametri urbanistici e alle prescrizioni previsti nei successivi Commi del presente Articolo

4. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA
      a1) Residenza ordinaria
      a2) Residenze collettive e specialistiche
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
      b4) Artigianato di servizio
      b5) Artigianato laboratoriale compatibile con il tessuto edilizio
      b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
      b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche
   3. ATTIVITÀ RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO:
      f2) strutture ricettive extra alberghiere;
   4. Dotazioni e infrastrutture:
      g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale;
      g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate;

5. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro scientifico RS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC
   - Ristrutturazione Urbanistica RU;
   - Nuova Urbanizzazione NU;
   - Recupero e Risanamento Aree Libere RAL

5. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Lotti perimetrati e definiti con le apposite sigle in oggetto negli elaborati grafici e normativi del RUE".

6. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Interventi ammessi con l'applicazione, ai lotti fondiari risultanti dal DUC, dell'indice: Uf=Su/Sf= 0,35 mq/mq

7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Redazione di un Disegno Urbanistico Concordato (DUC) con l'Amministrazione Comunale e, a seguito, Intervento Diretto Convenzionato (IDC) unitario o per stralci funzionali prestabiliti nel DUC

8. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Da definirsi in sede di DUC con la prescrizione di omogeneizzare l'ambito con gli edifici circostanti a destinazione analoga

9. **DISTANZE:**
   9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3

10. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
    Tomo III sez. intercomunale art. 6.1.3

11. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
    Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19

12. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**
    Il DUC potrà essere proposto, elaborato e sottoscritto da tutti o da parte delle proprietà interessate all'ambito, senza incidere sui diritti di terzi non sottoscrittori dello stesso; l'eventuale successiva adesione al progetto comporta un ulteriore atto integrativo di accordo con l'Amministrazione Comunale e la redazione di eventuale variante del DUC, funzionale alla sottoscrizione della Convenzione prevista per l'attuazione dell'Intervento Diretto Convenzionato (IDC) richiesto.
    Il Disegno Urbanistico Concertato (DUC) dovrà essere esteso a tutto l'Ambito e dovrà contenere:
    - il complessivo assetto urbanistico dell'Ambito e degli eventuali stralci funzionali di esso;
    - le urbanizzazioni e/o le dotazioni da realizzare normativamente e/o per rendere sostenibile l'intervento complessivo;
    - ogni elemento perequativo concordato con l'Amministrazione comunale, quali eventuali aree da cedere e/o le modalità di compartecipazioni alla realizzazione di ERS;
    - ogni altra pattuizione e garanzia reciproca concordata tra le parti.

    Il DUC deve essere approvato dalla Giunta Comunale.

TITOLO 17
STAZIONI EMITTENTI RADIO-TELEVISIVE

CAPO 17.1 (P)
INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA

Art. 17.1.1 – SITI P.L.E.R.T.

1. In applicazione del Piano di Localizzazione delle Emittenze Radio Televisive (PLERT) della Provincia di Bologna, nella Tavola 1a del RUE con apposita simbologia (DS_A e N1) sono individuati i siti di localizzazione confermati dal PSC.
2. Nell'ambiti di tali siti (Montecalderaro e Monte Grande gli interventi ammessi sono disciplinati dall'articolo 16.3.1 della NTA del RUE e dovranno essere riqualificati nel rispetto delle disposizione del PLERT. I siti PLERT esistenti immediatamente all'esterno delle zone di cui al punto 1 devono essere delocalizzati all'interno di tali zonizzazioni e riqualificati in conformità alle disposizioni del PLERT
3. Altri siti di cui all'allegato "G" del PLERT situati in ambito agricolo, sono confermati nella localizzazione esistente, ma devono essere riqualificati nel rispetto del PLERT senza aumento delle altezze dei tralicci attuali.
4. Per la disciplina delle fasce di rispetto di 300 m dall'impianto si rimanda all'art. 4.1.6 delle NTA del PSC.
5. Qualora gli impianti siano disattivi o dismessi le eventuali strutture di sostegno esistenti devono essere rimosse, se non compatibili con la norma dell'ambito urbanistico in cui ricadono e non possono in ogni caso ospitare nuovi impianti.

TITOLO 18
NORMATIVA SPECIFICA INTEGRATIVA E/O PREVALENTE RISPETTO ALLE DISPOSIZIONI INTERCOMUNALI

CAPO 18.1 (P)
DOTAZIONI PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI SOVRACOMUNALI

Art. 18.1.1 – D_G.s: ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI	D_G.s1

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   V1 (Pista da motocross)
2. **RIFERIMENTO NORMATIVA SEZIONE INTERCOMUNALE:**
   Art. 7.2.7
3. **DEFINIZIONE:**
   Attrezzature di valore sovracomunale destinate ad accogliere servizi essenziali di pubblica utilità finalizzati allo sport e alla fruizione del tempo libero con la realizzazione di impianti sportivi anche all'aria aperta
   D_G.s1 - PISTA DA MOTOCROSS
4. **USI AMMESSI:**
   1. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
      g.1.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici

   Nel caso di dismissione dell'attività l'ambito dovrà essere destinato ad analoghe essenziali funzioni di pubblica utilità
5. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - nuova costruzione NC
6. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   La progettazione dovrà essere formulata in un piano complessivo di utilizzazione relativo a tutto l'Ambito individuato nelle tavole di RUE.
7. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   Potenziamento infrastrutture ed impianti esistenti non delocalizzabili, anche mediante la realizzazione di edificazioni a servizio dell'impianto (ufficio, ambulatorio, sala cronometristi, officina e rimessa, etc.)
   Sono inoltre ammessi
   - interventi di conservazione e/o ampliamento degli impianti sportivi
   - strutture precarie e amovibili a servizio degli impianti sportivi (quali tribunette, ristori, gazebo, etc.).
8. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto pubblico e/o convenzionato
9. **ALTEZZA MASSIMA:**
   Altezza massima dei fronti degli edifici: ml 3,50
10. **DISTANZE:**
    8.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
    8.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
    8.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.
11. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**
    Ogni progetto di intervento ammesso è soggetto a verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche interessate direttamente o indirettamente alle opere stesse, con riferimento ad un adeguato intorno.
    Le nuove edificazioni e ogni altra opera (anche di tipo precario) dovranno essere realizzate con materiali che si inseriscano con armonia nell'ambito ambientale e paesaggistico in cui si colloca l'attrezzatura

Art. 18.1.2 – D_G.s: ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI	**D_G.s2**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   V2 (Tiro a segno)
2. **RIFERIMENTO NORMATIVA SEZIONE INTERCOMUNALE:**
   Art. 7.2.7
3. **DEFINIZIONE:**
   Attrezzature di valore sovracomunale destinate ad accogliere servizi collettivi finalizzati allo sport e alla fruizione del tempo libero con la realizzazione di impianti sportivi anche all'aria aperta
   D_G.s2 – TIRO A SEGNO
4. **USI AMMESSI:**
   1. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
      g.1.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
5. **INTERVENTI AMMESSI:**
   In tale ambito sono ammessi esclusivamente
   - interventi di conservazione e/o ampliamento degli impianti sportivi
   - strutture precarie e amovibili a servizio degli impianti sportivi
6. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito individuato nelle tavole di RUE.
7. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto
8. **DISTANZE:**
   8.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   8.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   8.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3.

Art. 18.1.3 – D_G.s: ATTREZZATURE E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI | D_G.s3

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   fs-golf (Campo da golf)
2. **RIFERIMENTO NORMATIVA SEZIONE INTERCOMUNALE:**
   Art. 7.2.7
3. **DEFINIZIONE:**
   Attrezzature di valore sovracomunale destinate ad accogliere servizi collettivi finalizzati allo sport e alla fruizione del tempo libero con la realizzazione di impianti sportivi anche all'aria aperta
4. **USI AMMESSI:**
   1. RESIDENZA:
      a1) Residenza ordinaria limitatamente alla custodia dell'impianto
   2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo
   3. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
      g.1.7) Attrezzature e impianti sportivi pubblici
5. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento
6. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito individuato nelle tavole di RUE.
7. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Nella porzione a nord del Viale Terme si confermano le possibilità edificatorie volumetriche previste dal Piano Particolareggiato approvato con delibera di CC n. 119 del 30/09/1997 e successive varianti:
     - Si intendono escluse dal calcolo dei volumi massimi ammessi, quelli pertinenti superfici interrate o seminterrate o lastrici solari e gli impianti tecnologici, anche fuori terra
     - Sono inoltre escluse dal calcolo dei volumi massimi ammessi tutte le strutture destinate a deposito e rimessaggio per l'esercizio del campo da golf, strutture con carattere precario per la didattica e l'insegnamento e la pratica del gioco del golf (tettoie, strutture per golf clinic, box per campo pratica, etc.)
   - Nella porzione sud di Viale Terme, oltre agli interventi ammessi di cui al punto 5, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione dell'edificio esistente adiacente alla Via Viara e ampliamenti anche adiacenti allo stesso per il ricovero delle attrezzature e dei prodotti necessari all'esercizio e alla manutenzione dell'impianto nella misura massima del 150% della Su esistente alla data di adozione del RUE.
8. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto.
9. **DISTANZE:**
   - **9.1 Distanze minime dai confini:** tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
   - **9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici**: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
   - **9.3 Distanze dai confini stradali:** NTA PSC art. 4.1.3.

CAPO 18.2 (P)
SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

Art. 18.2.1 – MOB_D: DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ	**MOB_D.1**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   ps (area di servizio autostradale)

2. **RIFERIMENTO NORMATIVA SEZIONE INTERCOMUNALE:**
   Art. 10.1.5

3. **DEFINIZIONE:**
   Distributori di carburanti e altri servizi alla mobilità esistenti o di progetto.

4. **USI AMMESSI:**
   Distributori di carburante, officine meccaniche e di lavaggio, locali di ristoro, posti telefonici, di pronto soccorso e di polizia stradale, servizi igienici collettivi e contenitori per la raccolta anche differenziata dei rifiuti (art.61 del Regolamento del Nuovo codice della strada), nonché ad autonome attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq (L. 496/99) il tutto rientrante nelle funzioni di seguito elencate in via esemplificativa:
   1. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA
      b1) Esercizi commerciali di vicinato
      b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
      b4) Artigianato di servizio limitatamente ad attività di lavaggio e manutenzione dei veicoli
   2. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
      c7) Commercio di carburanti per autotrazione

   Nell'ambito MOB_D all'interno dell'area di servizio autostradale sono ammesse le seguenti funzioni: attrezzature a servizio del traffico veicolare (distributori carburanti, car wash, assistenza meccanica leggera, ecc.) funzioni commerciali al dettaglio, esercizi pubblici e attività alberghiera accessibili dall'utenza autostradale

5. **INTERVENTI AMMESSI:**
   - manutenzione ordinaria MO
   - manutenzione straordinaria MS
   - restauro e risanamento conservativo RRC
   - ristrutturazione edilizia RE
   - demolizione D
   - demolizione e ricostruzione DR
   - nuova costruzione NC anche in ampliamento

6. **UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:**
   Ambito individuato nelle tavole di RUE.

7. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
   - Per Su si intende la superficie lorda di pavimento dei servizi di assistenza e ristoro, con esclusione della superficie destinata alla erogazione del carburante
   - Per l'ambito MOB_D all'interno dell'area di servizio autostradale Nord, interventi ammessi con l'applicazione dell'indice Uf=Su/Sf = 0,35 mq/mq
     In tale ambito dal computo delle Su si escludono le superfici da destinare alla erogazione di carburante, tettoie, lavaggio autoveicoli, etc.

8. **MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**
   Intervento edilizio diretto ad esclusione dell'ambito MOB_D all'interno dell'area di servizio autostradale nord per il quale è previsto intervento edilizio diretto convenzionato.

9. **ALTEZZA MASSIMA:**
   - Altezza massima dei fronti degli edifici ad esclusione delle tettoie a protezione degli erogatori: 25m

10. **DISTANZE:**
    10.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.
    10.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.
    10.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni: nella parte dell'area di servizio ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale, e comunque ad una distanza non inferiore a m.10 dalla carreggiata stradale, sono ammessi solo:
    - erogatori, serbatoi, colonnine per aria e acqua, manufatti ed impianti prescritti dalle vigenti norme di sicurezza, pensiline prefabbricate;

- chioschi in materiale prefabbricato per la vendita dei carburanti e degli oli lubrificanti, nonché a servizi igienici, a un solo piano, con la dimensione massima di mq.30;

Gli altri edifici ammessi nelle aree di servizio devono essere ubicati all'esterno della fascia di rispetto stradale

11. **DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

12. **AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:**
Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.

13. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:**

- DISPOSIZIONE PER L'AMBITO MOB_D ALL'INTERNO DELL'AREA DI SERVIZIO AUTOSTRADALE NORD:

Lo smaltimento dei reflui avverrà mediante depuratore autonomo e successivo recapito in acque superficiali conforme alla vigente normativa. Le acque piovane dovranno essere convogliate negli invasi (con capacità corrispondente a 500 mc/ha di superficie impermeabilizzata), destinati al contenimento dei picchi di piena, all'interno o all'esterno del comparto, previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica, con il quale dovranno essere definite le caratteristiche funzionali degli invasi e concordati i criteri di gestione

L'intervento è subordinato alla messa a disposizione del Comune di Castel San Pietro Terme, gratuitamente, uno spazio per attività promozionali, espositive e commerciali del territorio nell'ambito del fabbricato Commerciale – Hotel; tale spazio avrà una superficie utile netta di circa 260 mq. articolata in linea di massima di mq. 60 al piano terra in posizione baricentrica rispetto ai percorsi privilegiati dall'utenza Market, Ristoro, Bar, Servizi e di mq. 200 circa al piano primo attestati sui percorsi di collegamento con l'Hotel; nell'ambito di tali spazi potranno essere svolte tutte le campagne promozionali che l'Amministrazione Comunale riterrà di effettuare con riferimento a prodotti e servizi realizzati nell'ambito locale e/o alle caratteristiche del territorio.

Eventuali modificazioni alle superfici e alla localizzazione degli spazi sopra indicati sono ammissibili previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni ambientali:

- devono essere predisposte tutte le opere indicate nella valutazione del clima acustico presentata in data 14/03/2002 e redatta da Sicurgest s.r.l., al fine di garantire il rispetto del criterio differenziale all'interno dei ricettori sensibili (albergo) considerato che il clima acustico dell'area risulta fortemente influenzato dal traffico veicolare dell'asse autostradale
- preliminarmente all'esecuzione dell'intervento, dovrà essere valutata a cura delle Amministrazioni interessate, dell'HERA di Imola e dal Soggetto attuatore, la fattibilità tecnico economica per la realizzazione dell'allacciamento al depuratore del Comune di Castel Guelfo. In alternativa alla prevista realizzazione di un autonomo impianto di depurazione.
- L'intervento previsto dovrà adottare tutti gli accorgimenti per il rispetto dei limiti di immissione previsti per le classi di appartenenza e comunque nel rispetto delle indicazioni che verranno impartite da A.R.P.A. e U.S.L. in sede di concessione in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia di inquinamento acustico

Prescrizioni:

- Deve essere garantito il reperimento dello standard minimo di legge per il verde pubblico (rapportato alle superfici utili di nuova edificazione) e, nel caso di mancata cessione delle medesime aree a standard, venga prevista una congrua monetizzazione delle stesse;
- Deve comunque essere garantito il reperimento dello standard minimo di legge per il parcheggio pubblico (rapportato alle superfici utili di nuova edificazione) e, nel caso di mancata cessione delle medesime aree a standard, venga prevista una congrua monetizzazione delle stesse;
- L'accesso pubblico all'intera area di servizio può avvenire esclusivamente dall'Autostrada e non anche dall'adiacente ambito ASP_A.2;
- Le "funzioni commerciali al dettaglio" non possono svolgersi all'interno del comparto se non nell'ambito degli "esercizi commerciali di vicinato" o di "strutture commerciali medio piccole" senza dal luogo ad "aree commerciali integrate", così come definiti dalle vigenti disposizioni nazionali, regionali e provinciali.

Art. 18.2.2 – MOB_D: DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ	**MOB_D.2**

1. **CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE**:
   ps (aree di servizio)
2. **RIFERIMENTO NORMATIVA SEZIONE INTERCOMUNALE:**
   Art. 10.1.5 al quale si rimanda integralmente ad eccezione di quanto previsto per l'edificio residenziale esistente nel quale è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere connesso ai soli interventi di manutenzione straordinaria; in caso di RE è obbligatorio il mutamento d'uso in destinazioni previste per gli ambiti MOB_D"

CAPO 18.3 (P)
DISCIPLINA DI DETTAGLIO

Art. 18.3.1 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 3.1.2 DEL PSC FASCE DI TUTELA FLUVIALE AVN_TF

1. È ammessa la realizzazione di nuovi invasi esclusivamente nell'area del Torrente Sillaro con finalità idrauliche, igienico sanitarie, irrigue e di valorizzazione paesaggistica ed ambientale della vallata nonché tutela e ripopolamento delle presenze avifaunistiche, organicamente inseriti nel corso d'acqua
2. Gli invasi **di ex cava, individuati**, possono essere utilizzati per la costituzione di vasche di decantazione per il riciclo delle acque degli impianti per la lavorazione di inerti (previo inserimento nel PAE in quanto attività connesse all'esercizio di attività estrattive regolate da specifiche leggi), o per la costituzione di bacini d'acqua destinabili a usi diversi; la realizzazione e l'utilizzo delle vasche di decantazione e dei bacini, già presenti alla data di adozione del piano o realizzati successivamente, sono assoggettati a specifiche autorizzazioni della Amministrazione comunale.

Art. 18.3.2 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 10.1.4 PARCHEGGI (P)

1. In caso di necessità di interventi di riqualificazione urbana degli spazi pubblici destinati a parcheggio, verde pubblico o aree per la viabilità, così come conformati nelle tavole di RUE, è consentita la diversa distribuzione degli stessi nel rispetto delle quantità previste dagli strumenti urbanisti senza che questo costituisca variante agli stessi

Art. 18.3.3 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 4.4.3 EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI PER SOGGETTI IAP,IA, CD E ALL'ART. 4.5.3 E 4.5.4 PER SOGGETTI NON IAP, IA,CD

INTEGRAZIONE ART. 4.4.3 EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA TRADIZIONALE ESISTENTI (soggetti aventi qualifica IAP,IA,CD):

1. Nel caso di fabbricati di servizio agricolo caratterizzati da tipologia tradizionale o bene culturale ubicati in fascia di rispetto autostradale, che per ragioni igienico –sanitarie dovute alla vicinanza dell'edificio alla grande infrastruttura ne sconsigliano la trasformazione ad uso residenziale, è consentito in alternativa la trasformazione ad uso residenziale, di fabbricati di servizio agricolo/promiscuo della tipologia sopra richiamata, collocati al di fuori della fascia di rispetto autostradale solo ad Imprenditori Agricoli Professionali.
2. Nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire per trasformazione ad uso residenziale, il richiedente dovrà presentare una valutazione previsionale del clima acustico che potrà essere sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.
3. Tali fabbricati, che potranno essere ubicati anche in corti coloniche prive di fabbricati residenziali, così come conformate alla data di adozione della V.G./99 in quanto precedentemente scorporati, dovranno essere di proprietà dell'azienda agricola, confinare con i mappali dell'azienda originaria (ubicata in fascia di rispetto stradale della A14) in sostanziale continuità con la stessa senza soluzione di continuità e costituirne parte integrante.
4. Gli interventi di trasformazione con riuso e ampliamento potranno essere eseguiti nel rispetto del limite massimo di su residenziale di 400 mq in azienda, e con il vincolo di non trasformazione ad usi residenziali per i fabbricati di servizio agricolo/promiscuo di tipo tradizionale esistenti all'interno della corte colonica ubicata in fascia di rispetto autostradale.

   INTEGRAZIONE ART. 4.5.3 E 4.5.4 EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO ESISTENTI (soggetti non aventi qualifica IAP,IA,CD):
5. Negli edifici di servizio agricolo esistenti, oltre agli usi di cui agli artt. 4.5.3 e 4.5.4 è ammesso anche l'uso b3) limitatamente agli studi professionali artistici.

Art. 18.3.4 – MODIFICA ALL'ART. 4.4.9 ALLEVAMENTI INTENSIVI comma 3

1. Per i nuovi allevamenti e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri:
   - De = 80m tra edifici per allevamenti suinicoli o avicoli ed edifici residenziali (con esclusione degli edifici dell'azienda)
   - De = 10m tra edifici per i restanti allevamenti
   - D = 20m per edifici per allevamenti suinicoli e avicoli
   - D = 5m per tutti i restanti edifici
   - Distanza dai confini stradali come da NTA PSC art.4.1.3
   - Distanza dal perimetro del territorio urbanizzato = 1000m per gli allevamenti suinicoli e avicoli
   - Distanza dal perimetro del territorio urbanizzato = 700m per gli altri allevamenti
2. Gli allevamenti intensivi esistenti all'interno dei perimetri di rispetto dal territorio urbanizzato dovranno presentare un progetto entro 1 anno dall'entrata in vigore del RUE dove dovranno valutare gli elementi ambientali generati dall'allevamento nei

confronti dell'abitato, adottando adeguate misure che le migliori tecnologie in commercio sono in grado di assicurare, per un miglioramento delle condizioni di conflittualità con l'abitato.

Art. 18.3.5 – INTEGRAZIONE AL CAPO 4.3 – 4.4 – 4.5

1. La tavola 1a) identifica i beni culturali articolati in due tipologie:
   - Bene Culturale Tipo 1 aventi rilevanza storico-architettonica identificato con un numero, una lettera ed un asterisco
   - Bene Culturale Tipo 2 aventi rilevanza tipologica-ambientale identificato con un numero ed una lettera
2. Gli interventi di RE ristrutturazione limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele previsti al capo 4 alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3 sono ammessi solo per gli edifici classificati Bene Culturale Tipo 2; negli edifici classificati Bene Culturale Tipo 1 sono ammessi solo interventi fino al restauro e risanamento conservativo RRC.
3. Fermo restando le condizioni di cui agli art. 4.3.2 e 4.3.3, per gli edifici Classificati Beni Culturali di Tipo 2, aventi rilevanza tipologica-ambientale ubicati in fascia di rispetto delle infrastrutture, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione ponendolo fuori della fascia di rispetto, l'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della Corte Colonica esistente e comunque entro 20 ml. dal limite della fascia di rispetto delle infrastrutture.

   Nei casi in cui i fabbricati ricadano in area soggetta a movimenti franosi o situazioni comprovate di instabilità dei terreni e non sia possibile la loro delocalizzazione con intervento di ristrutturazione edilizia all'interno della corte colonica o nei terreni limitrofi in propria disponibilità, dovuta ad impedimenti derivanti dalla conformazione morfologica della corte colonica, dalla sua limitata estensione o dalla presenza di alberature meritevoli di tutela e/o di vincoli ambientali di inedificabilità assoluta quali le zone boscate contermini alla corte medesima, nell'ambito di quanto già previsto al capo 4.4 e 4.5, è possibile trasferire la superficie residenziale di progetto negli edifici di Servizio Agricolo presenti nella corte stessa.
   Gli interventi dovranno essere eseguiti su aree stabili e non compromesse e su fabbricati con tipologia idonea alla trasformazione dell'uso, dovranno inoltre essere dimostrate le condizioni di instabilità con relazione tecnico-geologica di supporto.
   L'intervento si attua con permesso di costruire convenzionato avente per oggetto i due immobili interessati dall'intervento, la convenzione dovrà contenere l'impossibilità di realizzare in futuro superficie residenziale nel fabbricato interessato dalle condizioni di criticità geologica (se mantenuto e declassato a funzione di servizio), mentre se demolito lo stesso non potrà essere oggetto di ripristino tipologico o ricostruzione.

Art. 18.3.6 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 4.1.3 DEL PSC FASCE DI RISPETTO STRADALE

FASCE DI RISPETTO STRADALI FUORI DAI CENTRI ABITATI MA ALL'INTERNO DELLE ZONE PREVISTE COME EDIFICABILI DA STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI GIÀ ESECUTIVI E AREE SUSCETTIBILI DI ATTUAZIONE DIRETTA CONVENZIONATA

1. Lungo le strade, fuori dai centri abitati come definito dall'art. 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, per le aree ove siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi e per le aree attuate o attuabili con intervento diretto convenzionato, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
   - **30 mt**. dall'autostrada
   - **20 mt.** dalla via Emilia
   - **30 mt**. dalla bretella est/ovest, Sillaro
   - **20 mt.** dalla strada di collegamento via Emilia - bretella est – ovest,
   - **10 mt**. SP. Colunga
   - **10 mt**. SP. S. Carlo
   - **10 mt**. Strada comunale "San Giovanni"
   - **10 mt**. Strade comunali – vicinali"
2. Negli ambiti produttivi ricompresi all'interno delle zone edificabili di cui sopra, prospicienti l'autostrada la distanza minima degli edifici dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti fronteggianti l'autostrada, non può essere inferiore all'allineamento degli edifici esistenti e comunque non può essere inferiore a 30 mt;
3. oltre ai casi di cui al punto precedente, per gli stabilimenti esistenti destinati ad attività produttive connesse con l'agricoltura e non aziendali, già individuati dal PRG con apposita simbologia, localizzati in prossimità del casello autostradale, la distanza minima degli edifici dal confine autostradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti fronteggianti l'autostrada, non può essere inferiore a 30 mt, misurata dal confine stradale. Per tali ambiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento prospicienti l'autostrada dovranno garantire che il clima acustico originato dalla infrastruttura viaria sia adeguato all'art. 8 L. 447/95, comma 3 ed al D.P.R. 18/11/98 n. 459.
4. Per gli ambiti prospicienti le strade di collegamento Via Emilia – bretella Est-Ovest per gli interventi di nuova costruzione occorrerà valutare il clima acustico della zona e le mitigazioni necessarie.

FASCE DI RISPETTO FUORI DAI CENTRI ABITATI MA DENTRO IL PERIMETRO DI TERRITORIO URBANIZZATO

5. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti ricadenti all'esterno del centro abitato, ma ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato nelle tavole di RUE, se attuabili con intervento diretto, le distanze minime dal confine stradale vengono così ridotte (cfr. art. 26, comma 3, del Regolamento del Nuovo codice della strada):
   - **20 m. dalla via Emilia,**
   - **10 m. dalle altre strade provinciali e comunque delle strade di tipo "C"**
   - **6 m. dalle strade comunali e vicinali,**
   - **distanza degli allineamenti esistenti sulle strade comunali all'interno di zone A**

PRESCRIZIONI DI TUTELA DELLA VIABILITÀ STORICA

6. La viabilità storica del comune include:
   a) tracciati di rilievo comunale ricalcanti direttrici storiche (v.Viara, via Tanari);
   b) strade sostanzialmente immutate rispetto al tracciato originario:
   b1) strade pedecollinari in destra Sillaro: vie Mascarelle, Riniera, Piana, vic. della Cavina;
   b2) strade pedecollinari in sinistra Sillaro: vie S.Giorgio, Villalunga, Venturoli, Scorticheto, Malvezza, Conventino, Stanzano, Liano, Trucca, Masino, del Partigiano;
   b3) strade collinari: via Montecalderaro - Montecerere;
   b4) strade di pianura: vie Corlo, Madonnina, S.Biagio, Ercolana, Bastiana, S.Giovanni;
   c) tracciati di alta collina dismessi: tratti: Vedriano-Loreto, Vedriano-Pagliarolo, Vedriano-vic. Raggi-str. Reggioli, Casetto Spadoni-Cà de Luca-Bazzano di Sopra-monte Cerere.

7. I tracciati di cui alle lettere b) vanno tutelati sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze (cfr. PTPR, art.24, comma 2);

8. i tracciati di cui alla lett. c) vanno assoggettati a interventi di recupero e tutela per fruizioni prevalentemente pedonali.

Art. 18.3.7 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 3.7.1 DISCIPLINA DEL RUE IN ASSENZA DI POC

1. Fino all'approvazione del POC e degli strumenti urbanistici di livello attuativo, esclusivamente per gli ambiti di trasformazione del PSC D_N e DS_N sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui al Titolo IV delle presenti norme; è ammessa inoltre la nuova costruzione di edifici di servizio agricolo solo per soggetti IAP, IA, CD alle condizioni di cui al titolo IV ed esclusivamente se inseriti in corti coloniche esistenti; non sono ammesse nuove costruzioni di servizi agricoli in poderi privi di fabbricati se ricadenti nei suddetti ambiti.

Art. 18.3.8 – INTEGRAZIONE ALL'ART. 10.1.5 DISTRIBUTORI DI CARBURANTI E ALTRI SERVIZI ALLA MOBILITÀ

1. In riferimento all'area di servizio (MOB_D) ubicata in località Magione ed alla nuova conformazione dell'area di cui alla variante n. 24 al PRG previgente, il proponente, proprietario ed esercente dell'area di servizio, si impegna, in merito ad un futuro nuovo assetto della viabilità urbana ed extraurbana in tale ambito, a concordare con l'Amministrazione Comunale soluzioni alternative a quella individuata dalla citata variante, inerenti eventuali nuovi accessi all'area di servizio idonei all'assetto territoriale futuro ed alla viabilità, anche in rapporto alle esigenze dell'area di servizio così come a tutt'oggi classificata dal RUE, senza alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale. La nuova uscita dell'area di servizio dovrà essere dotata di tutte quelle opere necessarie per la messa in sicurezza del nuovo innesto sulla S.S. Emilia atte ad evitare eventuali svolte a sinistra in uscita in direzione Imola o improprie entrate alla stazione di servizio, quali dissuasori, new-jersey, aiuole spartitraffico, ecc. da realizzarsi a carico della proprietà/esercente dell'area di servizio e da concordarsi con l'Ente proprietario della strada (ANAS) e con l'Amministrazione Comunale.
2. Per la zona MOB_D di via Malvezza/S.S.Emilia ,la parte di area ricompresa all'interno di una fascia di ml.40,00 dalla S.S.Emilia, misurata dal confine di proprietà della S.S. medesima, non concorre all'indice Uf.

Art. 18.3.9 – DIVIETO DI INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE

1. Ferme restando le prescrizioni previste dal Codice della strada (d.lgs. 285/92 e succ. mod.), nonché dalle altre disposizioni vigenti, in attuazione dell'art. 33 del Piano Territoriale Paesistico Regionale e dell'art. 7.8 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari permanenti o provvisori di qualsiasi tipo, con l'eccezione di cui al comma 3, nelle aree esterne al centro abitato (come delimitato con delibera di Giunta comunale n 189 del 23/12/2003, ai sensi dell'art. 23 del Codice della strada d.lgs. 285/92 e succ. mod.), nei seguenti tratti di strade extraurbane classificate dal PTCP, approvato con delibera di G.P. n. 19 del 30/03/2004, come zone ed elementi di interesse storico- archeologico (art. 8.2) e come elementi di interesse storico testimoniale (art. 8.5 viabilità storica) ed individuati nelle TAV. 1 "Tutela dei sistemi ambientali delle risorse naturali e storico culturali" del PTCP medesimo:
   - *S.S. Via Emilia: per tutto il tratto che attraversa il territorio comunale di Castel San Pietro Terme urbano ed extraurbano (art. 8.2 e art 8.5 PTCP);*

- *S.P. San Carlo: dall'incrocio con la Via Mazzini continuando per Viale Gramsci in direzione nord sino all'incrocio con la Nuova San Carlo proseguendo sino all'intersezione con la strada provinciale "Stradelli Guelfi (art. 8.5 PTCP);*
- *S.P. Stradelli Guelfi: tutto il tratto che attraversa il Territorio Comunale (art. 8.5 PTCP) ;*
- *S.P. Via Viara: dalla Piazza XX Settembre sino all'intersezione con la Strada comunale Via del Partigiano (art. 8.5 PTCP) ;*
- *Strada comunale Via Liano (art. 8.5 PTCP);*
- *Strada comunale Via Del Partigiano (art. 8.5 PTCP);*
- *Strada Comunale Via Corlo (art. 8.5 PTCP);*
- *Strada Comunale Via San Biagio (art. 8.5 PTCP);*
- *Strada Comunale Via Montecalderaro (art. 8.5 PTCP);*
- *Strada Comunale Via Montecerere (art. 8.5 PTCP);*

2. Il divieto di installazione è riferito anche alle aree adiacenti (alle indicate strade ed a quelle per le quali vigono i divieti e le limitazioni stabiliti direttamente dalla normativa nazionale e/o regionale), che comunque risultano visibili dal traffico veicolare stradale
3. Nelle aree così individuate possono essere installati esclusivamente impianti pubblicitari connessi alle segnalazioni stradali riguardanti le località, nonché insegne e preinsegne relative alle attività produttive e a servizi pubblici e privati di interesse pubblico.
4. Il Comune provvederà a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli stradali pubblicitari sul restante territorio comunale con specifico regolamento.
5. Le installazioni esistenti, in contrasto con il divieto di cui alla presente norma, non potranno essere nuovamente installate alla scadenza dell'autorizzazione
6. Eventuali deroghe alle prescrizioni di cui sopra potranno essere assentite previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale per funzioni di interesse pubblico.

Art. 18.3.10 – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Non è consentita l'installazione di detti impianti nelle fasce di rispetto stradale.
2. È consentita l'installazione di detti impianti nella fascia di rispetto delle strade statali, provinciali e dell'autostrada alle seguenti condizioni:
   - che gli stessi impianti non vengano fissati al suolo mediante opere di fondazione in c.a.;
   - che siano provvisti di adeguate opere di mitigazione atte ad attenuarne l'impatto sul territorio ed a garantire la sicurezza stradale;
   - che siano corredati di nulla osta dell'ente proprietario della strada;
   - che i manufatti tecnologici strettamente necessari al funzionamento degli impianti quali cabine di trasformazione, piazzole ecc..siano realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale;
   - alle stesse condizioni di cui sopra, nelle fasce di rispetto ferroviario è consentita l'installazione di tali impianti con la precisazione che il nulla osta richiesto è quello degli uffici compartimentali delle F.S. ora Trenitalia.

Art. 18.3.11 – DESTINAZIONI D'USO ASSOCIATE ALLA DESTINAZIONE RICETTIVA ALBERGHIERA

1. Nel territorio comunale, dove non prevista dalla disciplina di dettaglio, ad integrazione della ***destinazione f1) - Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali***, ed in misura non prevalente, è sempre ammessa la destinazione b8) - Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche.

Art. 18.3.12 – ATTIVITA' DI AGRICAMPEGGIO

1. La destinazione uso ***e)3 - Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti)*** ricomprende anche l'attività di agricampeggio organizzata con apposite piazzole come disciplinata dalla normativa sovraordinata.

2. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse permanenti.

3. La funzione ricettiva può essere svolta sia ospitando tende o altri mezzi di pernottamento autonomo, sia tramite la disponibilità di unità abitative mobili o unità abitative realizzate e allestite con materiali smontabili e trasportabili che non possiedono alcun collegamento permanente con il terreno; anche gli allacciamenti alle reti devono essere facilmente rimovibili in ogni momento; eventuali temporanee impermeabilizzazioni dovranno comunque essere ricondotte al minimo indispensabile all'utilizzo previsto

4. L'intervento di realizzazione delle piazzole e dei relativi servizi è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato corredato da garanzie commisurate all'entità dell'intervento, allo scopo di garantire adeguatamente la dismissione e smontaggio delle attrezzature.

5. Gli interventi di cui ai punti precedenti, realizzati nelle piazzole di sosta, non costituiscono ne' Su ne' Sa.

6. Lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti dovrà essere realizzato secondo una corretta gestione in linea col disposto normativo Dlgs 152/06 e smi e non dovrà arrecare alcun danno ambientale

Art. 18.3.13 – RECUPERO AD USO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

1. Con riferimento alle disposizioni sovraordinate, negli interventi finalizzati al ~~il~~ recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 2013, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 11/98 come modificata dalla L.R. 5/2014, è ammesso:

   - nell'ambito del territorio urbanizzato ed urbanizzabile alla data di adozione del PSC vigente, ad esclusione del territorio ricompreso nel sistema insediativo storico (ambiti ACS) e negli ambiti specializzati per le attività produttive e terziarie (ambiti ASP), l'innalzamento della quota di colmo per un massimo di ml. 1,00 e della linea di gronda di ml. 0,50, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati;
   - l'apertura di lucernari esclusivamente di tipologia a raso.

TITOLO 19
MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO 19.1 (P)
DISCIPLINA

Art. 19.1.1 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

1. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **richiesta** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
   - Interventi nel territorio rurale per le funzioni non agricole per i soggetti non in possesso di qualifica IAP (nel caso di IAP non è mai richiesta il reperimento degli standard)
   - Interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_A2
   - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4, AUC_B, AUC_C e AUC_D se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore a 125 mq;
   - Interventi nelle zone MOB_D e MOB.
2. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **ammessa** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
   - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4, AUC_B, AUC_C e AUC_D se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
   - Interventi nelle zone ASP_A, ASP_B, ASP_C e ASP_COM se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 500 mq.
3. Negli ambiti soggetti a scheda di RUE la monetizzazione è regolata nei casi espressamente indicati nelle apposite schede.
4. Le norme specifiche dei vari ambiti prevalgono sulle disposizioni del presente articolo.
5. Le norme specifiche di settore prevalgono sulle presenti disposizioni
6. Dove non espressamente riportato il rimando al titolo 19 nelle specifiche normative di ambito si intende che la monetizzazione, se non diversamente esplicitata, non è ammessa

Art. 19.1.2 – MONETIZZAZIONE DI VERDE PUBBLICO

1. In luogo della realizzazione e cessione del verde pubblico, negli interventi diretti, è **richiesta** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
   - Interventi nel territorio rurale per le funzioni non agricole per i soggetti non in possesso di qualifica IAP (nel caso di IAP non è mai richiesta il reperimento degli standard)
   - Interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_A2;
   - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4, , AUC_B, AUC_C, AUC_D, ASP_A, ASP_B, ASP_C e ASP_COM se l'entità del verde pubblico da realizzare risulta inferiore ai 400 mq;
   - Interventi nelle zone MOB_D e MOB.
2. In luogo della realizzazione e cessione del verde pubblico, negli interventi diretti, è **ammessa** la monetizzazione nei seguenti casi:
   - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3, AUC_A4, , AUC_B, AUC_C, AUC_D, ASP_A, ASP_B, ASP_C e ASP_COM se l'entità del verde pubblico da realizzare risulta inferiore ai 600 mq;
3. Negli ambiti soggetti a scheda di RUE la monetizzazione è prescritta nei casi espressamente indicati nelle apposite schede.
4. Le norme specifiche dei vari ambiti prevalgono sulle disposizioni del presente articolo.
5. Le norme specifiche di settore prevalgono sulle presenti disposizioni
6. Dove non espressamente riportato il rimando al titolo 19 nelle specifiche normative di ambito si intende che la monetizzazione, se non diversamente esplicitata, non è ammessa

Art. 19.1.3 – VALORI DA APPLICARE

1. I valori da applicare sono stabiliti con Delibera di Consiglio Comunale e sono riportati nell'Allegato 1 al Tomo I "Disciplina del contributo di costruzione". La corresponsione degli importi della monetizzazione dovrà avvenire prima del ritiro del Permesso di Costruire o al momento del deposito della SCIA o DIA.
2. La somma determinata per la monetizzazione è inerente al solo valore delle aree non cedute, comprensive della sistemazione a verde o a parcheggio, sono inoltre dovuti gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione secondo le deliberazioni comunali vigenti.