

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPITOLO I - GENERALITA'.....	4
Art. 1 (P.O.C.) <i>Applicazione del Piano Operativo Comunale</i>	4
Art. 2 (R.U.E.) <i>Applicazione del Regolamento Urbanistico Edilizio</i>	5
Art. 3 (P.O.C.) <i>Norme di attuazione del POC</i>	6
TITOLO II - NORME GENERALI PER L'ATTIVITA' EDILIZIA	7
CAPITOLO I - EDIFICABILITA'	7
Art. 4 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Edificabilità</i>	7
Art. 5 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Destinazione d'uso dei suoli</i>	7
Art. 6 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Misure di salvaguardia</i>	7
Art. 7 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Decadenza dei titoli edilizi</i>	7
CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
Art. 8 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Parametri di carattere generale e modalità di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi</i> 8	8
Art. 9 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Applicazione degli indici e dei distacchi</i>	8
CAPITOLO III - LOTTO MINIMO E MESSA IN MAPPA.....	9
Art. 10 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto</i>	9
Art. 11 (P.O.C. – R.U.E.) <i>Messa in mappa</i>	9
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	10
CAPITOLO I - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.....	10
Art. 12 (P.O.C.) <i>Attuazione del POC</i>	10
Art. 13 (P.O.C.) <i>Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	10
Art. 14 (P.O.C.) <i>Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica</i>	11
Art. 15 (P.O.C.) <i>Formazione, approvazione ed efficacia del Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica</i>	11
Art. 16 (P.O.C.) <i>Criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi</i> ...	12
Art. 17 (R.U.E.) <i>Piano per l'edilizia economica e popolare</i>	12
Art. 18 (P.O.C.) <i>Ristrutturazione urbanistica</i>	13
Art. 19 (P.O.C.) <i>Ristrutturazione urbanistica soggetta a programmi integrati di intervento</i>	13
Art. 20 (P.O.C.) <i>Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi</i>	14
Art. 21 (P.O.C.) <i>Piani particolareggiati di iniziativa privata</i>	14
Art. 22 (P.O.C.) <i>Contenuti degli strumenti di attuazione (PUA) del POC</i>	16
Art. 23 (P.O.C.) <i>Convenzioni</i>	18
Art. 24 (P.O.C.) <i>Piani di sviluppo aziendali ed interaziendali</i>	20
Art. 25 (P.O.C.) <i>Opere ed aree di urbanizzazione</i>	20
CAPITOLO II INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	22
Art. 26 (R.U.E.) <i>Attuazione del R.U.E.</i>	22
Art. 27 (R.U.E.) <i>Interventi edilizi diretti</i>	22
Art. 28 (R.U.E.) <i>Disciplina degli interventi edilizi diretti</i>	22
TITOLO IV CARATTERISTICHE INSEDIATIVE.....	23
CAPITOLO I DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	23
Art. 29 (P.O.C. - R.U.E.) <i>Zone territoriali omogenee</i>	23
CAPITOLO II FUNZIONI URBANE E RURALI.....	25
Art. 30 (P.O.C. - R.U.E.) <i>Funzioni residenziali</i>	25
Art. 31 (P.O.C. - R.U.E.) <i>Funzioni produttive e distributive - Attrezzature tecnologiche ed alberghiere</i>	26
Art. 32 (R.U.E.) <i>Funzioni Produttive agricole</i>	26
TITOLO V ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E PRESCRIZIONI INSEDIATIVE.....	27
CAPITOLO I ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “A”.....	27
Art. 33 (R.U.E.) <i>Norme generali</i>	27
Art. 34 (R.U.E.) <i>Unità minime d'intervento ed unità edilizie nelle zone A0 –A1</i>	29
Art. 35 (R.U.E.) <i>Norme generali di intervento nelle zone “A”</i>	30
Art. 36 (R.U.E.) <i>Destinazioni d'uso degli edifici nelle zone “A” - culturali ed ambientali</i>	30

CAPITOLO III ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B”	33
Art. 37 (R.U.E.) Zone sature	33
Art. 38 (R.U.E.) Zone di saturazione residenziale “A”	33
Art. 39 (R.U.E.) Zone di saturazione speciale S1	34
Art. 40 (R.U.E.) Zone di saturazione residenziale	35
Art. 41 (R.U.E.) Zone di espansione in P.U.A. convenzionati in corso di completamento e/o ultimati dopo l'adozione del POC.....	37
Art. 42 (R.U.E.) Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale	37
CAPITOLO III ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “C”	38
Art. 43 (P.O.C.) Zone residenziali di espansione	38
Art. 44 (P.O.C.) Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica	39
CAPITOLO IV ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”.....	41
Art. 45 (P.O.C. – R.U.E.) Zone produttive.....	41
Art. 46 (P.O.C. – R.U.E.) Disciplina delle attività connesse alle operazioni di recupero di rifiuti speciali da svolgersi in regime procedurale semplificato.....	44
Art. 47 (P.O.C.) Zone per artigianato e piccola industria di completamento in PUA convenzionati.....	46
Art. 48 (R.U.E.) Zone per attrezzature tecnologiche	47
Art. 49 (R.U.E.) Zone destinate ad alberghi, motels, pubblici esercizi ed attrezzature al servizio del turismo.....	47
CAPITOLO V ZONE OMOGENEE “E” NORME DI CARATTERE GENERALE.....	48
Art. 50 (R.U.E.) Finalità delle norme	48
Art. 51 (R.U.E.) Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole.....	48
Art. 52 (R.U.E.) Modalità di attuazione degli interventi.....	50
Art. 53 (R.U.E.) Destinazione d'uso	50
Art. 54 (R.U.E.) Strumenti preventivi.....	50
Art. 55 (R.U.E.) Piani di sviluppo aziendale.....	51
Art. 56 (R.U.E.) Distanze di rispetto.....	52
Art. 57 (R.U.E.) Computo delle superfici e vincolo di inedificabilità.....	53
Art. 58 (R.U.E.) Criteri generali da adottarsi per l'edificazione in zona agricola.....	54
Art. 59 (R.U.E.) Costruzioni edificate ad uso abitativo	55
Art. 60 (R.U.E.) Costruzioni rurali di servizio.....	56
Art. 61 (R.U.E.) Strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda agricola singola o associata	57
Art. 62 (R.U.E.) Costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici di tipo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività	58
Art. 63 (R.U.E.) Costruzioni destinate ad allevamenti speciali o non tradizionali con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tali attività, costruzioni rurali destinate all'insediamento di punti di sosta così come normati dal Regolamento (CE) n. 1255/97 del Consiglio del 25 giugno 1997.....	58
Art. 64 (R.U.E.) Costruzioni destinate ad allevamenti industriali con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zoo-industriale	59
Art. 65 (R.U.E.) Strutture tecniche e tecnologiche di trasformazione dei prodotti agricoli	60
Art. 66 (R.U.E.) Serre fisse per colture vegetali con i relativi locali di servizio	60
Art. 67 (R.U.E.) Interventi sui fabbricati in territorio rurale	61
Art. 68 (R.U.E.) Zone Agricole Speciali.....	63
CAPITOLO VI ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F – G”	64
Art. 69 (P.O.C.) Attrezzature e spazi collettivi	64
Art. 70 (P.O.C.) Aree per l'istruzione.....	64
Art. 71 (P.O.C.) Aree per attrezzature di interesse collettivo	65
Art. 72 (P.O.C.) Aree per spazi aperti attrezzati a verde pubblico.....	65
Art. 73 (P.O.C.) Aree per parcheggi.....	66
Art. 74 (P.O.C.) Zone destinate alla viabilità	67
CAPITOLO VII ZONE A VINCOLO SPECIALE	70
Art. 75 (P.O.C.) Zona a verde privato	70
Art. 76 (P.O.C.) Zone verdi a parco privato.....	70
Art. 77 (P.O.C.) Zone agricole/ambiti periurbani	70
Art. 78 (P.O.C.) Zone di rispetto cimiteriale	71
Art. 79 (P.O.C.) Invasi ed alvei di laghi, fiumi e corsi d'acqua	71
Art. 80 (P.O.C.) Aree sottoposte a vincolo paesistico a tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	71
Art. 81 (P.O.C.) Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale.....	71

Art. 82	(P.O.C.) Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.....	71
Art. 83	(P.O.C.) Aree boscate.....	71
Art. 84	(P.O.C.) Vegetazione ripariale.....	71
Art. 85	(P.O.C.) Elementi di interesse storico - testimoniale.....	72
Art. 86	(P.O.C.) Viabilità storica e/o panoramica.....	72
Art. 87	(P.O.C.) Sistema dei crinali.....	72
Art. 88	(P.O.C.) Unità di passaggio comunale.....	72
Art. 89	(P.O.C.) Zone acclivi.....	72
Art. 90	(P.O.C.) Zone con propensione al dissesto.....	72
Art. 91	(P.O.C.) Terrazzamenti fluviali.....	72
Art. 92	(P.O.C.) Zone soggette a P.A.E.	72
Art. 93	(P.O.C.) Attrezzature ricreative, culturali, sportive private e/o di interesse pubblico	73
Art. 94	(P.O.C.) Zone di rispetto militare.....	73
TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE		74
CAPITOLO I DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....		74
Art. 95	(R.U.E.) Opere in contrasto con i caratteri ambientali.....	74
Art. 96	(R.U.E.) Costruzione di boxes auto nelle zone di completamento e sature.....	74
Art. 97	(P.O.C.) Parcheggi privati.....	75
Art. 98	(P.O.C. – R.U.E.) Interpretazione autentica delle presenti norme	76
TITOLO VII LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO		77
CAPITOLO I DEFINIZIONI.....		77
Art. 99	(P.O.C. – R.U.E.) Tipologie fondamentali.....	77
Art. 100	(P.O.C. – R.U.E.) Settori merceologici.....	77
Art. 101	(P.O.C. – R.U.E.) Superficie di vendita.....	77
Art. 102	(P.O.C. – R.U.E.) Centri commerciali.....	78
Art. 103	(P.O.C. – R.U.E.) Parcheggi pertinenziali	79
CAPITOLO II USI DEL TERRITORIO.....		80
Art. 104	(P.O.C. – R.U.E.) Disposizioni generali relative all’uso del territorio	80
Art. 105	(P.O.C. – R.U.E.) Dimensionamento delle tipologie commerciali.....	80
Art. 106	(P.O.C. – R.U.E.) Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci ..	81
Art. 107	(P.O.C. – R.U.E.) Standard urbanistici	82
Art. 108	(P.O.C. – R.U.E.) Settori merceologici misti.....	82
CAPITOLO III CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA’ PER LA LOCALIZZAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.....		84
Art. 109	(P.O.C. – R.U.E.) Requisiti di accessibilità.....	84
CAPITOLO IV MODALITA’ DI ATTUAZIONE DI GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		87
Art. 110	(P.O.C. – R.U.E.) Grandi strutture di vendita.....	87
Art. 111	(P.O.C. – R.U.E.) Medie strutture di vendita.....	87
Art. 112	(P.O.C. – R.U.E.) Disposizioni per l’apertura di medie strutture di vendita.....	88

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITA'

Art. 1 (P.O.C.) Applicazione del Piano Operativo Comunale

- 1) Il Piano Operativo Comunale (POC) si applica a norma della Legge Regionale 24.3.2000, n. 20 ed a norma dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, ed è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
- 2) Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti.
- 3) Il POC si applica agli ambiti di riqualificazione ed ai nuovi insediamenti secondo le prescrizioni delle presenti norme e delle tavole di progetto.
- 4) Esso contiene, per i propri ambiti di applicazione:
 - a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
 - b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - c) i contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
 - d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
 - e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
 - f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 5) Nel definire le modalità di attuazione di ciascun nuovo insediamento o intervento di riqualificazione il POC applica criteri di perequazione ai sensi degli artt. 26 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC.
- 6) In sede di primo Piano Operativo Comunale viene stabilito che esso è costituito da tutte le zone di nuova attuazione soggette ad intervento urbanistico attuativo preventivo previsti dal Piano Regolatore Generale previgente.
- 7) Inoltre, oggetto del POC sono anche tutti i sub-ambiti di cui agli articoli 112 e 113 delle NTA del PSC.
- 8) Le presenti norme, che disciplinano l'attuazione del PRG 2004, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 26.7.2004, sono modificate ed integrate con perfezionamenti non sostanziali e necessari alla traduzione del PRG negli "strumenti della pianificazione urbanistica comunale" di cui agli artt. 28, 29 e 30 della legge regionale 24.3.2000 n. 20, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 43 della legge stessa.

- 9) Le presenti norme costituiscono il compendio delle disposizioni del POC (Piano Operativo Comunale) e del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), e le sigle POC e RUE poste all'inizio di ogni articolo o di ogni singolo comma, attribuiscono lo stesso comma o articolo allo strumento che rappresentano e lo rendono parte integrante dello stesso.
- 10) Ovunque le presenti norme, così come ogni altro elaborato, utilizzino il termine "PRG" o il termine "piano" per indicare il citato PRG Variante 2005, tali termini sono intesi nel significato di "strumenti della pianificazione urbanistica comunale".

Art. 2 (R.U.E.) Applicazione del Regolamento Urbanistico Edilizio

- 1) Il Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) si applica a norma della Legge Regionale 24.3.2000, n. 20 ed a norma dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, esso contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il Regolamento contiene, altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
- 2) Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, disciplina:
 - a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
 - b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare per le parti non soggette a POC;
 - c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive per le parti non soggette a POC;
 - d) gli interventi sui fabbricati e sulle attività esistenti all'interno degli ambiti per i nuovi insediamenti e negli ambiti territoriali di insediamento e concentrazione dei Poli Funzionali, sino alla perimetrazione delle aree di intervento da parte del POC.
- 3) Gli interventi di cui al comma precedente non sono soggetti al POC e sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.
- 4) Il RUE contiene inoltre:
 - a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
- 5) Il RUE è valido a tempo indeterminato.
- 6) Le presenti Norme di Attuazione disciplinano in particolare la parte urbanistica del RUE.

- 7) In sede di prima applicazione del R.U.E. viene stabilito che esso è costituito da tutti gli ambiti soggetti ad intervento edilizio diretto previsti dal Piano Regolatore Generale vigente.
- 8) Inoltre sono disciplinate dal presente Regolamento le aree di riqualificazione di cui all'articolo 40 successivo soggette ad intervento edilizio diretto.

Art. 3 (P.O.C.) Norme di attuazione del POC

- 1) Le presenti norme di attuazione, unitamente alle tavole di progetto, forniscono gli orientamenti programmatici del POC e dettano prescrizioni per la stesura dei piani urbanistici attuativi e per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio e alla trasformazione del territorio.
- 2) In caso di difformità tra le diverse tavole del POC fa sempre testo la tavola contenente le informazioni più dettagliate.
- 3) Le tavole di POC riguardanti la zonizzazione sono redatte su carta Tecnica Regionale o comunque su planimetrie derivanti da essa. Al fine dell'individuazione della reale superficie d'intervento, sia essa fondiaria o territoriale, si procederà al confronto tra la rappresentazione grafica di POC e le mappe del catasto terreni.
- 4) Nel caso in cui la differenza tra le aree delle due superfici (quelle delle particelle catastali e quella individuata graficamente sulle tavole aereofotogrammetriche) si mantenga all'interno di un valore positivo o negativo compreso tra lo 0% ed il 5%, sarà presa come riferimento ai fini del calcolo della capacità edificatoria, la superficie reale riferita alle particelle catastali di proprietà; in caso contrario quella calcolata direttamente, con procedimento grafico dalle tavole di POC.
- 5) Il procedimento di calcolo delle capacità insediative di cui al comma precedente non modifica comunque il disegno urbanistico dei perimetri e della viabilità individuata dalle tavole di POC.

TITOLO II - NORME GENERALI PER L'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPITOLO I - EDIFICABILITA'

Art. 4 (P.O.C. – R.U.E.) Edificabilità

- 1) La sola destinazione di un terreno a zona edificabile secondo le previsioni del POC o del RUE non conferisce il titolo di edificabilità al terreno ove lo stesso non sia dotato di opere di urbanizzazione primaria ai sensi della legge 29/9/64 n°847.

Art. 5 (P.O.C. – R.U.E.) Destinazione d'uso dei suoli

- 1) La destinazione d'uso prevalente dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti sia ove è previsto l'intervento edilizio diretto sia ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo.

Art. 6 (P.O.C. – R.U.E.) Misure di salvaguardia

- 1) A decorrere dalla data di adozione delle presenti norme e fino alla emanazione del relativo atto d'approvazione, lo Sportello Unico dell'Edilizia sospenderà ogni determinazione sulla domanda di permesso di costruire e sulla presentazione della denuncia di inizio attività che sia in contrasto con il POC o con il RUE o tale da compromettere e rendere più gravosa l'attuazione di tali strumenti urbanistici
- 2) In ogni caso le sospensioni non potranno avere durata superiore a cinque anni.

Art. 7 (P.O.C. – R.U.E.) Decadenza dei titoli edilizi

- 1) I titoli edilizi efficaci anteriormente alla data di adozione del POC e del RUE e in contrasto con le prescrizioni di tali strumenti, sono decaduti ove i lavori non siano stati iniziati nei termini di validità dei titoli stessi.
- 2) Le modalità che regolano la prassi di inizio e sospensione lavori sono precisate nella parte edilizia del R.U.E.

CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8 (P.O.C. – R.U.E.) Parametri di carattere generale e modalità di applicazione degli indici urbanistici ed edilizi

- 1) Nelle aree in cui l'edificazione è regolata da ambiti e sub – ambiti di trasformazione, gestiti dalle Schede d'Ambito Territoriale – NR2 del PSC, così come delimitate nelle tavole di piano con apposito perimetro, i parametri urbanistico-edilizi si applicano con le modalità ivi previste. Nel caso in cui all'interno della zonizzazione di tali aree siano presenti aree di proprietà comunale costituite interamente da opere di urbanizzazione già realizzate e di proprietà comunale, l'Amministrazione Comunale non partecipa all'attuazione dell'intervento.
- 2) Nelle aree nelle quali l'edificazione è regolata piani urbanistici attuativi assentiti o approvati in base al previgente Piano Regolatore, fino a quando detti piani urbanistici attuativi sono validi ed efficaci, gli indici di utilizzazione e di fabbricabilità, nonché le modalità di calcolo delle superfici utili sono regolati dalle norme di attuazione del pre vigente piano e dagli specifici piani attuativi approvati.
- 3) A decorrere dalla data di adozione del presente RUE, le modificazioni della proprietà, quale che sia il titolo che le determina, intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento assentivo dell'intervento non modificano né estinguono il vincolo di pertinenza determinati fra costruzioni e aree inedificate dal computo di queste ultime per definire le quantità delle costruzioni medesime. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, la avvenuta utilizzazione integrale delle aree inedificate per la determinazione degli indici di una costruzione esclude che le suddette aree possano essere computate per la definizione degli indici di altri edifici. Le aree inedificate potranno essere considerate solo nel caso di demolizione dell'edificio per la cui costruzione siano state prese in considerazione.
- 4) Valgono inoltre le disposizioni di cui all'articolo 3 del RUE (parte edilizia).

Art. 9 (P.O.C. – R.U.E.) Applicazione degli indici e dei distacchi

- 1) Valgono le disposizioni di cui all'articolo 4 del RUE (parte edilizia).

CAPITOLO III - LOTTO MINIMO E MESSA IN MAPPA

Art. 10 (P.O.C. – R.U.E.) Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto

- 1) Per i nuovi edifici di progetto, o per gli ampliamenti di quelli esistenti, devono essere computati gli indici urbanistici.
- 2) Per gli edifici esistenti che superano la volumetria ammessa alle singole zone sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento o ristrutturazione che non amplino le superfici utili complessive
- 3) L'area di intervento minimo fissato dalle presenti norme può essere costituita anche da più proprietà, in questo caso la concessione dell'autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo o il rilascio del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività, saranno subordinate alla stipula di apposita convenzione tra i proprietari interessati da trascriversi alla Conservatoria Immobiliare.

Art. 11 (P.O.C. – R.U.E.) Messa in mappa

- 1) Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia è conservata una copia delle mappe catastali vigenti che viene aggiornata a cura dello Sportello stesso sulla base delle costruzioni realizzate.
- 2) All'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, ciascun progettista deve rappresentare, a matita o con esatta grafia, sulle suddette mappe, le opere progettate e contornate, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici di progetto.
- 3) All'atto del rilascio del permesso di costruire o della verifica positiva della denuncia di inizio attività, gli edifici cui questa si riferisce vengono contornati con matita rosa, a cura dello Sportello Unico dell'Edilizia. Al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvede a ripassare gli edifici e le aree indicate con segno indelebile.
- 4) Le indicazioni suddette hanno valore per il diniego del permesso di costruire e per la verifica non positiva della denuncia di inizio attività qualora siano richieste nuove costruzioni.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

CAPITOLO I - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 12 (P.O.C.) Attuazione del POC

- 1) Il piano si attua nel pieno rispetto delle previsioni strutturali e normative del PSC e sulla base delle specificazioni cartografiche e normative del POC e del RUE
- 2) Gli strumenti di attuazione del P.O.C., ovvero i piani urbanistici attuativi preventivi (P.U.A.), come specificato all'articolo 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Art. 13 (P.O.C.) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente

- 1) I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, previsti dagli strumenti di piano, sono individuati nell'ambito delle zone di recupero e vengono attuati mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Nelle aree e negli immobili compresi all'interno dei piani, il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla redazione dei piani di recupero. I suddetti piani sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale ed hanno efficacia dal momento in cui questo abbia riportato il Visto di Legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n. 62.

Art. 14 (P.O.C.) Piano particolareggiato di Iniziativa Pubblica

- 1) I piani particolareggiati di Iniziativa pubblica, previsti dagli strumenti di piano, sono attuati nell'ambito delle aree e degli edifici individuati nelle tavole di POC, direttamente dal Comune o, previa apposita deliberazione consiliare, da soggetti privati singoli o associati.

Art. 15 (P.O.C.) Formazione, approvazione ed efficacia del Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica

- 1) I termini per l'attuazione del Piano sono fissati nella deliberazione di approvazione.
- 2) Per l'attuazione del Piano, il Comune, mediante apposita deliberazione consiliare, può autorizzare o invitare soggetti privati, singoli o associati a predisporre dei progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano stesso e fissa un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato. Tali progetti vengono approvati dal Consiglio Comunale previa stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita, entro termini determinati, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché:
 - a) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del Concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - c) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché, delle opere di urbanizzazione, che in ogni caso non potranno essere superiori a dieci anni;
 - d) le sanzioni convenzionali a carico del Concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto d'intervento.
- 3) Decorso il termine stabilito per la presentazione dei progetti, il Comune, fissato un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, potrà procedere alla espropriazione. Sulle aree ed immobili in tal modo espropriati il Comune potrà procedere direttamente alla esecuzione degli interventi in base a regolari bandi di concorso. In tali casi la Convenzione da stipularsi dovrà contenere, oltre agli elementi di cui ai punti 1-2-3-4 anche i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione. Il corrispettivo della cessione è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree e degli immobili nonché, al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate.

Art. 16 (P.O.C.) Criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi

- 1) Nelle zone residenziali l'attuazione dei P.P. di iniziativa pubblica, di cui al precedente articolo (da parte di soggetti privati), subordinata alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere, oltre agli elementi di cui al successivo articolo (convenzioni) anche le seguenti indicazioni:
 - a) l'individuazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché, delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di pre ammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione del canone di locazione in misura non superiore al 3% del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione, non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
 - e) I prezzi di cessione ed i canoni di locazione, determinate nelle convenzioni ai sensi del primo comma del presente articolo, sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
- 2) Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione , nulla per la parte eccedente nelle zone produttive e terziarie i contenuti di cui ai punti a), b), c), d) saranno valutati, nel rispetto delle leggi vigenti, all'interno di una convenzione tipo predisposta dal Consiglio Comunale e di volta in volta stipulata con i privati attuatori.

Art. 17 (R.U.E.)Piano per l'edilizia economica e popolare

- 1) Si concludono i piani previsti dagli strumenti di urbanistici, individuati dalla cartografia di RUE, secondo quanto predisposto dagli stessi piani approvati.
- 2) Si rimanda la disciplina del piano di edilizia sociale all'art. 113 del PSC.

Art. 18 (P.O.C.)Ristrutturazione urbanistica

- 1) Gli interventi, previsti dal previgente P.R.G., riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.
- 2) Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - a) la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore alla esistente;
 - b) il rispetto dell'art. 18 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della cessione;
 - c) l'altezza massima assoluta alla gronda, di m 8.50 e non può superare di m 1.50 la larghezza della strada su cui prospetta; per le distanze dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati valgono quelle previste dall'articolo 9.

Art. 19 (P.O.C.)Ristrutturazione urbanistica soggetta a programmi integrati di intervento

- 1) Gli interventi di recupero urbanistico riguardano gli edifici di vecchia origine ed edifici di uso extra residenziale di modeste dimensioni, che negli anni passati sono stati sottoposti ad interventi di trasformazione e che ora necessitano di una loro integrazione con il resto del tessuto edilizio per gli edifici sui quali il POC non prevede la specifica categoria di intervento. L'intervento prevede, per gli edifici sui quali il POC non prevede la specifica categoria di intervento, fermo restando il volume geometrico originario, la sostituzione parziale o totale degli edifici esistenti, anche attraverso la loro demolizione e successiva ricostruzione prevedendo anche una diversa redistribuzione delle volumetrie. Le ricostruzioni dovranno integrarsi stilisticamente e formalmente con il linguaggio architettonico locale, in particolare i prospetti principale prospicienti le strade pubbliche, dovranno avere un aspetto formale coerente con la cortina edilizia a cui appartiene l'edificio.
- 2) In particolare dovranno essere evitati elementi architettonici e materiali incongrui al linguaggio architettonico locale.
- 3) Nel caso in cui gli interventi prevedano nuove altezze dei fabbricati, al fine di ottenere una quinta edilizia con linee di gronda omogenee, le nuove altezze andranno concordate con lo Sportello Unico dell'Edilizia. Gli interventi di recupero urbanistico sono autorizzati previa predisposizione di un Programma integrato d'intervento esteso almeno all'intera unità edilizia; in attesa della predisposizione dello strumento attuativo, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Gli interventi dovranno

prevedere la cessione di parcheggi di U1 nelle quantità di 5 mq per ogni abitante teorico insediabile e parcheggi privati nelle quantità stabilite dal successivo Art. 97.

Art. 20 (P.O.C.) Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

- 1) Il Piano per gli insediamenti produttivi, previsto dagli strumenti di piano, si applica nelle zone produttive individuate nelle tavole di POC destinate alle seguenti attività:
 - a) industriali e artigianali;
 - b) annonarie e commerciali previste dal piano di adeguamento della rete distributiva relativamente alle tabelle merceologiche XII, XIII e XIV;
 - c) di trasformazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, allevamenti industriali, cantine sociali;
 - d) di estrazione di cave e torbiere di cui alla L.R. 26/1/76 n. 8 e successive modificazioni;
 - e) di distribuzione del carburante;
 - f) turistiche ivi comprese quelle alberghiere e di campeggio.
- 2) Il Piano può applicarsi a tutto il territorio comunale nell'ambito delle suddette attività.

Art. 21 (P.O.C.) Piani particolareggiati di iniziativa privata

- 1) I piani particolareggiati di iniziativa privata, previsti dagli strumenti di piano, sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione per i quali non siano già previsti piani per l'edilizia economica e popolare e piani per gli insediamenti produttivi. Il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto di piano particolareggiato. Qualora all'interno del perimetro del comparto oggetto di piano particolareggiato di cui al presente articolo siano individuati negli elaborati di POC le quantità minime delle aree da cedere al comune per le urbanizzazioni primarie e secondarie è ammessa in sede di formazione del piano la presentazione di modifiche relativamente all'ubicazione della viabilità e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, purché non diminuisca la superficie prevista per i parcheggi ed il verde pubblico anche se aventi quantità superiori a quanto disposto al successivo art. 25 delle presenti norme. E' compito del Consiglio comunale verificare la funzionalità e la razionalità dell'eventuale proposta di modifica rispetto alle previsioni del POC. Nel caso in cui il POC non preveda espressamente il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici all'interno dei piani particolareggiati, queste potranno essere reperite anche allo esterno del comparto di attuazione, purché previste all'interno del Piano dei Servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standards relativi ai parcheggi pubblici. Allegato al piano particolareggiato dovrà essere predisposto lo schema di

convenzione, da stipularsi con il Comune, che preveda la cessione gratuita, entro determinati termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché:

- a) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire nonché, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare ;
- c) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché, delle opere di urbanizzazione;
- d) i termini di inizio delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione che non dovranno superare i sei mesi dalla fine dei lavori stessi o dal termine di scadenza di validità della convenzione.
- e) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto d'intervento. Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine, e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere all'interno di detti perimetri attraverso il piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato agli organi di decentramento comunale il cui territorio è interessato dal piano. Chiunque può presentare osservazione al piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito. I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizione al piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito. Gli organi di decentramento comunale esprimono il loro parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del piano. Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti, sentita la Commissione edilizia. La delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi della legge 10 febbraio 1953 n° 62. Con la medesima delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e le opposizioni.

Art. 22 (P.O.C.) Contenuti degli strumenti di attuazione (PUA) del POC

- 1) I Piani particolareggiati privati e pubblici, i piani per l'edilizia economica e popolare ed i piani per gli insediamenti produttivi ed in genere tutti i PUA, devono contenere i seguenti elementi:
- a) schema di convenzione con indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
 - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:200 nonché, l'elenco catastale delle proprietà e, nel caso di piani particolareggiati pubblici, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - d) stato di fatto altimetrico o planimetrico della zona prima e dopo l'intervento con l'individuazione di un caposaldo fisso e permanente da riferire alle curve di livello;
 - e) stato di fatto contenente fra l'altro:
 - il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose;
 - costruzione o manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
 - f) documentazione fotografica del terreno con indicazione dei relativi punti di vista;
 - g) planimetria in scala 1:500 indicante numerazione di lotti, strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta e parcheggio;
 - h) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso specificatamente per il piano terreno, dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;
 - i) schema degli impianti termici (acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica) con relativa previsione di spesa;
 - j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine con relativa previsione di spesa;
 - k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;

- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- m) relazione geologica e analisi geotecnica del piano;
- n) dichiarazione del Sindaco attestante che il Piano Particolareggiato in questione ricade o meno:
- all'interno delle zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
 - all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.
- 2) I piani per l'edilizia economica e popolare relativi alle zone di espansione devono contenere tutti gli elementi di cui al comma precedente solo limitatamente alle parti comprese nel programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 38 della Legge 12/10/71 n° 865.
- 3) Per le altre parti del piano di edilizia popolare sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 18/4/62 n° 167. Nel caso di piani particolareggiati limitrofi di tipo produttivo è ammessa la possibilità di presentazione di un unico piano particolareggiato e la sottoscrizione di una unica convenzione. Il piano può prevedere l'accorpamento delle aree di urbanizzazione da cedere. La somma delle aree da cedere dovrà essere pari alla somma delle aree di competenza dei piani particolareggiati originari. E' compito del Consiglio Comunale verificare la funzionalità e la razionalità della proposta, rispetto alle previsioni del POC.

Art. 23 (P.O.C.) Convenzioni

- 1) Le convenzioni alla cui stipula sono subordinate le autorizzazioni per l'esecuzione dei piani particolareggiati e dei piani di recupero di iniziativa privata devono comprendere:
 - a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata nelle presenti norme;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
 - c) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché, la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
 - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché, i termini di inizio e di ultimazione delle opere, degli edifici e delle urbanizzazioni;
 - f) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal piano;
 - g) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il Piano Attuativo sia stato compilato d'ufficio;
 - h) per le sole zone produttive di nuova espansione con convenzione ampliata, quest'ultima dovrà contenere anche i termini entro i quali non è ammessa l'alienazione dell'area ed i prezzi dell'eventuale cessione della stessa aggiornabili secondo gli indici ISTAT.
- 2) Le convenzioni relative ai piani di recupero di iniziativa privata possono contenere, oltre agli elementi sopraelencati, i seguenti punti:
 - a) agevolazioni pubbliche concesse per la realizzazione dell'intervento e precisamente:
 - i contributi economici, in conto interesse o in conto capitale, da parte dello Stato, della Regione e del Comune, o concessi nell'ambito di accordi pubblici (con associazioni di istituti di credito assicurativi ecc.);
 - le facilitazioni relative alla fattibilità delle operazioni di recupero quali l'allontanamento temporaneo (in case parcheggio predisposte dal Comune) o definitivo (assegnazione di alloggi di edilizia summenzionata) delle famiglie occupanti gli alloggi da recuperare e la consulenza tecnica per la progettazione;
 - condizioni particolari per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione;
 - b) Le garanzie per l'assegnazione degli alloggi risanati a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, assicurando la priorità ai precedenti occupanti;

- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore calcolato sulla base dei costi di recupero e tenendo conto della incidenza delle agevolazioni di cui alla lettera b);
- d) periodo di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

Art. 24 (P.O.C.) Piani di sviluppo aziendali ed interaziendali

- 1) I Piani di sviluppo aziendali ed interaziendali sono redatti in conformità alle modalità previste per la formazione dei piani di sviluppo di cui alla L.R. 18/77 nell'ambito delle zone agricole.
- 2) Il Piano va corredato dagli elementi previsti dall'art. 21 di detta legge e secondo quanto specificato all'articolo 55 delle presenti norme.

Art. 25 (P.O.C.) Opere ed aree di urbanizzazione

- 1) Nelle zone residenziali, previste dal previgente P.R.G., le aree di urbanizzazione primaria e secondaria sono qualificate al fine della loro previsione nell'ambito dei PUA nel rapporto mq/abitanti insediabili convenzionali. Per il calcolo degli abitanti insediabili convenzionali si procederà secondo la seguente metodologia:
 - a) 1 stanza convenzionale equivale a 120,00 mc di volumetria utile.
- 2) Ai fini del dimensionamento dei servizi gli abitanti teorici sono calcolati applicando un indice di affollamento pari a 1,00 abitante/stanza.
- 3) Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a) le strade;
 - b) i parcheggi e gli spazi di sosta;
 - c) le fognature e gli impianti di depurazione;
 - d) il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
 - e) la pubblica illuminazione;
 - f) il verde attrezzato;
 - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.
- 4) Sono attrezzature e spazi collettivi quelle sotto elencate:
 - a) gli asili nidi, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
 - b) i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
 - c) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - d) gli spazi pubblici a parco e per lo sport (verde sportivo);
 - e) i parcheggi pubblici.
- 5) Le aree di cui ai commi 3 e 4 da cedere all'Amministrazione Comunale nei PUA con le modalità di cui all'art. 132 del PSC e al precedente art. 22, relative agli insediamenti

residenziali oltre alle aree per le strade e le infrastrutture di cui ai punti precedenti sono complessivamente 35 mq per abitante convenzionale insediabile:

- a) di cui 5 mq/ab, facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, destinati a parcheggi e spazi di sosta a diretto servizio degli insediamenti stessi;
 - b) di cui 30 mq/ab, di attrezzature e spazi collettivi, che ricomprendano almeno 2 mq/ab da prevedersi necessariamente a parcheggi pubblici
- 6) Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria stabilite precedentemente che eccedono i minimi stabiliti dall'art. 46 della Legge R.E.R. 47/1978 e successive modificazioni possono essere monetizzate ove non siano individuate nella planimetria di Piano.
 - 7) Nei P.U.A. relativi ad insediamenti produttivi, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità non possono essere inferiori al 45% della superficie territoriale (S.T.) di tali insediamenti, da destinarsi a parcheggi e spazi di sosta. Nel PUA che prevedono insediamenti alberghieri, commerciali ed uffici pubblici o privati, le aree da cedere non possono essere inferiori a mq 100 (di cui 30 per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e 10 per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, mq 20 di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione primaria e 40 mq di verde pubblico alberato ed attrezzato di urbanizzazione secondaria) per ogni 100 mq di superficie utile (S.U.) di tali attività.
 - 8) E' concessa la possibilità di cessione al Comune di aree per l'urbanizzazione secondaria anche al di fuori della superficie territoriale del PUA purché, tali aree siano destinate dal POC ad attrezzature urbane di cui all'art. 69 delle presenti norme di attuazione che siano limitrofe all'intervento.
 - 9) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione, come previsto dal Piano Comunale dei Servizi, secondo quanto disposto dall'art. 46 della L.R. 47/78, modificato dall'art.18 della L.R. 6/95.
 - 10) A norma dell'art. 132 delle NTA del PSC, i sub-ambiti di nuova previsione, rispetto alle previsioni del previgente PRG, dovranno concorrere alla realizzazione delle Dotazioni Territoriali secondo le regole della perequazione urbanistico-ambientale, di cui agli artt. 26 e 27 del PSC.

CAPITOLO II INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 26 (R.U.E.) Attuazione del R.U.E.

- 1) Gli strumenti di attuazione del R.U.E., ovvero i titoli edilizi per intervento diretto, sono i seguenti:
 - a) permesso di costruire;
 - b) denuncia di inizio attività.

Art. 27 (R.U.E.) Interventi edilizi diretti

- 1) Il PSC si attua oltre che per interventi preventivi come dai precedenti articoli, che attengono alle previsioni di POC, anche per interventi diretti, che attengono alle previsioni di RUE, previo rilascio di permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività, per i seguenti tipi di interventi:
 - c) nuove edificazioni;
 - d) abbattimento e ricostruzione;
 - e) completamento e riqualificazione dell'edificazione di un'area parzialmente edificata ed ampliamento di edifici;
 - f) ristrutturazione degli edifici;
 - g) restauro e risanamento conservativo;
 - h) manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2) L'edificazione è consentita a condizione che siano osservate le norme del RUE (parte urbanistica) e gli indici edilizi relativi, e che siano rispettate le prescrizioni del RUE (parte edilizia).

Art. 28 (R.U.E.) Disciplina degli interventi edilizi diretti

- 1) La disciplina degli interventi edilizi diretti è contenuta nella parte edilizia del RUE.

TITOLO IV CARATTERISTICHE INSEDIATIVE

CAPITOLO I DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Art. 29 (P.O.C. - R.U.E.) Zone territoriali omogenee

1) Le zone territoriali omogenee in cui si divide il territorio comunale sono le seguenti:

a) Zone A (ambito di RUE) – Centro storici nuclei non urbani di rilevante interesse storico (Titolo VI – Capo II – NTA PSC)

le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, e di particolare pregio ambientale e da porzioni di esse, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parti integranti degli agglomerati stessi;

b) Zone B (ambito di RUE) – Ambiti urbani consolidati (Titolo VI – Capo III e Capo IV – NTA PSC)

le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A a prevalente destinazione residenziale;

c) Zone C (ambito di POC) – ambiti per nuovi insediamenti (Titolo VI – Capo V – NTA PSC)

le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;

d) Zone D (ambito di POC e di RUE) – ambiti specializzati per attività produttive (Titolo VI – Capo VI e Capo VII – NTA PSC)

le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale e turistica e quelle da destinare a nuovi insediamenti;

e) Zone E (ambito di POC e di RUE) – Territorio rurale (Titolo V NTA del PSC)

le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

f) Zone F-G (ambito di POC e di RUE) – Titolo VII NTA PSC

le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale.

g) Zone a vincolo speciale (ambito di POC e di RUE) – Titolo III NTA PSC

1- zone a verde privato;

2- zone verdi a parco privato;

3- zone agricole di rispetto all'abitato;

4- zone di rispetto cimiteriale;

5- zone d'acqua;

- 6- aree sottoposte al vincolo paesistico a tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi di acqua;
- 7- zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale;
- 8- zone di rispetto idrogeologico e boschive
- 9- zone soggette a P.A.E.
- 10- attrezzature ricreative, culturali, sportive private e/o di interesse pubblico.
- 11- zona di rispetto militare

CAPITOLO II FUNZIONI URBANE E RURALI

Art. 30 (P.O.C. - R.U.E.) Funzioni residenziali

- 1) Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi quali: cantine, garages privati e pubblici, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune.
- 2) Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono pure ammesse le seguenti categorie di destinazione d'uso:
 - a) servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G, locali per associazioni sportive, sanitarie, ricreative, partecipative, sociali, politiche, culturali, assistenziali e religiose.
 - b) commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 150, salvo quanto sancito dalla specifica normativa sul commercio di cui al successivo Titolo VII, uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - c) ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, banche, sedi di giornali, alberghi, pensioni e convivenze, laboratori di analisi e ricerche.
 - d) attività artigianali, con esclusione di quelle insalubri di prima classe di cui al R.D.27/7/1934 n. 1265 e di quelle che per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumo, scoli d'acqua, rifiuti solidi o liquidi, rumori possono essere cagione di molestia alle persone.
- 3) Le destinazioni di cui ai precedenti punti a-b-c-d, non potranno superare rispettivamente:
 - a) nelle zone di saturazione residenziale il 50% della superficie utile prevista per ogni singolo intervento;
 - b) nelle zone di espansione residenziale il 20% della superficie utile prevista nell'intero comparto preventivo.
- 4) In entrambi i casi le attività artigianali di tipo manifatturiero e/o di servizio non potranno superare per ogni unità immobiliare mq 150 di superficie utile.

Art. 31 (P.O.C. - R.U.E.) Funzioni produttive e distributive - Attrezzature tecnologiche ed alberghiere

- 1) Per funzioni produttive si intendono:
 - a) attività manifatturiere artigianali ed industriali del settore delle costruzioni e degli impianti;
 - b) Attività artigianali ed industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- 2) Per funzioni distributive si intendono le attività di immagazzinaggio, deposito, e più precisamente sono contraddistinte dalle seguenti attività:
 - a) attività annonarie;
 - b) magazzini, depositi in genere, silos, rimesse, uffici e mostre-esposizioni, purché, direttamente annessi alla produzione manifatturiera; attività commerciali all'ingrosso ed attività commerciali al dettaglio con esclusione della tabella VIII e delle tabelle dei generi di largo e generi consumo (I, Ia, II, VI, IX) di cui al DM.4.8.88 n°375 e successive modificazioni.
 - c) attrezzature di natura ricreativa e sociale (mense, spacci, circoli ricreativi e assimilabili, palestre riabilitative, servizi pubblici e privati);
 - d) attrezzature tecniche delle aziende del gas, energia elettrica, acqua, trasporti pubblici, impianti di depurazione e assimilabili;
 - e) attrezzature alberghiere.
- 3) In tutte le attività produttive è ammessa la presenza di attività commerciali distributive al dettaglio con una superficie commerciale pari al minimo corrispondente alla tabella merceologica interessata, indipendentemente dalla dimensione dell'attività con un massimo non superiore a mq 150. In tal caso si dovrà provvedere all'adeguamento dei parcheggi privati sul lotto come previsto dall'art. 97 delle presenti norme.
- 4) Per attività commerciali al dettaglio esistenti con superfici superiori a mq 150, nel caso di ristrutturazione edilizia, si dovrà provvedere all'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, così come disciplinati dalla del di Consiglio Regionale 1253/99 e successive modificazioni (di cui all'art. 103 del RUE).

Art. 32 (R.U.E.) Funzioni Produttive agricole

- 1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa. In tali zone è permesso l'insediamento delle funzioni specificate all'art. 51 delle presenti norme.

TITOLO V ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E PRESCRIZIONI INSEDIATIVE

CAPITOLO I ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A"

Art. 33 (R.U.E.) Norme generali

- 1) Le zone omogenee "A" sono classificate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444 e si identificano come Centri storici secondo quanto definito dalla LR 20/2000. Si attuano mediante Disciplina Particolareggiata come prescritto dall'art. 105 del PSC.
- 2) Le planimetrie di RUE individuano sull'intero territorio comunale tali zone che sono suddivise in due tipi:
 - A0) edifici, aree e complessi insediativi costituenti il tessuto edilizio urbano del Centro Storico di Carpaneto. Le caratteristiche degli edifici e le relative discipline di intervento e di uso sono definite dagli elaborati della disciplina particolareggiata del centro storico.
 - A1) edifici, aree e complessi insediativi costituenti il tessuto edilizio di antica formazione nei centri frazionali, nelle frange urbane e nel territorio agricolo. Le caratteristiche relative sono state rilevate nelle schede di analisi allegate; la disciplina di uso e d'intervento è definita nella tavola di progetto.
- 3) Nelle zone A0/A1 la specifica disciplina particolareggiata l'intervento dovrà definire per ogni unità edilizia le categorie d'intervento ammissibili scelte fra le seguenti: - Restauro Scientifico; - Restauro e risanamento conservativo tipo A; - Restauro e risanamento conservativo tipo B; - Ripristino tipologico;- Demolizione senza ricostruzione; - Recupero e risanamento delle aree libere; - Ristrutturazione edilizia di tipologia "3A" e 3B; - Interventi su fabbricati "5A".
 - a) Gli interventi di restauro scientifico A1 riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi e caratteri architettonici o artistici, comprese quelle unità vincolate dalla Soprintendenza ai monumenti ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.
 - b) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur presentando particolari pregi architettonici e urbanistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale che per altre caratteristiche morfologiche.
 - c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.
 - d) Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le particelle edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nei tipi di intervento A1 e di cui è possibile

reperire adeguata documentazione della loro organizzazione originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico. Sono compresi in questa categoria anche quegli edifici che pur mantenendo in massima parte gli interventi strutturali e formali originari, sono stati interessati in epoca recente da interventi di alterazione volumetrica, di rifacimento dei prospetti interni ed esterni, delle coperture, tali da costituire sensibile deformazione dell'ambiente urbanistico ed architettonico circostante.

- e) Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ed esse e di rilevante importanza come documento dai trascorsi storici dell'insediamento esplicitamente individuate nelle tavole della specifica disciplina particolareggiata. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi.
- f) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli interventi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.
- g) Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipologia 3A e 3B riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
- h) Tutti gli interventi di cui al punto 7 ammettono oltre alla demolizione parziale o totale dell'edificio purché, comprensiva di tutte le eventuali parti incongrue ed accessorie, anche la trasformazione in edifici residenziali delle attuali costruzioni rustiche e la trasformazione di sottotetti adibiti a deposito in alloggi con l'opportuna apertura di finestre verticali.
- i) Per tutti gli interventi edilizi da effettuarsi nelle zone omogenee A si dovranno seguire le seguenti prescrizioni per quanto riguarda materiali da utilizzarsi ed in particolare dovrà escludersi l'uso di rivestimenti di qualsiasi materiale; mattoni sabbiati o comunque del tipo "faccia a vista"; chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, avvolgibili in metallo sono consentiti solo per negozi manti di copertura in tegole marsigliesi o olandesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera; marmo o granito lucidato per la realizzazione di zoccolature, davanzali e spalle delle aperture; qualsiasi altro materiale non congruo alle specificità ambientali della zona.
- j) Per tutti gli interventi nelle zone omogenee A che riguardano la modifica o il rifacimento della tinteggiatura delle facciate, dovranno essere osservate le norme indicate nel piano del colore approvate con delibera n°4 del 13/2/1987 .
- k) Per tutti gli interventi sui fabbricati "5A" si tende a mantenere l'entità volumetrica esistente. Il tipo d'intervento prevede, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la valorizzazione degli aspetti architettonici secondo le modalità previste al punto "m" dell'art. 11.
- l) Per tutti gli interventi, riguardanti la realizzazione di nuovi edifici-la ristrutturazione di edifici esistenti anche nei casi di ricostruzione parziale o totale, localizzati in zona agricola o nelle zone urbane limitrofe ad insediamenti ed elementi di valore storico testimoniale o nelle zone di tutela individuate dal PSC per i quali esistano rapporti

visuali con edifici situati nelle zone omogenee A0 e A1 o con nuclei di interesse storico testimoniale, dovrà uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- 1- gli interventi di nuova costruzione parziale o totale negli ambiti territoriali suddetti dovranno fare riferimento alle caratteristiche costruttive, tipologiche e formali coerenti con le tradizioni locali, che risultano dal censimento del patrimonio edilizio in zona agricola.
- 2- Altezza degli edifici - L'altezza degli edifici non dovrà superare i m 7,50, salvo comprovate esigenze di carattere tecnico per gli edifici non residenziali. L'altezza sarà data dalla differenza fra il livello del terreno prima dell'intervento e la intersezione della facciata con la gronda.
- 3- Coperture - Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema a "coppi" o con "marsigliesi". I tetti dovranno essere realizzati a falde, e non sono ammessi in nessun caso emergenze di nuovi corpi tecnici dal profilo della copertura. Non sono consentite le coperture piane, le sistemazioni a mansarda e le falde, con pendenza superiore al 40%, o inferiori al 25%. Anche l'accesso al tetto, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura.
- 4- Fronti esterni - I rivestimenti dei fronti non potranno essere realizzati in ceramica o materiali simili, né in lastre di marmo. I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti con l'ambiente circostante. E' consentito l'uso di serramenti in alluminio color testa di moro, o ferro elettro colorato o colorato a fuoco, aventi tonalità di colore coerenti con la zona omogenea "A".
- 5- E' vietato l'uso di tapparelle in plastica ad eccezione della sostituzione di quelle esistenti.

Art. 34 (R.U.E.) Unità minime d'intervento ed unità edilizie nelle zone A0 –A1

- 1) Nelle tavole di RUE sono individuate con apposita simbologia le unità minime di intervento che comprendono unità edilizie in ragione della loro complessità tipologica.
- 2) Là dove l'unità minima d'intervento non è specificatamente individuata, essa coincide con unità edilizia.
- 3) Per le unità minime d'intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario secondo le categorie di intervento assegnate ad ogni unità edilizia a cui di norma farà riferimento ad un unico titolo edilizio. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma d'intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifico titolo edilizio.
- 4) Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e quelli costituenti limitati interventi edilizi non si configurano come insieme sistematico di opere, sono sempre realizzabili su ogni unità edilizia ad esclusione di quelle vincolate ai sensi del D.lgs n.

42/2004 e possono interessare anche singole unità immobiliari eventualmente costituenti le unità edilizie.

Art. 35 (R.U.E.) Norme generali di intervento nelle zone "A"

- 1) All'interno delle zone storiche "A" valgono le seguenti prescrizioni generali:
 - a) SPAZI LIBERI gli spazi liberi pertinenti a ciascuna unità alla data di adozione della presente variante sono inedificabili salvo nei casi contemplati al successivo punto 2;
 - b) RUSTICI ai quali nelle tavole di progetto della disciplina particolareggiata non è assegnata alcuna categoria d'intervento, sono soggetti a manutenzione ordinaria o a demolizione senza ricostruzione. E' concessa la sostituzione e la ricostruzione dei rustici in oggetto solo nel caso in cui il nuovo fabbricato sia adibito a garage nella quantità di 1 box per unità immobiliare e non sia costruito in aderenza agli edifici principali, né sia prospiciente a spazi pubblici;
 - c) LE RECINZIONI esistenti in muratura vanno ripristinate e mantenute nel loro originale assetto. Le nuove recinzioni vanno costruite secondo le prescrizioni del regolamento edilizio vigente.

Art. 36 (R.U.E.) Destinazioni d'uso degli edifici nelle zone "A"- culturali ed ambientali

- 1) La destinazione d'uso degli edifici di interesse storico ed ambientale di tipo A0 e A1 è quella prevista dalle classificazioni di piano relative alle zone all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi.
- 2) All'interno delle zone di tipo A0 la tavola di RUE precisa la destinazione d'uso di ogni unità edilizia, in particolare:
 - a) per le aree e gli edifici pubblici o di utilità pubblica vengono definite le specifiche destinazioni tra quelle indicate nelle zone F e G;
 - b) per quanto riguarda la restante parte del tessuto storico, anche sulla base degli usi esistenti il piano individua le seguenti destinazioni d'uso:

1- RESIDENZA

Gli edifici destinati alla residenza non possono essere destinati ad altri usi, fatta eccezione per quanto riguarda gli studi professionali e gli uffici pubblici/privati a bassa direzionalità con una superficie utile non superiore a mq 150 (sono ammessi al massimo n. 5 addetti); le attività culturali, sociali ed associative limitatamente ad una sola attività per ogni unità minima d'intervento. Le destinazioni di cui sopra possono essere previste, oltre che ai piani superiori degli edifici contenenti altre destinazioni, anche in sostituzione di quelle di cui alle successive lettere b, c, d, e, f, h, l, in caso di trasferimento delle stesse.

- 2- **ATTIVITA' PRODUTTIVE** (per il solo piano terra degli edifici)
Le attività produttive ed industriali classificate come incompatibili dalle tavole del piano, in caso di intervento edilizio, dovranno essere trasferite e sostituite con altra destinazione fra quelle previste ai punti a,c,d,e,l, del presente articolo.
Non sono ammesse in ogni caso nuove destinazioni produttive.
- 3- **ARTIGIANATO DI SERVIZIO** (per i soli piani terra e piano primo degli edifici)
Le attività artigianali di servizio possono in ogni caso essere mantenute e, nel caso volessero trasferirsi, potranno essere sostituite con le altre destinazioni previste ai punti a,c,d,e,l, del presente articolo. Nuove attività artigianali di servizio fatta eccezione per le attività di servizio agli autoveicoli (carrozzerie) possono inoltre essere previste, sempre in ogni caso al piano terra e primo, in sostituzione di quelle di cui alle lettere b, d, e, f, h, l, del presente articolo, in caso di trasferimento delle stesse.
- 4- **ATTIVITA' COMMERCIALI** (per i soli piani terra degli edifici)
Le attività commerciali potranno essere mantenute e nel caso volessero trasferirsi potranno essere sostituite con altre destinazioni previste ai punti a,c,d,e,l, del presente articolo. Nuove attività commerciali fino al limite di superficie di vendita di mq. 150 possono, compatibilmente con l'osservanza del Piano di sviluppo commerciale essere previste per i soli piani terra in sostituzione delle destinazioni d'uso previste ai punti b,c,e,f,h, in caso di trasferimento delle stesse.
- 5- **PUBBLICI ESERCIZI** (per i soli piani terra e piano primo degli edifici)
I pubblici esercizi classificati come confermati dalla tavola del piano potranno essere mantenuti per quanto sarà stabilito dal "Piano dei Pubblici Esercizi". In caso di trasferimento essi potranno essere sostituiti con le altre destinazioni previste ai punti a ,c, d, e, l, del presente articolo. Nuovi pubblici esercizi potranno essere previsti, compatibilmente con il Piano di sviluppo, al piano terra e piano primo degli edifici in sostituzione delle attività previste ai punti b, c, d, e, f, g, h, l, del presente articolo in caso di trasferimento delle stesse.
- 6- **MAGAZZINI** (per il solo piano terra degli edifici)
I magazzini classificati come incompatibili dalla tavola del piano, in caso di intervento edilizio dovranno essere trasferiti e sostituiti con altre destinazioni, nei casi consentiti dal presente articolo.
Gli altri magazzini individuati nella tavola citata potranno essere mantenuti e, nel caso volessero trasferirsi, saranno sostituiti con le destinazioni previste ai punti a, c, d, e, l, del presente articolo. Non sono ammesse in ogni caso nuove destinazioni a magazzino ad eccezione di magazzini al servizio di attività di cui ai punti c,d,e, del presente articolo.

7- CREDITO (per i soli piano terra e piano primo degli edifici)

Le attività del credito potranno essere mantenute e, in caso di trasferimento, potranno essere sostituite con altre tra quelle di cui ai punti a,c,d,e,l, nei limiti e con le modalità previste dal presente articolo.

Nuove destinazioni ed attività del credito saranno consentite solo previa variazioni delle destinazioni d'uso effettuate dal Consiglio Comunale.

8- ATTIVITA' RURALI

Le attività rurali esistenti nelle zone "A1" in caso di intervento edilizio potranno essere trasferite e sostituite con le destinazioni previste dal presente articolo ai punti a, c, d, e, l. Non sono comunque ammesse nuove destinazioni di tipo rurale.

9- FUNZIONI ALBERGHIERE (per tutti i piani dell'edificio)

Le funzioni alberghiere potranno essere mantenute e, in caso di trasferimento, potranno essere sostituite con altre scelte tra quelle di cui ai punti a,c,d,e,g,l, nei limiti e con le modalità previste dal presente articolo. Se la nuova destinazione d'uso è quella prevista al punto a non varranno le limitazioni previste:

- per gli studi professionali e per gli uffici pubblici/ privati a bassa direzionalità in termini di superficie
- per le attività culturali, sociali e associative in termini di numero di attività insediabili. Se la nuova destinazione d'uso è quella prevista al punto g le nuove destinazioni ed attività del credito saranno consentite nelle zone di tipo A0 e A1 limitatamente agli edifici classificati come restauro scientifico/restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e ristrutturazione edilizia di tipo A.

10-FUNZIONI DIREZIONALI ED UFFICI PRIVATI (per tutti i piani dell'edificio)

le funzioni direzionali e gli uffici privati potranno essere mantenuti ed, in caso di trasferimento, potranno essere sostituiti con altre scelte tra quelle di cui al punto "d", per il solo piano terra, al punto "e" per il piano terra ed il primo piano dello edificio ed al punto "a" per tutti i piani dell'edificio.

CAPITOLO III ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “B”

Art. 37 (R.U.E.) Zone sature

- 1) Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate e di nuova previsione di RUE, individuate nelle tavole di RUE, in cui è ammessa:
 - a) la ristrutturazione degli edifici esistenti;
 - b) il riutilizzo delle volumetrie esistenti a scopo residenziale;
 - c) nuove costruzioni od ampliamenti, fino al completo utilizzo dell'indice di zona, su lotti interclusi nel tessuto edilizio esistente;
 - d) nuove costruzioni su lotti resi liberi dopo la demolizione di edifici produttivi e similari esistenti;
 - e) In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto con le modalità previste ai successivi art. 38, 39 e 40.
- 2) Per gli edifici di particolare valore architettonico, indicati nelle tavole del RUE, fatti salvi gli interventi di restauro scientifico per gli immobili vincolati, ai sensi del D.lgs n. 42/2004, si procederà ad interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo.
- 3) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, individuati nella tavola CP4 del PSC.

Art. 38 (R.U.E.) Zone di saturazione residenziale “A”

- 1) In esse il Piano si attua per l'intervento edilizio diretto, con le seguenti prescrizioni:
 - a) Funzioni insediabili: articolo 30;
 - b) Indici urbanistici ed edilizi:
 - If = 1,40 mc/mq
 - H max = 8,50 m
 - Q = 0,35
 - Verde privato = 3 mq/100 mc
 - Parcheggi privati vedi art. 97
 - S1 = parcheggi facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in ragione di mq 5 per abitante teorico insediabile come definito all'art. 25 delle presenti norme.
- 2) Nel caso di lotti con capacità edificatoria superiore a mc 1000,00 si dovrà prevedere la cessione minima di parcheggi pari a mq 41,70, alla quale andrà aggiunta la quota di

parcheggi relativa agli abitanti teorici corrispondenti alla volumetria effettivamente costruita oltre i 1000,00 mc.

- 3) Qualora le superfici da cedere siano inferiori a mq 41,70 l'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dell'intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita delibera nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.
- 4) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, individuati nella tavola CP4 del PSC.

Art. 39 (R.U.E.) Zone di saturazione speciale S1

- 1) La zona di saturazione speciale S1, come individuate nelle tavole di RUE, è individuata con apposita simbologia in località Cimafova all'interno della zona Omogenea A. In tale zona il Piano si attua per l'intervento edilizio diretto, con le seguenti prescrizioni:

a) Funzioni insediabili: articolo 35;

b) Indici urbanistici ed edilizi:

$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 8,50 \text{ m}$

$Q = 0,35$

Verde privato = 3 mq/100 mc

Parcheggi privati vedi art. 97

S1 = parcheggi facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in ragione di mq 5 per abitante teorico insediabile come definito all'art. 25 delle presenti norme.

Nel caso di lotti con capacità edificatoria superiore a mc 1000,00 si dovrà prevedere la cessione minima di parcheggi pari a mq 41,70, alla quale andrà aggiunta la quota di parcheggi relativa agli abitanti teorici corrispondenti alla volumetria effettivamente costruita oltre i 1000,00 mc. Qualora le superfici da cedere siano inferiori a mq 41,70 l'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dell'intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita delibera nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa

disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.

c) Prescrizioni generali:

Il progetto dell'intervento dovrà contenere un'analisi dei fabbricati circostanti il lotto esteso fino ad almeno m 50,00 dai confini del lotto stesso. I nuovi edifici dovranno integrarsi stilisticamente e formalmente con gli edifici circostanti. In particolare dovranno essere evitati elementi architettonici e materiali incongrui al linguaggio architettonico locale. Per quanto riguarda i materiali utilizzati si dovrà fare esplicito riferimento all'art. 33 delle presenti norme. punto l 3 e punto l 4.

- 2) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, individuati nella tavola CP4 del PSC.

Art. 40 (R.U.E.) Zone di saturazione residenziale

- 1) Nelle zone di saturazione residenziale "B", il Piano si attua per l'intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni:

a) Funzioni insediabili: articolo 35;

b) Indici urbanistici ed edilizi:

$I_f = 1,80 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$

$Q = 0,35$

Verde privato = 3 mq/100 mc

Parcheggi privati - vedi art. 97

S1 = parcheggi facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in ragione di mq 5 per abitante teorico insediabile come definito all'art. 25 delle presenti norme.

- 2) Nel caso di lotti con capacità edificatoria superiore a mc 1000,00 si dovrà prevedere la cessione minima di parcheggi pari a mq 41,70, alla quale andrà aggiunta la quota di parcheggi relativa agli abitanti teorici corrispondenti alla volumetria effettivamente costruita oltre i 1000,00 mc.

- 3) Qualora le superfici da cedere siano inferiori a mq 41,70 l'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dello intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita delibera nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno

preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.

- 4) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, individuati nella tavola CP4 del PSC.
- 5) Nelle aree di completamento del consolidato, di cui alla tavola CP.3.n e Titolo VI, Capo VII del PSC, il Piano si attua per l'intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni:
 - a) Funzioni insediabili: articolo 35;
 - b) Indici urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,25 mq/mq

H max = 7,50 m

Q = 0,35

Verde privato = 3 mq/33 mq

Parcheggi privati - vedi art. 97

S1 = parcheggi facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in ragione di mq 5 per abitante teorico insediabile come definito all'art. 25 delle presenti norme.
- 6) Nelle aree di riqualificazione, di cui Titolo VI, Capo VII delle NTA del PSC, il Piano si attua per l'intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni:
 - a) Funzioni insediabili: residenza, strutture di vendita medio/piccole alimentari (individuate con specifico asterisco “*”), ed altre funzioni compatibili con essa;
 - b) Indici urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,45 mq/mq

H max = 10,50 m

Q = 0,35

Verde privato = 3 mq/33 mq

Parcheggi privati - vedi art. 97

S1 = parcheggi facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in ragione di mq 5 per abitante teorico insediabile come definito all'art. 25 delle presenti norme.
- 7) Nel caso di lotti con capacità edificatoria superiore a mc 1000,00 si dovrà prevedere la cessione minima di parcheggi pari a mq 41,70, alla quale andrà aggiunta la quota di parcheggi relativa agli abitanti teorici corrispondenti alla volumetria effettivamente costruita oltre i 1000,00 mc.
- 8) Qualora le superfici da cedere siano inferiori a mq 41,70 l'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dello intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita

delibera nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.

- 9) E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, individuati nella tavola CP4 del PSC.

Art. 41 (R.U.E.) Zone di espansione in P.U.A. convenzionati in corso di completamento e/o ultimati dopo l'adozione del POC.

- 1) Comprendono sia le aree oggetto di "Piani particolareggiati di iniziativa privata" approvati dal Consiglio Comunale prima della data di adozione del POC e per i quali non è ancora decorso il periodo di validità sia le aree oggetto di piani particolareggiati per i quali è decorso il periodo di validità.
- 2) Nelle zone oggetto di Piani particolareggiati di iniziativa privata, l'intervento è subordinato al rispetto degli indici planivolumetrici e delle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato e nell'allegata convenzione. Nelle aree all'interno di piani particolareggiati per i quali è decorso il periodo di validità, dopo l'adozione del POC, l'intervento edificatorio è subordinato al rispetto degli indici planivolumetrici, delle distanze e delle prescrizioni tipologiche previste nel piano originario fino all'esaurimento delle volumetrie edificabili.

Art. 42 (R.U.E.) Edifici di interesse storico-culturale e testimoniale

- 1) Comprendono, a norma degli art. da 49 a 53 delle NTA del PSC, i fabbricati individuati nell'apposito censimento e disciplinati dall'art. 67 delle presenti norme.

CAPITOLO III ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"

Art. 43 (P.O.C.) Zone residenziali di espansione

1) Le zone di espansione, previste nel previgente PRG, sono di tre tipi: zona "A", zona "B" e zona "C"; il Piano si attua per intervento preventivo delle presenti norme e secondo i seguenti indici e prescrizioni:

a) Zona di espansione "C1A":

Funzioni insediabili: articolo 30, lettere a), b), c), d), e);

Indici urbanistici ed edilizi:

$I_t = 8.000 \text{ mc/ha}$

$H = 10,50 \text{ m}$

S1 + S2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.

b) Zona di espansione "C1B":

Funzioni insediabili: articolo 30, lettere a), b), c), d), e);

Indici urbanistici ed edilizi:

$I_t = 8.000 \text{ mc/ha}$

$H = 7,50 \text{ m}$

S1 + S2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.

c) Zona di espansione per interventi pubblici "P.E.E.P."

In tali zone il piano si attua secondo le indicazioni del precedente art. 16 con i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

$I_t = 14.000 \text{ mc/ha}$

$H = 10,50 \text{ m}$

S1 + S2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.

d) Zona di espansione "C1C":

Funzioni insediabili: articolo 35, lettere a), b), c), d), e);

Indici urbanistici ed edilizi:

$I_t = 8.000 \text{ mc/ha}$

$H = 7,50 \text{ m}$

S1 + S2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.

2) In queste zone, ove la potenzialità edificatoria è maggiore o uguale a 12.000 mc, è obbligatorio individuare una percentuale pari al 15% di edilizia convenzionata e/o

agevolata e/o sovvenzionata e/o di locazione permanente/a termine. Per l'attuazione di tali comparti dovrà preventivamente essere approvato un apposito schema di convenzione tipo.

- 3) Per i sub-ambiti, di cui al Capo VII del Titolo VI delle NTA del PSC, è obbligatorio il rispetto del meccanismo perequativo di cui agli artt. 26 e 27 delle stesse NTA. Inoltre dovranno essere rigorosamente seguite le indicazioni e prescrizioni delle Schede d'Ambito Territoriale (Elaborato NR.2 del PSC), qualora previste.

Art. 44 (P.O.C.) Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica

- 1) Gli interventi riguardano le unità minime di intervento contenenti particelle o unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
- 2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 3) Il tipo d'intervento prevede anche la demolizione con la eventuale ricostruzione sulla base delle prescrizioni specificate nelle planimetrie di POC e delle presenti norme.
- 4) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a permesso di costruire previa approvazione di un PUA di cui alle presenti norme.

5) ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA C2A

- a) Nelle zone di nuovo impianto è ammessa la sola destinazione urbanistica residenziale così come previsto dall'art. 30 Sono previsti i seguenti indici urbanistici:

It = 8.000 mc/ha

Ut = 4.000 mq/ha

H max = 10,50 m

S1 + S2 nella quantità e secondo le modalità previste dallo art. 25 delle presenti norme.

6) ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA C2B

- a) Nelle zone di nuovo impianto è obbligatorio reperire superfici destinate ad usi commerciali e direzionali di servizio alla residenza. Le destinazioni d'uso saranno così specificate: negozi di commercio al minuto ed esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 150, pubblici esercizi, bar - ristoranti, uffici pubblici, privati, locali per lo spettacolo, artigianato di servizio.

- b) In tali zone, la superficie minima da destinare ad usi terziari da prevedere nell'intervento urbanistico preventivo è prevista dai seguenti indici urbanistici:

It = 15.000 mc/ha

Ut = 5.000 mq/ha

H max = 12,50 m

Distanza dai confini a norma del precedente art. 9.

Superficie utile terziaria = minimo 40% della S.U. totale

Superficie utile residenziale = max 60% della S.U. totale S1 + S2 nella quantità e secondo le modalità previste dallo art. 25 delle presenti norme.

- c) Per gli edifici destinati a funzioni commerciali è richiesto il rispetto solo della utilizzazione fondiaria che lo strumento urbanistico preventivo dovrà appositamente definire in relazione all'indice di utilizzazione territoriale.

CAPITOLO IV ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “D”

Art. 45 (P.O.C. – R.U.E.) Zone produttive

1) Le zone produttive, previste dal previgente PRG, comprendono le aree artigianali ed industriali esistenti, di completamento (ambiti di RUE), di espansione (ambiti di POC) aventi e destinazioni d'uso previste dall'art. 31 delle presenti norme comprese le industrie insalubri di I e II classe di cui al R.D. 27/7/1934 n. 1265, purché siano prese speciali cautele per l'incolumità del vicinato secondo le modalità concordate o prescritte dall'Azienda U.S.L. Le industrie insalubri individuate ai sensi dell'ex art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/34 non potranno insediarsi nelle zone produttive poste in vicinanza dei centri abitati. E' ammesso per ogni intervento o attività, avente una superficie minima di mq 1500 di Sf oppure di mq 750 nel caso di capannoni a schiera, la residenza del titolare dell'impresa e per il personale di sorveglianza fino ad un massimo di mq 220. Nel caso di capannoni a schiera non è possibile comunque superare i 220 mq di residenza ogni 1500 mq di Sf.

2) Nelle zone produttive il POC ed il RUE si attuano secondo le seguenti modalità:

a) ZONE PRODUTTIVE DI NUOVA ESPANSIONE (D1) – (POC):

1- Il piano si attua per intervento preventivo pubblico o privato secondo i seguenti indici:

- Ut 0,45 mq/mq
- VI 0,50 con un minimo di ml 5,00 comunque secondo le prescrizioni dell'art. 9 delle presenti norme
- S1+S2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.

2- Su tutto il perimetro del comparto dovrà essere prevista una piantumazione di alberi a medio ed alto fusto con essenze tipiche della zona in modo da costituire una barriera visiva all'intervento.

3- Parcheggi privati per ogni singolo intervento come indicato all'art. 97 delle presenti norme. Nel caso in cui l'intervento preventivo venga attuato mediante un piano particolareggiato di iniziativa pubblica l'area sarà individuata in piano mediante la dicitura P.I.P.

b) ZONE PRODUTTIVE DI NUOVA ESPANSIONE CON CONVENZIONE AMPLIATA (D3) – (POC)

1- Il piano si attua per intervento preventivo privato secondo i seguenti indici:

- Ut 0,45 mq/mq
- VI 0,50 con un minimo di m 5,00 comunque secondo le prescrizioni dell'art. 9 delle presenti norme
- S1+S2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.

- 2- Su tutto il perimetro del comparto dovrà essere prevista una piantumazione di alberi a medio ed alto fusto con essenze tipiche della zona in modo da costituire una barriera visiva all'intervento.
- 3- Parcheggi privati per ogni singolo intervento come indicato all'art. 97 delle presenti norme. La convenzione per l'esecuzione del Piano Particolareggiato redatta secondo l'art. 23 delle presenti norme, dovrà contenere le indicazioni prescritte ai punti a-b-c-d-e-f-g-h.

c) ZONE PRODUTTIVE DI NUOVA ESPANSIONE COMPRENDENTI AREE POSTE ALL'INTERNO DELLE FASCE DI TUTELA AI FIUMI. (D4) – (POC)

- 1- Il piano si attua per intervento preventivo privato secondo i seguenti indici:
 - Ut 0,45 mq/mq
 - VI 0,50 con un minimo di m 5,00 comunque secondo le prescrizioni dell'art. 9 delle presenti norme
 - S1+S2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.
- 2- Su tutto il perimetro del comparto dovrà essere prevista una piantumazione di alberi a medio ed alto fusto con essenze tipiche della zona in modo da costituire una barriera visiva all'intervento.
- 3- Parcheggi privati per ogni singolo intervento come indicato all'art. 97 delle presenti norme.
- 4- La convenzione per l'esecuzione del Piano Particolareggiato redatta secondo l'art. 23 delle presenti norme, dovrà contenere le indicazioni prescritte ai punti a-b-c-d-e-f-g-h.
- 5- La superficie territoriale sulla quale dovranno essere calcolati gli indici è quella individuata in cartografia comprendente anche le aree poste all'interno delle fasce di tutela. Tali aree potranno essere utilizzate per il soddisfacimento degli standard previsti per il verde ed i parcheggi (pubblico o privato) . Le aree destinate a parcheggio dovranno essere pavimentate solo con materiali che le rendano permeabili (masselli in cls su sottofondo in sabbia, masselli tipo rosacometta ecc.). All'interno del piano particolareggiato la linea che individua la fascia di rispetto costituisce unicamente il limite dell'edificazione e non limite di zona.

d) ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (D2) – (RUE)

- 1- Il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici:
 - Uf 0,65 mq/mq
 - Q 0,55 mq/mq
 - H max m 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici
 - VI 0,50 con un minimo di m 5,00

- 2- Parcheggi privati secondo le indicazioni riportate nella tabella all'art. 97 delle presenti norme. Parcheggi di urbanizzazione primaria 5% dell'area necessaria all'intervento. Qualora le superfici da cedere siano inferiori a mq 50,00 l'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dell'intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate per l'acquisizione dall'amministrazione comunale, mediante apposita delibera, nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.
- 3- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, individuati nella tavola CP4 del PSC.

e) ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO (RUE)

- 1- Per le zone di completamento speciale D2S, individuate nelle tavole di RUE, il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici:
 - Uf 0,65 mq/mq
 - Q 0,55 mq/mq
 - H max m 12,00 ad esclusione dei volumi tecnici
 - VI 0,50 con un minimo di m 5,00
- 2- Parcheggi privati secondo le indicazioni riportate nella tabella all'art. 97 delle presenti norme. Parcheggi di urbanizzazione primaria 5% dell'area necessaria all'intervento. Qualora le superfici da cedere siano inferiori a mq 50,00 l'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree al di fuori del perimetro dell'intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a parcheggio pubblico, siano state preventivamente individuate per l'acquisizione dall'Amministrazione Comunale, mediante apposita delibera, nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.
- 3- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la monetizzazione delle aree di urbanizzazione fatta salva la verifica del bilancio dei servizi, individuati nella tavola CP4 del PSC.

f) ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO DI ATTIVITÀ ESISTENTI – (RUE)

- 1- Comprendono le aree necessarie all'ampliamento di attività produttive esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G.; il loro utilizzo è pertanto concesso esclusivamente agli imprenditori titolari delle imprese in oggetto al fine di una loro ristrutturazione o potenziamento produttivo.
- 2- In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto e secondo le modalità e gli indici definiti dal precedente paragrafo b. L'utilizzo di tali aree da parte di terzi non richiedenti l'ampliamento può essere autorizzato solo esclusivamente tramite apposita variante al RUE.

G) ZONE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - (POC)

- 1- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardano le unità minime di intervento contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi.
- 2- Il POC individua con apposita simbologia all'interno di uno specifico elaborato cartografico, le zone produttive soggette alla presente norma, all'interno delle quali è ammesso reperire superfici destinate esclusivamente ad usi residenziali, commerciali, direzionali di servizio alla residenza, nei limiti di seguito specificati. Per destinazioni commerciali e direzionali si intendono: esercizi di vicinato, esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 800 mq (solo ove specificatamente individuati dal POC), pubblici esercizi, bar, ristoranti, uffici pubblici e privati, locali per lo spettacolo, artigianato di servizio.
- 3- Il tipo d'intervento prevede anche la demolizione con la eventuale ricostruzione sulla base delle prescrizioni specificate nelle planimetrie di POC e delle presenti norme.
- 4- In tali zone, l'edificazione è soggetta alla predisposizione di un PUA nel rispetto delle seguenti prescrizioni edilizie:
 - $I_t = 1,50$ mc/mq.
 - $U_t = 0,50$ mq/mq.
 - $H_{max} = m 12,00$ ad esclusione dei volumi tecnici
 - Distanza dai confini a norma del precedente art. 9
 - $S_m = POC$
 - S_1+S_2 nella quantità e secondo le modalità previste dall'art. 25 delle presenti norme.

Art. 46 (P.O.C. – R.U.E.) Disciplina delle attività connesse alle operazioni di recupero di rifiuti speciali da svolgersi in regime procedurale semplificato.

- 1) Fermo restando quanto previsto dal Piano Provinciale di Gestione Rifiuti (P.P.G.R.) per quanto riguarda la localizzazione degli impianti di discarica, di trattamento anche ai fini

del recupero, di smaltimento e di stoccaggio dei rifiuti speciali, come definiti dal D.Lgs. 5/2/1997, n. 22; le operazioni di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi ammesse al regime procedurale semplificato di cui all'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.P.G.R., e disciplinati dagli articoli 31 e 33 del D.Lgs. n. 22/1997 e dal Decreto Ministeriale 5/2/1998 "Individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli articoli 31 e 33 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22", sono sottoposte alla disciplina urbanistica di cui ai commi seguenti.

- 2) Le operazioni di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi sono ammesse solo all'interno delle zone territoriali omogenee D che siano, al momento dell'attivazione della procedura semplificata, esterne al perimetro dei centri abitati, come definito all'articolo 3, comma 1, punto 8 del Decreto legislativo 30/04/1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada", e come delimitato, ai sensi del comma 1, dell'articolo 4 dello stesso decreto, dalle relative deliberazioni di Giunta Comunale; in ogni caso tali insediamenti non potranno avvenire in zone che siano limitrofe ad insediamenti residenziali, anche isolati. A tal proposito dovrà essere verificata una distanza non inferiore a 100 m dall'insediamento.
- 3) Tali operazioni potranno essere insediate a condizione che esse, unitamente a quelle già legittimamente insediate, non eccedano il 20% della capacità complessiva del comparto urbanistico soggetto ad intervento urbanistico preventivo unitario nel quale sono inserite, in termini sia di superficie fondiaria sia di superficie utile. In ogni caso non sono ammesse più di tre attività di cui al DM 5/2/1998.
- 4) Le operazioni dovranno prevedere, prima dell'avvio dell'attività, opere di mitigazione dell'impatto ambientale e visivo, quali:
 - a) la realizzazione, quando non già esistente, di una recinzione totalmente cieca realizzabile con tamponamenti di altezza minima pari ad almeno 2,50 m, lungo tutto il perimetro dell'insediamento; al pari anche gli accessi all'insediamento, sia pedonali sia carrai, dovranno essere totalmente ciechi;
 - b) la realizzazione, quando non già esistente, all'esterno della recinzione di cui sopra, di un'alberatura ad alto fusto con essenze autoctone, o di una siepe sempreverde lungo i lati costituenti il perimetro del comparto.
- 5) Nelle zone soggette ad intervento edilizio diretto può essere ammessa l'insediabilità delle sole attività di cui al DM 5/2/1998 previa valutazione caso per caso da parte del Consiglio Comunale in considerazione dei diversi fattori di incidenza ambientale (concentrazione di attività insalubri, vicinanza con edifici residenziali o di uso collettivo, carattere dei rifiuti speciali da trattare ecc.) e con eventuale fissazione di apposite prescrizioni.
- 6) In ogni caso le aree destinate ad accogliere le operazioni di recupero dei rifiuti speciali non pericolosi da svolgersi in regime procedurale semplificato, dovranno avere le caratteristiche di "aree ecologicamente attrezzate", ovvero dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, così come stabilito dall'articolo A-14, dell'Allegato A alla L.R. 24/3/2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".
- 7) In particolare quindi le attività insediate dovranno avere riguardo:

- a) alla salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
 - b) alla prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
 - c) al recupero dei rifiuti e relativo smaltimento;
 - d) al trattamento delle acque reflue;
 - e) al contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace;
 - f) alla prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
 - g) alla adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
- 8) Non è consentito l'insediamento nel territorio comunale di operazioni di recupero dei rifiuti speciali pericolosi da svolgersi in regime procedurale semplificato di cui al Decreto Ministeriale 12/6/2002, n. 161.
- 9) Nelle zone di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art.21 del D.Lgs 152/99 (come modificato dal D.Lgs 258/2000) è comunque vietato l'insediamento e lo svolgimento delle attività disciplinate dal presente articolo.

Art. 47 (P.O.C.) Zone per artigianato e piccola industria di completamento in PUA convenzionati

- 1) Comprendono le aree oggetto dei Piani Particolareggiati approvati e in corso di realizzazione. In esse l'intervento è subordinato al rispetto degli indici planivolumetrici e delle prescrizioni già approvate e convenzionate.
- 2) Nelle aree all'interno di piani particolareggiati per i quali è decorso il periodo di validità, dopo l'adozione del POC, l'intervento edificatorio è subordinato al rispetto degli indici planivolumetrici, delle distanze e delle prescrizioni ipologiche previste nel piano originario fino all'esaurimento della capacità insediativa. Per i piani particolareggiati, collaudati o con decorso periodo di validità della convenzione urbanistica prima dell'adozione del POC, che abbiano ancora capacità insediativa su lotti totalmente (o parzialmente) inedificati l'intervento edificatorio è subordinato al rispetto degli indici planivolumetrici, delle distanze e delle prescrizioni tipologiche previste nel piano originario (fino all'esaurimento della capacità insediativa).

Art. 48 (R.U.E.) Zone per attrezzature tecnologiche

1) Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono quelle indicate al punto d) del precedente art. 31. In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:

- U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
- Q = Rapporto massimo di copertura = 0,55
- Distanze dai confini a norma del precedente articolo 9.

Art. 49 (R.U.E.) Zone destinate ad alberghi, motels, pubblici esercizi ed attrezzature al servizio del turismo

1) Le aree destinate ad alberghi, motels, pubblici esercizi ed attrezzature al servizio del turismo sono individuate con apposita specifica simbologia nelle tavole di piano.

2) In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di piano stesso o per progetto unitario laddove la zona preveda più destinazioni specifiche, con parcheggi di urbanizzazione primaria pari al 40% della SU.

3) In tali zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- $I_f = 1$ mc/mq
- $U_f = 0,5$ mq/mq
- $H_{max} = 7,50$ m
- Distanze minime = 10 m dai confini di proprietà e di zona e dalle sedi stradali

CAPITOLO V ZONE OMOGENEE “E” NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 50 (R.U.E.) Finalità delle norme

- 1) La presente normativa si applica alle zone agricole, così come individuate nelle tavole del PSC.
- 2) Finalità della Normativa Agricola è quella di disciplinare gli interventi di carattere urbanistico - edilizio ai fini sia del recupero e dello sviluppo del patrimonio agricolo, sia della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Art. 51 (R.U.E.) Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole

- 1) Nelle zone agricole sono ammesse le attività pertinenti all'uso agricolo e comunque tutte quelle non contrastanti con le finalità di cui al precedente art. 50 e con le norme di salvaguardia dell'art. 7 della L.R. n° 42 del 28/11/1986 e successive modificazioni, ivi compresi i punti di sosta di cui al regolamento (CE) n. 1255/97 del Consiglio del 25 giugno 1997 e successive modificazioni.
- 2) Sono pertanto ammessi gli interventi di trasformazione del territorio relativi alle attività sopra richiamate purché finalizzati principalmente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.
- 3) In particolare nelle zone agricole sono ammesse, oltre agli interventi su costruzioni esistenti indicati negli articoli successivi, le nuove costruzioni di cui alle seguenti lettere:

A) COSTRUZIONI AD USO ABITATIVO DESTINATE AI SEGUENTI SOGGETTI SINGOLI O ASSOCIATI ED AI LORO FAMILIARI:

- 1- coltivatori diretti sia proprietari che affittuari che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro o comunque definiti ai sensi dell'art. 48 della Legge 454/61;
- 2- a.2 salariati fissi, braccianti ed altre figure assimilate di lavoratori e/o compartecipanti, addetti e da adibire alla conduzione del fondo sul quale si intendono realizzare le abitazioni (per il significato del termine "salariato fisso" si fa riferimento alla normativa SCAU);
- 3- personale addetto alla custodia e sorveglianza degli impianti di cui alle successive lettere d), e), f), g), h);
- 4- dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. 18/77:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'Azienda Agricola;

- conduttori di aziende in economia a qualunque titolo cioè proprietari, affittuari, mezzadri, coloni, enfiteuti, ecc.;
- soci di Cooperativa agricola di conduzione e forme associate assimilabili;
- affittuari e conduttori mezzadri;

5- cooperative agricole di conduzione e forme associate assimilabili;

6- qualsiasi figura in possesso dei requisiti e delle titolarità di legge;

B) COSTRUZIONI RURALI DI SERVIZIO NECESSARIE AL DIRETTO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE AZIENDALI E INTERAZIENDALI, QUALI:

- 1- fienili, depositi prodotti agricoli (cereali, insilati, ortofruttili, ecc.), magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ecc.;
- 2- ricoveri macchine agricole, attrezzi agricoli e relativi spazi interni di servizio quali: officine, banchine di carico, deposito di carburante, ecc.;
- 3- ricoveri per allevamenti di animali domestici destinati a consumo familiare (o autoconsumo) quali: pollaio, porcile, conigliera, ecc.;
- 4- strutture ed impianti tecnici al servizio degli allevamenti e del territorio agricolo, quali: concimaie a platea, vasche liquame, pozzetti liquame, lagoni di accumulo, impianti di depurazione, vasche di lagunaggio, silos a trincea e vasche di irrigazione ecc.;
- 5- impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo e della produzione agricola ed ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze delle attività agricole produttive;

C) COSTRUZIONI RURALI DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO ZOOTECNICO DI TIPO AZIENDALE E/O INTERAZIENDALE CON GLI ANNESSI FABBRICATI DI SERVIZIO E GLI IMPIANTI NECESSARI ALLO SVOLGIMENTO DI TALE ATTIVITÀ; COSTRUZIONI RURALI NECESSARIE ALL'INSEDIAMENTO DI PUNTI DI SOSTA COSÌ COME NORMATI DAL REGOLAMENTO (CE) N. 1255/97 DEL CONSIGLIO DEL 25 GIUGNO 1997;

D) COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE,

- 1- aventi superficie utile non superiore a mq 150 salvo le deroghe concesse dal Consiglio Comunale per ampliamenti di costruzioni esistenti, destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione di prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola singola o associata e strettamente funzionali al ciclo produttivo di queste, con i relativi impianti, locali di servizio e di vendita (cantine, magazzini frigoriferi per prodotti ortofruttili);

E) INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO

(ad es.: impianti di irrigazione e di captazione di acqua, opere di salvaguardia idrogeologica, ecc.);

F) OPERE CONNESSE ALLO SFRUTTAMENTO DI RISERVE DEL SOTTOSUOLO;

G) COSTRUZIONI CONNESSE ALL'ESERCIZIO DI CACCIA E PESCA;

H) COSTRUZIONI CONNESSE ALLE ESIGENZE SANITARIE E TECNICHE DEGLI ALLEVAMENTI

(cliniche veterinarie, centri di fecondazione artificiale, centri di monta, ecc.)

Art. 52 (R.U.E.) Modalità di attuazione degli interventi

- 1) Gli interventi in zona agricola si attuano attraverso:
 - a) Denuncia di inizio attività;
 - b) Permessi di costruire (diretto o subordinato a strumenti preventivi).
- 2) Sia l'autorizzazione che la concessione sono date dal Sindaco a chi ha titolo per richiederle, ivi compresi i mezzadri gli affittuari e gli altri conduttori che abbiano il diritto di sostituirsi al concedente nella realizzazione delle opere, ai sensi della vigente normativa in materia di Patti Agrari.

Art. 53 (R.U.E.) Destinazione d'uso

- 1) I permessi di costruire rilasciati in zona agricola saranno assoggettati ad atti d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso.

Art. 54 (R.U.E.) Strumenti preventivi

- 1) Il permesso di costruire può essere rilasciato direttamente o essere subordinato a strumenti preventivi. Nel secondo caso, il permesso è rilasciato direttamente nel periodo di validità di tali strumenti.
- 2) Gli strumenti preventivi ai quali può essere subordinato il rilascio della concessione sono i seguenti:
 - a) Piano delle aree per insediamenti produttivi pubblici e privati;
 - b) Piani di sviluppo Aziendale e/o Interaziendale (PSA) redatti in conformità alle disposizioni di cui all'art. 40 della L.R. n°47/78 e della L.R. n°18/77, proposti dai soggetti di cui agli artt. 6 e 7 della medesima legge, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità e la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo. I Piani di sviluppo Aziendale e/o Interaziendale vengono approvati dalla Amministrazione Provinciale (ai sensi della L.R. n° 50/84). Il Piano di sviluppo Aziendale va corredato dagli elementi di cui al successivo art. 55.
- 3) Il Piano di sviluppo Aziendale può essere approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla citata Legge Regionale n° 18/77. In sede di P.S.A., nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso, possono essere superati gli indici fissati dalle norme urbanistiche del RUE sia per le

costruzioni ad uso abitativo, sia per le costruzioni rurali di servizio. La possibilità di superamento degli indici è ammissibile sia per nuove costruzioni sia per ampliamenti di costruzioni esistenti;

Art. 55 (R.U.E.) Piani di sviluppo aziendale

1) Atti amministrativi

- a) Richiesta dell'interessato al Sindaco del Comune in cui ricade l'intervento;
- b) Richiesta di approvazione del Sindaco al Presidente della Amministrazione Provinciale.

2) Atti tecnici (n. 3 copie)

- a) Relazione generale che illustri sinteticamente i contenuti del Piano;
- b) Elementi previsti dall'art. 21 della L.R. n. 18/77 redatti ed elaborati in conformità con le disposizioni della legge stessa (all'uopo si consiglia l'utilizzazione delle schede del "Piano di Sviluppo Aziendale" proposte dalla Regione Emilia - Romagna);
- c) Elaborati descrittivi degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti:
 - 1- individuazione planimetrica del fondo di pertinenza in scala 1:25.000;
 - 2- mappa catastale con l'indicazione della superficie e dei confini del fondo di pertinenza, in scala 1:10.000 o 1:2.000;
 - 3- rilievo in piante e sezioni dei fabbricati esistenti abitativi o di servizio a seconda della tipologia dello intervento proposto in scala minima 1:500 con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
 - 4- progetto in scala minima 1:500 dei fabbricati di cui si prevede la costruzione con l'indicazione delle destinazioni d'uso;
 - 5- ulteriori elementi informativi previsti dalle norme di P.R.G.;
- d) Schema di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione da stipularsi tra Comune e richiedente in cui si precisino:
 - 1- tempi di attuazione del Piano: non potrà avere durata superiore a sei (6) anni (salvo proroghe di cui all'art. 22 Legge Regionale n° 18/77);
 - 2- previsione di decadenza del Piano nel caso di revoca da parte dell'Amministrazione Provinciale;
 - 3- eventuali garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti (qualora richieste dal Comune interessato);
- e) Titoli comprovanti la disponibilità in capo al richiedente dei terreni cui al Piano di Sviluppo Aziendale risulta riferito (es. certificati catastali, atti notarili, dichiarazione sostitutiva di atto notorio per terreni in uso, contratti d'affitto, ecc.).

Art. 56 (R.U.E.) Distanze di rispetto

1) Salvo i casi di costruzioni in aderenza e ferme le disposizioni contenute in leggi e regolamenti vigenti, debbono essere rispettate le seguenti distanze:

a) dai confini di proprietà e di zona

- 1- abitazioni e fabbricati di servizio all'azienda agricola - m 5,00
- 2- stalle, ricoveri animali in genere e impianti di trasformazione di tipo aziendale - m 10,00
- 3- porcilaie ed allevamenti avicunicoli "a terra" - m 25,00
- 4- nuovi allevamenti industriali di qualsiasi tipo (bovino, suino, avicunicolo, ecc.) - m 30,00
- 5- ampliamenti di allevamenti industriali esistenti, realizzati entro i limiti indicati nelle presenti norme m 20,00
- 6- gli allevamenti industriali devono comunque distare m1.000 dai centri abitati e m 300 da case isolate;
- 7- ai sensi della L.R. n. 13 del 23/3/84 i contenitori di liquame a cielo aperto devono distare m 20,00 dai confini di proprietà e m 300 dai confini di zone agricole (salvo deroghe previste dall'Autorità competente).

b) da strade (più precisamente dal ciglio delle strade, così come definito dall'Art. 2 del D.I. 1404/68 e successive modificazioni)

- 1- per qualsiasi tipo di costruzione valgono le disposizioni D.I. n° 1404/68 con l'integrazione di cui al seguente punto 2:
- 2- per ogni strada non classificata nel D.I. di cui sopra, che sia di uso pubblico (es. di collegamento frazionale) va rispettata una distanza pari all'Indice di Visuale libera (V1) 1/1 con un minimo di m 5,00. Nelle aree di rispetto alla viabilità, attinenti le strade di tipo B, C, F è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti (Art. 31 L. 457/78) Art.45 L. 47/23 e l'ampliamento, per la dotazione di servizi nella parte non prospiciente il fronte stradale, una tantum del 25% della S.U. edificata purché, venga rispettata la distanza minima di m 5,00 dalla strada e il proprietario si impegni, con atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto, a non richiedere il risarcimento per i lavori eseguiti in caso di esproprio per l'allargamento della sede stradale o per opere pubbliche relative

c) da Abitazioni

- 3- abitazioni (con pareti finestrate antistanti) - m 10,00
- 4- fabbricati aziendali di servizio (fienili, ricoveri attrezzi, ecc.) - m 10,00
- 5- stalle e ricoveri animali in genere di tipo aziendale e impianti di trasformazione di tipo aziendale - m 20,00

- 6- porcilaie ed allevamenti avicunicoli "a terra", allevamenti industriali e allevamenti speciali - m 50,00
- 7- contenitori deiezioni animali a cielo aperto (ai sensi della L.R. 23/3/84 n. 13) - m 80,00 (salvo deroghe previste dall'Autorità competente);
- 8- Concimaie (ai sensi del vigente Regolamento Comunale d'Igiene:
 - m 30,00 in zone di collina
 - m 50,00 in zone di pianura.

2) Le distanze di cui alle precedenti lettere A, B, C, sono derogabili, fermi i limiti di legge, in caso di dimostrata necessità e impossibilità alternativa, sentito il Consiglio Comunale e previo parere favorevole della competente Autorità Sanitaria.

Art. 57 (R.U.E.) Computo delle superfici e vincolo di inedificabilità

- 1) Per qualsiasi tipo di costruzione, sia residenziale sia di servizio, per quanto riguarda l'area su cui deve insistere la costruzione valgono le disposizioni di cui alla LR n. 31/2002. Per qualsiasi tipo di costruzione, sia residenziale sia di servizio, ai fini dell'ammissibilità e/o dimensionamento degli interventi, possono essere computate tutte le superfici dei terreni facenti parte, a qualunque titolo, dell'azienda agricola o di altra unità produttiva (nel caso di costruzioni non al diretto servizio di aziende agricole, per le quali ricorrono in capo al richiedente i requisiti di disponibilità di cui alla LR n. 31/2002
- 2) Successivamente all'esecuzione degli interventi ai terreni la cui superficie sia stata computata ai fini dell'ammissibilità e/o del dimensionamento dell'intervento richiesto, viene imposto un vincolo di inedificabilità relativo alla tipologia di intervento richiesta, (atto unilaterale d'obbligo per i terreni in proprietà; atto unilaterale d'obbligo trascritto per i terreni in affitto) inedificabilità che permane anche in caso di successiva estinzione del titolo (ad esempio trasferimento frazionamento). Ai fini dell'applicazione di detto vincolo di inedificabilità relativa, si precisa pertanto che sulla stessa superficie possono essere applicati in modo cumulativo dimensionamenti, parametri e indici di utilizzazione fondiaria relativi alle differenti tipologie di intervento di cui ai successivi articoli nelle presenti norme di RUE.
- 3) Nel computo delle superfici ai fini di dimensionamento urbanistico, possono essere ricomprese aree soggette a vincolo vario (zona di rispetto idrogeologico, zona di tutela ai corsi d'acqua, zone di rispetto all'abitato, zone di rispetto alla viabilità e alla ferrovia, ecc.) anche se non contigue.
- 4) Nel caso parte dei terreni costituenti l'unità aziendale, intesa come azienda soggetta a gestione tecnico-economica unitaria ricadente in Comune limitrofo, questa potrà essere computata purché, ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) che sia classificata "agricola" dallo strumento urbanistico di detto Comune;
 - b) che la maggior quota della superficie aziendale (oltre il 50% o il centro aziendale ricada nel territorio di questo Comune: in questo caso il richiedente la concessione dovrà preventivamente notificare all'Amministrazione Comunale dell'altro Comune

interessato la rinuncia al computo di tali aree ai fini di dimensionamento urbanistico con atto da trasciversi alla Conservatoria Immobiliare;

- c) che il richiedente produca attestazione dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune limitrofo certificante la non edificazione dei terreni censiti nell'ambito del proprio territorio.

Art. 58 (R.U.E.) Criteri generali da adottarsi per l'edificazione in zona agricola

- 1) Nelle zone agricole potrà essere ammessa nuova edificazione ad uso abitativo solo qualora le volumetrie relative ai fabbricati esistenti all'interno dell'azienda agricola richiedente risultino pienamente recuperate ed utilizzate e sono ammessi altresì interventi di nuova costruzione per allevamenti aziendali ed edifici rurali di servizio qualora venga dimostrata in maniera puntuale ed approfondita, l'impossibilità tecnica di riutilizzare a tale fine i contenitori esistenti. Le eventuali nuove costruzioni dovranno formare un insieme unitario con le costruzioni esistenti, pur con la osservanza delle distanze previste dalle presenti norme, in modo da non snaturare l'impianto urbanistico dell'insediamento, qualora esso abbia una precisa identificazione. Gli interventi sui fabbricati esistenti, realizzati in epoca antecedente alla seconda guerra mondiale, si attuano direttamente secondo le seguenti categorie:
 - a) Restauro scientifico, per gli edifici classificati dal censimento del patrimonio edilizio aventi valore morfologico "monumentale";
 - b) Restauro e risanamento conservativo, per gli edifici classificati dal censimento del patrimonio edilizio esistente, aventi valore morfologico "architettonico";
 - c) Ristrutturazione edilizia di tipo "A", per gli edifici classificati dal censimento del patrimonio edilizio esistente, aventi valore morfologico "ambientale", con elementi di pregio sia per l'ambiente che architettonici o di facciate;
 - d) Ristrutturazione edilizia di tipo "B", per gli edifici classificati dal censimento del patrimonio edilizio esistente aventi valore morfologico "ambientale";
 - e) Ristrutturazione edilizia di tipo "B" e "ripristino edilizio", per gli edifici classificati dal censimento del patrimonio edilizio esistente aventi valore morfologico "non in contrasto" e "in contrasto";
 - f) Manutenzione straordinaria;
 - g) Manutenzione ordinaria;
- 2) Per gli edifici non meritevoli delle tutele prescritte ai punti a), b), c), d) sono ammesse operazioni di demolizione e ricostruzione che riaccorpino tali volumetrie. Tale operazione dovrà essere effettuata prima di procedere a nuove costruzioni.

Art. 59 (R.U.E.) Costruzioni edificate ad uso abitativo

1) Realizzazione di nuove costruzioni

a) Le nuove costruzioni ad uso abitativo da realizzarsi in aziende agricole sono ammesse purché, destinate ad essere utilizzate dai soggetti di cui all'art. 51 lettere a1, a2, a3, a4, a5, a6 delle presenti norme ed al servizio di aziende agricole singole o associate. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei singoli parametri, ricomprese tutte le superfici utili abitative esistenti nell'azienda:

1- nelle sole aziende agricole già esistenti al 27/5/85 data di adozione della vigente normativa agricola, con superficie aziendale ricompresa tra uno o due ettari, è ammessa una Superficie Abitativa Utile lorda non superiore a mq 150,00 da realizzarsi in unico complesso architettonico (salvo comprovata impossibilità tecnica);

2- nelle aziende agricole, esistenti o di nuova formazione, con superficie aziendale ricompresa tra due e venti ettari, è ammessa una Superficie Abitativa Utile lorda non superiore a mq 450,00;

3- nelle aziende agricole, esistenti o di nuova formazione, con superficie aziendale superiore a venti ettari, è ammessa una S.U. Abitativa non superiore a mq 600,00;

4- l'altezza massima (H max) consentita è pari a m 8,80.

2) Realizzazione di nuove costruzioni o recupero di edifici esistenti e non più utilizzati a fini agricoli da destinare all'agriturismo

a) edifici esistenti e non più utilizzati a fini agricoli da destinare ad uso abitativo per l'esercizio dell'agriturismo e da realizzare in zona agricola possono essere richieste dai soggetti di cui all'art. 51 lettere a1, a2, a3, a4, a5, a6 della presente normativa purché si impegnino con atto unilaterale d'obbligo a mantenere, per il periodo che l'Amministrazione stabilirà con apposita deliberazione del C.C., la destinazione agrituristica. L'edificazione e/o il recupero dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

1- nelle aziende agricole, esistenti alla data di formazione del PSC, con superficie aziendale ricompresa tra due e venti ettari, è ammessa una Superficie Abitativa Utile di mq 300,00;

2- nelle aziende agricole, esistenti con superficie aziendale superiore a venti ettari, è ammessa una Superficie Abitativa Utile di mq 450,00.

b) Le nuove costruzioni di cui al presente articolo dovranno essere realizzate nel complesso aziendale escludendo le costruzioni isolate salvo comprovata impossibilità tecnica accertata dallo Sportello Unico dell'Edilizia. Qualora le aziende esistenti siano dotate di edifici inutilizzati e non recuperabili dall'esercizio agricolo in misura superiore ai limiti fissati ai punti precedenti e desiderino modificare la destinazione d'uso delle eccedenze trasformandole in abitazioni da destinare all'agriturismo, potranno presentare al Sindaco un progetto complessivo della riutilizzazione di tutte le volumetrie da trasformare. Tale progetto sarà

approvato dall'Amministrazione Comunale secondo le procedure previste dall'art. 21 della LR n.47/78 e 23/80.

- 3) Interventi su costruzioni esistenti Ristrutturazione edilizia con ampliamento² del D.I. 1404/68)
 - a) è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammissibile, purché destinato ai soggetti di cui alle lettere a1, a2, a3, a4, a5, a6 del precedente articolo 51.
- 4) Interventi relativi ai nuclei sparsi individuati dal PSC (tavola CP.3.n)
 - a) Per tali interventi, di cui all'articolo 97, commi 7e 8 delle NTA del PSC, è ammesso l'ampliamento una tantum della superficie lorda utile ad uso abitativo fino ad un massimo del 25% ed un ampliamento una tantum della superficie utile esistente destinata ad usi diversi dall'abitativo fino al 20%.

Art. 60 (R.U.E.) Costruzioni rurali di servizio

- 1) Le costruzioni rurali di servizio di cui al precedente art. 51.
 - b) lett. B.1 - (fienili, depositi prodotti agricoli, silos, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari);
 - c) lett. B.2 - (ricoveri macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi interni di servizio quali: officina, banchine di carico, deposito carburante, ecc.);
 - d) lett. B.3 - ricoveri per allevamenti di animali domestici destinati a consumo familiare quali: pollaio, porcile, conigliera, ecc.); nonché, le costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici (cantine ecc.) inseriti con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo produttivo dell'azienda agricola singola o associata (lett. d); sono consentite nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) = 0,03 mq/mq; - H max = m 7,50 (salvo particolari volumi tecnologici quali silos ecc.).
 - e) lett. B.4 -per gli impianti tecnici al servizio degli allevamenti e del territorio agricolo, quali: concimaie a platea, vasche liquiletame, pozzetti liquame, lagoni di accumulo, impianti di depurazione, vasche di lagunaggio, ecc. non vengono previsti indici di UF. La realizzazione di tali impianti dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento e particolarmente di quanto dettato dalla legge 10/5/76 n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli atti di indirizzo generale emanati dall'apposito Comitato dei Ministri, dalla Regione Emilia Romagna nell'ambito del Piano Regionale di Risanamento, dall'Amministrazione Provinciale per scopo di coordinamento intercomunale o nell'ambito delle sue competenze istituzionali, nonché, delle LL.RR. 29/1/83 n° 7 e 23/3/84 n. 13, dal T.U. delle leggi sanitarie e del Regolamento Comunale di Igiene.
 - f) lett. B.5 - impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo e della produzione agricola ed ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze delle attività agricole produttive: saranno consentite nella

misura e nel modo previsti da un piano tecnico economico aziendale o altro strumento preventivo.

Art. 61 (R.U.E.) Strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, ma non ad esclusivo servizio di una azienda agricola singola o associata

- 1) Quali: cantine, magazzini frigoriferi, rimesse per macchine agricole conto terzi, magazzini per derrate alimentari, ecc.; con le relative costruzioni di servizio. Trattasi di strutture che non hanno alcun collegamento diretto con l'azienda agricola, cioè non sono inserite con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo produttivo dell'azienda agricola singola o associata, ma sono al servizio del territorio agricolo nella sua globalità. Non sono ammessi nuove costruzioni inerenti all'insediamento di nuove attività in zona agricola.
- 2) I nuovi insediamenti dovranno essere individuati come zone omogenee D di cui all'art 39 della L.R.47/78 e della L.R.23/80 mediante variante specifica al POC. Per le costruzioni esistenti, relative ad attività in atto, è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 20% della superficie utile esistente.

Art. 62 (R.U.E.) Costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici di tipo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività

- 1) Ai fini della presente normativa, sono considerati allevamenti zootecnici di tipo aziendale e/o interaziendale:
 - a) Allevamenti per i quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - che siano inseriti con carattere di normalità e complementarità funzionale nel ciclo produttivo di aziende agricole singole o associate, in quanto dalla stesse ricavano una quota minima pari al 50% dell'approvvigionamento alimentare globale valutato in Unità Foraggiere (U.F.);
 - b) Piccoli allevamenti:
 - allevamenti industriali e speciali "minori" ad esclusione di quelli suinicoli, intendendosi tali quelli il cui ricovero risulti dimensionato entro una superficie utile di mq 300,00 e per i quali non sia richiesta la realizzazione di alcuna nuova abitazione.
- 2) Le nuove costruzioni di stalle al servizio di allevamenti aziendali di varia specie (bovina, equina, suina, avicola, ovicaprina, cunicola, ecc.) sono consentite nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - $U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$
 - $H_{\text{max}} = m 8,00$
 - Nell'indice di cui sopra si intendono compresi locali di servizio ed edifici accessori (sala mungitura, sala latte, sala parto, svezzamento, fecondazione, infermeria, preparazione alimenti, ecc.).
- 3) Le nuove costruzioni previste degli allevamenti tipo 1 e 2 potranno essere consentite se sarà possibile lo spandimento agronomico delle deiezioni secondo le direttive tecniche regionali vigenti.

Art. 63 (R.U.E.) Costruzioni destinate ad allevamenti speciali o non tradizionali con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tali attività, costruzioni rurali destinate all'insediamento di punti di sosta così come normati dal Regolamento (CE) n. 1255/97 del Consiglio del 25 giugno 1997

- 1) Sia per le nuove costruzioni sia per le costruzioni esistenti sono ammessi gli stessi tipi d'intervento e le stesse modalità di attuazione degli interventi di cui all' articolo precedente punto 2.

Art. 64 (R.U.E.) Costruzioni destinate ad allevamenti industriali con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zoo-industriale

- 1) Ai fini della presente normativa si sono considerati allevamenti industriali esistenti, gli allevamenti non inseriti con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo di aziende agricole singole o associate, e che pertanto ricavano da queste quote inferiori al 50% dell'approvvigionamento alimentare globale, valutato in U.F. o comunque del tutto indipendenti da aziende singole o associate e che pertanto non detraggono dalle stesse alcuna quota dello approvvigionamento alimentare. Tali allevamenti devono provvedere allo smaltimento delle deiezioni nei modi seguenti:
 - a) attraverso il trattamento con adeguati impianti di depurazione che consentano l'emissione di reflui con parametri conformi ai limiti di accettabilità stabiliti dalle vigenti leggi e disposizioni in materia ambientale e/o sanitaria (L. 319/76 e successive modificazioni, L.R.n. 7/83, ecc.);
 - b) attraverso lo spandimento agronomico, fermo restando che qualora non sussistano le condizioni per effettuare lo spandimento agronomico di tutte le deiezioni prodotte nell'allevamento, questo dovrà dotarsi di un impianto di depurazione dimensionato al minimo sulla parte eccedente;
 - c) attraverso il trattamento anaerobico in apposito digestore attraverso altre tecniche e modalità consentite dalle leggi vigenti in materia.
- 2) Interventi su costruzioni esistenti. Per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Normativa è consentito un ampliamento "una tantum" nella misura max del 20% della superficie utile esistente (con intervento diretto). Per gli allevamenti suinicoli detto ampliamento sarà ammesso soltanto nei casi in cui l'intervento sia motivato da una razionalizzazione dell'allevamento che comporti un effettivo miglioramento delle condizioni igienico ambientali ed un adeguamento alle tecnologie più razionali, sia nei sistemi di pulizia sia nel trattamento delle deiezioni.

Art. 65 (R.U.E.) Strutture tecniche e tecnologiche di trasformazione dei prodotti agricoli

- 1) Quali: caseifici industriali, industrie di trasformazione, ecc., con le relative costruzioni di servizio.
- 2) Trattasi di strutture che non hanno alcun collegamento diretto con l'azienda agricola, cioè non sono inserite con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo produttivo dell'azienda agricola singola o associata, ma sono connesse con le funzioni produttive del territorio agricolo.
- 3) Realizzazione di nuove costruzioni:
 - a) Le nuove costruzioni inerenti questa attività sono insediabili in zona agricola mediante apposita variante.
 - b) La superficie minima d'intervento è fissata in mq 5.000.
 - c) Il titolo edilizio è subordinato ad un Piano Particolareggiato per Insediamenti Produttivi di cui all'art. 55 della presente normativa.
- 4) Nel caso di ampliamenti per quote superiori al 20% dell'esistente, la relativa concessione sarà subordinata al Piano Particolareggiato.

Art. 66 (R.U.E.) Serre fisse per colture vegetali con i relativi locali di servizio

- 1) Ai fini della presente Normativa, per serre fisse si intendono quelle costruzioni stabilmente infisse al suolo mediante opere murarie o similari, comportanti trasformazioni d'uso del terreno e non legate allo sfruttamento del terreno agricolo, destinate in genere a colture specializzate (quali floricoltura, allevamenti di funghi, attività vivaistica, sementeria ecc.) nelle quali si creano condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente, tali da consentire una forzatura del ciclo produttivo al fine principale di ottenere una precocità di produzione.
- 2) Realizzazione di nuove costruzioni. Le nuove costruzioni si attuano per concessione diretta se di superficie coperta inferiore a mq 100,00; se di superficie coperta superiore a mq 100,00 si attuano invece per concessione subordinata ai seguenti strumenti preventivi:
 - a) se non sono strettamente funzionali e complementari ad aziende agricole, mediante Piano di Sviluppo Aziendale o Piano Tecnico Economico Aziendale, di cui all'art. 54 lettera b) delle presenti norme che ne giustifichi la realizzazione e il dimensionamento in rapporto alle caratteristiche aziendali.
 - b) se sono strettamente funzionali e complementari ad aziende agricole, mediante Piano Particolareggiato di cui all'art. 54 lettera b) delle presenti norme.

Art. 67 (R.U.E.) Interventi sui fabbricati in territorio rurale

- 1) Il Censimento dell'Edilizia Rurale, di cui agli elaborati Allegato SI3 e tavola SI 11 del Quadro Conoscitivo, nonché tavola CP5.n, suddivide il patrimonio edilizio rurale in:
 - a) edifici di valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;
 - b) edifici di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo;
 - c) edifici non di valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;
 - d) edifici non di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo.
- 2) Per essi valgono le riposizioni seguenti:
 - a) edifici di valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;
 - 1- tipologie di intervento ammesse: restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa solo nell'ipotesi in cui il richiedente dimostri, con adeguata documentazione, la compatibilità di tale intervento con le caratteristiche intrinseche del fabbricato. In ogni caso, l'intervento edilizio dovrà mantenere i caratteri tipologici testimoniali del fabbricato originario (es. materiali, tipologia costruttiva, lettura dei vuoti, ecc.);
 - 2- funzioni ammesse: funzioni residenziali di cui all'art. 30.
 - b) edifici di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo;
 - 1- tipologie di intervento ammesse: restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa solo nell'ipotesi in cui il richiedente dimostri, con adeguata documentazione, la compatibilità di tale intervento con le caratteristiche intrinseche del fabbricato. In ogni caso, l'intervento edilizio dovrà mantenere i caratteri tipologici testimoniali del fabbricato originario (es. materiali, tipologia costruttiva, lettura dei vuoti, ecc.);
 - 2- funzioni ammesse: funzioni agricole di cui all'art. 51.
 - c) edifici con originaria funzione abitativa, non di valore storico-testimoniale, non destinati all'uso agricolo;
 - 1- tipologie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
 - 2- funzioni ammesse: funzioni residenziali di cui all'art. 30.
 - d) edifici non abitativi senza valore storico-testimoniale, non più destinati all'uso agricolo;
 - 3- tipologie di intervento ammesse: manutenzione ordinaria e straordinaria e/o demolizione senza ricostruzione;
 - 4- funzioni ammesse: funzioni pertinenziali all'attività principale.
 - e) edifici non di valore storico-testimoniale, ancora destinati all'uso agricolo;

1- tipologie di intervento ammesse: tutte quelle previste per il territorio rurale dal Capitolo V;

2- funzioni ammesse: tutte quelle previste per il territorio rurale dal Capitolo V.

3) Qualora l'intervento edilizio riguardi:

- a) un fabbricato non censito nel Quadro Conoscitivo;
- b) o per il quale, dopo l'approvazione delle presenti norme tale fabbricato sia stato alienato dall'uso agricolo;
- c) o per il quale, sulla base di più approfondite analisi storico-tipologiche, l'interessato ritenga che esso appartenga ad una categoria diversa rispetto a quelle sopra riportate;

l'interessato, a corredo dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio, dovrà produrre tutta la documentazione necessaria allo scopo di proporre l'inserimento del fabbricato in una delle precedenti 4 tipologie.

Il responsabile dello Sportello Unico, su vincolante parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, provvede alla pubblicazione all'Albo Pretorio dell'istanza pervenuta e del relativo parere della Commissione, per 15 giorni consecutivi, allo scopo di acquisire eventuali osservazioni, e quindi, attraverso specifico provvedimento dirigenziale, provvederà ad integrare il quadro conoscitivo relativo al Censimento dell'Edilizia Rurale, con l'inserimento di tale fabbricato.

- 4) Si precisa che la trasformazione dei fabbricati rurali non più funzionali all'uso agricolo, potrà essere autorizzata solo nei casi in cui gli stessi risultino dotati delle infrastrutture necessarie per garantire la funzionalità dei nuovi insediamenti, o comunque venga dichiarato l'impegno da parte dei proprietari alla loro realizzazione, qualora le infrastrutture risultassero mancanti o inadeguate e a condizione che la loro dismissione, ai fini di un utilizzo per attività extra agricole, avvenga previa dimostrazione (in sede di richiesta d'intervento), mediante idonea documentazione, che accerti il non utilizzo rurale dei fabbricati in quanto già destinati ad attività extra agricole o comunque non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione del fondo agricolo.
- 5) Per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa si consentono interventi di recupero compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale. In generale non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m 2,50.
- 6) Gli interventi sui fabbricati di cui al presente articolo, dovranno sottostare alle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) negli edifici con strutture originarie o parte di esse in pietrame a vista, tale struttura dovrà essere ripristinata e mantenuta a vista;
 - b) l'uso dell'intonaco è prescritto per i fabbricati con caratteristiche stilistiche che ne prevedono l'impiego;

- c) l'uso dell'intonaco è ammesso negli interventi ove la muratura in pietra risulti assente o staticamente compromessa; in caso di ricostruzione, l'impiego della pietra a vista è da ritenersi preferibile;
- d) non è ammesso l'impiego di rivestimenti in pietra o cotto altri materiali di rivestimento esterno con la sola eccezione di eventuali zoccolature di fabbricati intonacati, con altezza massima di cm 50;
- e) le tinteggiature dei fronti intonacati dovranno rispettare i valori ambientali.

Art. 68 (R.U.E.) Zone Agricole Speciali

- 1) In tali zone sono ammessi insediamenti di attrezzature ed impianti per la realizzazione di macelli privati nel rispetto delle norme vigenti in materia. In tali zone il titolo edilizio è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato preventivo.
- 2) La superficie minima di intervento è fissata a mq.5.000, applicando i seguenti indici:
 - U.T.= 4.500 mq/ha di cui un massimo di mq 220,00 può essere destinato ad abitazione;
 - VI = 0,50 con un minimo di m 10,00;
 - S1 = parcheggi di urbanizzazione primaria pari a 0,15 mq/mq di Su.
 - S2 = verde pubblico attrezzato 10 mq/100 mq st.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare la cessione delle aree di S1 e S2 al di fuori del perimetro dell'intervento, purché le aree da cedere, con destinazione a verde pubblico e parcheggio siano state preventivamente individuate per l'acquisizione dall'amministrazione comunale, mediante apposita delibera, nella quale sia previsto anche il costo complessivo dell'intervento a mq, costituito dal costo di acquisizione a mq di superficie interessata e dal costo delle opere necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico. Le nuove aree destinate a parcheggio, salvo diversa disposizione del Consiglio Comunale, dovranno preferibilmente localizzarsi all'interno del tessuto urbano e comunque localizzate nelle zone limitrofe al comparto interessato dall'intervento, purché funzionalmente correlate.

- Parcheggi privati come indicato dall'art. 97 delle N.T.A.

CAPITOLO VI ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F – G”

Art. 69 (P.O.C.) Attrezzature e spazi collettivi

- 1) Le zone per attrezzature e spazi collettivi sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in:
 - a) aree per l'istruzione;
 - b) aree per attrezzature di interesse collettivo;
 - c) aree per spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - d) aree per parcheggi pubblici diversi da quelli a diretto servizio dell'insediamento.

Art. 70 (P.O.C.) Aree per l'istruzione

- 1) In tali aree potranno sorgere gli edifici necessari a soddisfare le esigenze della popolazione da servire. Dovranno preliminarmente essere previste tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, rete idrica, fognaria, d'illuminazione, telefonica, del gas).
- 2) L'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:
 - $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$
 - $Q = 25\%$
 - Parcheggi pubblici = $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$
 - Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 25 delle presenti norme;
 - $H_{\text{max}} = m 10,50$
- 3) Le aree libere dalle costruzioni dovranno essere opportunamente sistemate ed attrezzate.
- 4) Le aree per l'istruzione potranno essere recintate ma potranno anche esserne prive soprattutto in corrispondenza di aree a verde pubblico onde consentire una estensione dello spazio liberamente fruibile.

Art. 71 (P.O.C.) Aree per attrezzature di interesse collettivo

- 1) In tali zone potranno sorgere attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile) ed altre.
- 2) L'edificazione è soggetta al rispetto dei seguenti indici:
 - $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$
 - $Q = 50\%$
 - Parcheggio pubblici = $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$
 - Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 25 delle presenti norme;
 - $H_{\text{max}} = m 10,50$
- 3) Le aree libere dalle costruzioni dovranno essere opportunamente sistemate ed attrezzate.

Art. 72 (P.O.C.) Aree per spazi aperti attrezzati a verde pubblico

- 1) Le aree con questa destinazione dovranno essere opportunamente piantumate ed attrezzate con percorsi pedonali; potranno inoltre contenere attrezzature per il gioco dei bambini e per lo sport.
- 2) In esse potranno essere collocate attrezzature sportive preferibilmente scoperte, in connessione con le quali potranno essere realizzati nuclei di servizi nella misura strettamente necessarie al funzionamento dell'impianto.
- 3) Tali servizi troveranno sede in costruzioni seminterrate e protette da consistenti cortine verdi ed alberate.
- 4) In tale zona il Piano si attua secondo le previsioni dei progetti esecutivi che dovranno essere redatti dall'Amministrazione Comunale applicando i seguenti indici:
 - $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
- 5) Se i servizi delle attrezzature sportive sono situati in zone di rispetto idrogeologico o di particolare interesse paesaggistico ambientale il rispetto degli indici sarà consentito solo attraverso la costruzione di chioschi e di costruzioni amovibili e/o precarie. In questo caso, le quantità di parcheggio privato previste dall'art.104 e relativa tabella delle presenti norme potranno essere soddisfatte solo mediante parcheggi all'aperto posti su pavimentazioni permeabili.

Art. 73 (P.O.C.) Aree per parcheggi

- 1) Gli spazi di sosta e parcheggio si dividono in:
 - a) parcheggi e spazi di sosta individuati dalle tavole di RUE
 - b) parcheggi e spazi di sosta facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, da individuarsi all'interno dei PUA.
- 2) I parcheggi pubblici della rete stradale primaria e secondaria di cui alla lettera a) sono individuati nelle tavole di RUE da apposita simbologia, l'indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- 3) Gli spazi di sosta facenti parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui alla lettera b), devono essere previsti per ciascuna zona e secondo le prescrizioni di cui all'art. 132 del PSC.
- 4) Le aree di parcheggio relative agli insediamenti esistenti alla data di adozione del RUE sono individuate graficamente nelle tavole dello stesso RUE, fermo restando che qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso implica la verifica del bilancio complessivo delle dotazioni territoriali, previste dal PSC.

Art. 74 (P.O.C.) Zone destinate alla viabilità

- 1) Le zone destinate alla viabilità comprendono:
 - a) le strade;
 - b) i nodi stradali;
 - c) i parcheggi;
 - d) le aree di rispetto.
- 2) L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.
- 3) Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.
- 4) **STRADE**
 - a) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.
 - b) Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:
 - 1- Strade extraurbane secondarie;
 - 2- Strade urbane di scorrimento;
 - 3- Strade urbane di quartiere;
 - 4- Strade locali.
 - c) Le strade di cui alla lettera b) devono avere le seguenti caratteristiche minime:
 - 1- **STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
 - 2- **STRADA URBANA DI SCORRIMENTO:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate, per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
 - 3- **STRADA URBANA DI QUARTIERE:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi, per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata. Tali strade sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza. Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m 7,50;

- 4- **STRADA LOCALE:** strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade. Ai fini delle presenti norme le "strade vicinali" sono assimilate alle strade comunali.
- 5) La sezione minima per le strade residenziali a fondo cieco che servono meno di mc 10.000, non potrà essere inferiore a mt.8,00 che sarà composta da una carreggiata a doppio senso di m 6,00 e da due marciapiedi da m 1,00 per lato.
- 6) Le strade locali avranno una sezione minima complessiva da recinzione a recinzione di m 10,50 che sarà composta da una carreggiata a doppio senso di m 7,5 e da due marciapiedi di m 1,50 ciascuno. Dove la cartografia di POC prevede la fascia di verde pubblico lungo la viabilità, questo dovrà essere attrezzato con una pista ciclo-pedonale di sezione pari a m 2,50 lungo il confine con i lotti, e con una fascia di verde alberato di m 2,50, mentre le strade saranno costituite da una carreggiata a doppio senso di marcia di sezione pari a m 7,50 e da un marciapiedi di m 1,50 da realizzare sul lato opposto alla pista ciclo-pedonale. In tutti i casi le indicazioni di POC hanno valore indicativo e la soluzione definitiva dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico in fase di progetto esecutivo.
- 7) Le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m 7,50 salvo allineamenti prevalenti preesistenti nelle zone di saturazione.
- 8) E' denominata "strada di servizio" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli con ammessi sulla strada principale stessa.
- 9) Aree ciclabili e pedonali urbane: zone interdette alla circolazione dei veicoli, salvo quelli in servizio di emergenza e salvo deroghe per i veicoli a servizio di persone con limitate o impedita capacità motorie, nonché per quelli ad emissioni zero aventi ingombro e velocità tali da poter essere assimilati ai velocipedi.
- 10) La sezione delle aree ciclabili è multipla di m 1,25 con un minimo di m 2,50.
- 11) La sezione minima delle pedonali è di m 1,50.
- 12) Nelle zone di nuova espansione la sezione minima di ogni marciapiedi è di m 1,50
- 13) I NODI STRADALI: sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- 14) I PARCHEGGI PUBBLICI DELLA RETE STRADALE PRINCIPALE PRIMARIA E SECONDARIA: sono riportati nelle tavole di POC. In sede di progettazione della rete stradale primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- 15) LE AREE DI RISPETTO: sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti o alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione. Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona, esso è di norma riportato nelle tavole di POC ma è comunque obbligatorio in tutte le zone esternamente ai centri abitati. In tali zone valgono le distanze prescritte dall'art. 26 del D.P.R. n. 495 del

16/12/92 e successive integrazioni e modificazioni. All'interno dei centri abitati si applicheranno invece i disposti dell'art. 28 del D.P.R. n. 495 del 16/12/92 e successive modificazioni ed integrazioni e quanto prevede l'art.10 punto d) delle presenti norme. Sono parimenti disciplinate dall'art. 26 e 28 del D.P.R. n. 495 del 16/12/92 e successive modificazioni ed integrazioni, rispettivamente dentro e fuori i centri abitati, la costruzione di recinzioni, la piantumazione di siepi e di alberature ad alto fusto. Le recinzioni, ove ammesse, saranno di tipo aperto(cancellate e reti metalliche)appoggianti su zoccolature di altezza non superiore a 50 cm rispetto al piano stradale. Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la costruzione di cabine nel rispetto di quanto definito nel precedente art. 9 e la realizzazione di reti canalizzate purché connesse a pubblici servizi. E' pure consentita, a titolo precario, la permanenza e la costruzione di impianti di distribuzione carburanti quali chioschi, stazioni di rifornimento e stazioni di servizio secondo le prescrizioni e le indicazioni della L.R. n.33 del 18 agosto 1994. I nuovi impianti di distribuzione carburante non potranno essere realizzati a distanza inferiore da altri accessi esistenti sulla strada di pertinenza da quella indicata dal D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 per ogni categoria di strada.

16) EDIFICI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE FUORI DAI CENTRI ABITATI:

- a) All'esterno dei perimetri dei centri abitati, gli edifici ricadenti all'interno delle zone di rispetto stradale, ad esclusione degli edifici e complessi insediativi di carattere storico – artistico – ambientale di cui alle zone omogenee A, possono essere abbattuti e ricostruiti sulle aree contigue immediatamente al di fuori delle fasce di rispetto, con possibilità di ampliamento come indicato all'articolo 56 delle presenti norme.
- b) In caso di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, l'eventuale ampliamento consentito dovrà essere localizzato nella parte non prospiciente il fronte stradale.

CAPITOLO VII ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 75 (P.O.C.) Zona a verde privato

- 1) Tali zone sono destinate alla tutela del verde esistente e dal rispetto delle alberature.
- 2) In tali zone è ammessa la formazione di vialetti, recinzioni, attrezzature sportive, attrezzature per il tempo libero private o di pubblica utilità, con esclusione di fabbricati di qualsiasi genere, a condizione che la superficie permeabile del terreno non risulti inferiore al 70% della Superficie fondiaria.
- 3) Gli edifici esistenti alla data di adozione del POC potranno essere sottoposti ad interventi di:
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione senza aumento del volume v.p.p. (V.v.p.p.) esistente.
- 4) Le zone a verde privato di uso condominiale e le strade private di uso pubblico, previste all'interno delle zone residenziali di espansione già attuate, potranno essere attrezzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, o potranno essere frazionate ed acquistate dai proprietari delle aree o delle unità residenziali realizzate.

Art. 76 (P.O.C.) Zone verdi a parco privato

- 1) Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare o mantenere il verde esistente. E' consentito soltanto per gli edifici esistenti, sempre che non siano indicati come aventi valore monumentale o pregio architettonico o valore ambientale, ampliamenti in ragione di un incremento del 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del POC..

Art. 77 (P.O.C.) Zone agricole/ambiti periurbani

- 1) Tali zone sono destinate alla tutela delle zone residenziali.
- 2) In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni, mentre i fabbricati esistenti potranno essere sottoposti ai seguenti interventi:
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia con ampliamento "una-tantum" entro il valore massimo del 20% della Su e del V.V.p.p.

Art. 78 (P.O.C.) Zone di rispetto cimiteriale

- 1) Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate agli edifici e dagli impianti cimiteriali e nelle rispettive aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori o oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
- 2) L' autorizzazione all'occupazione per le piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.
- 3) Nelle aree di rispetto è consentita inoltre la costruzione di elettrodotti ed il passaggio di tutti gli impianti canalizzati connessi a servizi pubblici.

Art. 79 (P.O.C.) Invasi ed alvei di laghi, fiumi e corsi d'acqua

- 1) Si rimanda alla disciplina dettata dall'articolo 35 del PSC.

Art. 80 (P.O.C.) Aree sottoposte a vincolo paesistico a tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

- 1) Si rimanda alla disciplina dettata dall'articolo 36 del PSC.

Art. 81 (P.O.C.) Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale

- 1) Si rimanda alla disciplina dettata dagli articoli 44 e 45 del PSC.

Art. 82 (P.O.C.) Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

- 1) Si rimanda alla disciplina dettata dal Capo III del Titolo III del PSC.

Art. 83 (P.O.C.) Aree boscate

- 1) Si rimanda alla disciplina dettata dall'articolo 39 del PSC.

Art. 84 (P.O.C.) Vegetazione ripariale

- 1) Si rimanda alla disciplina dettata dall'articolo 38 del PSC.

Art. 85 (P.O.C.) Elementi di interesse storico - testimoniale

1) Si rimanda alla disciplina dettata Capo IV del Titolo II del PSC.

Art. 86 (P.O.C.) Viabilità storica e/o panoramica

1) Si rimanda alla disciplina dettata Capo IV del Titolo II del PSC.

Art. 87 (P.O.C.) Sistema dei crinali

1) Si rimanda alla disciplina dettata dall'art. 47 del PSC.

Art. 88 (P.O.C.) Unità di passaggio comunale

1) Si rimanda alla disciplina dettata dall'art. 41 del PSC.

Art. 89 (P.O.C.) Zone acclivi

1) Si rimanda alla disciplina dettata Capo III del Titolo II del PSC.

Art. 90 (P.O.C.) Zone con propensione al dissesto

1) Si rimanda alla disciplina dettata dall'art. 57 del PSC.

Art. 91 (P.O.C.) Terrazzamenti fluviali

1) Si rimanda alla disciplina dal Capo II del Titolo II del PSC.

Art. 92 (P.O.C.) Zone soggette a P.A.E.

1) Le attività relative alla coltivazione di cave e torbiere sono disciplinate dall'apposito piano e dalle norme della L.R.18/7/1991 n. 17 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 93 (P.O.C.) Attrezzature ricreative, culturali, sportive private e/o di interesse pubblico

- 1) Tali zone sono destinate alle attrezzature di carattere scolastico, sportivo e/o sociale di proprietà privata che rivestono interesse pubblico.
- 2) In tali zone il POC si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici urbanistici:
 - $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
 - $Q = 30\%$
 - $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$
 - $S1 = \text{parcheggi di } U1 = 100 \text{ mq}/100 \text{ mc}$
- 3) Dovranno inoltre essere rispettate le quantità di spazi di parcheggio privato prescritte al successivo art. 97 e relativa tabella.
- 4) Se le attrezzature ricreative - sportive private e/o di interesse pubblico sono situate in zone di rispetto idrogeologico o di particolare interesse paesaggistico ambientale il rispetto degli indici sarà consentito solo attraverso la costruzione di chioschi e di costruzioni amovibili e/o precarie. In questo caso, le quantità di parcheggio privato previste dall'art. 97 e relativa tabella delle presenti norme potranno essere soddisfatte solo mediante parcheggi all'aperto con pavimentazioni permeabili.

Art. 94 (P.O.C.) Zone di rispetto militare

- 1) Le zone con quota altimetrica superiore a m 197 s.l.m. e le zone entro i limiti delle servitù militari individuate in cartografia sono soggette alle limitazioni della legge n. 58 del 4/2/1963 e successive modificazioni.

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 95 (R.U.E.) Opere in contrasto con i caratteri ambientali

- 1) Le opere edilizie esistenti che risultino in grave e stridente contrasto con i caratteri dell'ambiente circostante possono essere modificate solo per adeguarsi a questi. In occasione di opere di trasformazione o straordinaria manutenzione il Comune può richiedere modifiche quali coloriture di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee, rimozione delle superfetazioni ed in particolare di recinzioni, insegne, decorazioni, rivestimenti, piccoli volumi accessori, cornici e sbalzi, manti di copertura e loro sostituzione con materiali più idonei, fatta salva la possibilità di demolizione e recupero dei crediti edilizi definiti dal Titolo V, Capo VI del PSC in tema di edilizia incongrua.
- 2) L'osservanza di dette richieste è condizione per il rilascio dei permessi di costruire e la presentazione delle denunce di inizio attività.

Art. 96 (R.U.E.) Costruzione di boxes auto nelle zone di completamento e sature

- 1) E' ammessa, per i fabbricati esistenti all'atto d'adozione del Piano, la costruzione in muratura di autorimesse private per un numero di macchine pari a quello degli alloggi che ne sono sprovvisti, in confine di proprietà e con una altezza massima di m 1,20 fuori terra assumendo come quota di riferimento quella inferiore tra la quota del terreno esistente prima dell'intervento e quella della strada di accesso al lotto. Dette autorimesse non incidono sul volume e sulla superficie coperta dell'edificio anche se staccate dal corpo di fabbrica di cui sono pertinenza.
- 2) Le autorimesse private vanno considerate di m 18,00 per un posto macchina, per ulteriori posti macchina vanno considerati multipli di 18,00 mq. Limitatamente a fabbricati unifamiliari e bifamiliari in caso non si raggiunga nell'esistente lo standard di cui sopra è ammessa la costruzione a completamento del modulo di 18,00 mq.
- 3) Alla scadenza del termine di tre anni, i proprietari di fabbricati muniti di autorimesse private, abusive o provvisorie (prefabbricati in lamiera) dovranno rimuovere le installazioni stesse.

Art. 97 (P.O.C.) Parcheggi privati

- 1) In tutte le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti vanno previsti, oltre agli spazi di parcheggio di urbanizzazione primaria, spazi di parcheggio privato nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni d'uso degli edifici secondo la successiva tabella.
- 2) Nel caso degli ampliamenti la verifica della quantità necessaria di parcheggi andrà estesa a tutto l'edificato del lotto.
- 3) I parcheggi privati e le autorimesse a servizio dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, siano essi ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina scoperti in aree di pertinenza delle costruzioni o in aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio e siano disponibili entro un conveniente raggio di accessibilità pedonale alle funzioni da servire.
- 4) Nel caso di funzioni non abitative, gli spazi di sosta a servizio dei clienti e visitatori in genere dovranno essere facilmente accessibili dalla viabilità pubblica o di uso pubblico; gli spazi di parcheggio destinati agli addetti delle attività medesime potranno essere reperiti anche all'interno dei fabbricati purché effettivamente utilizzabili e riservati a tale scopo.
- 5) I parcheggi pertinenziali di aree commerciali devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati ed organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi, così come disciplinato dalla Del. di C.R. 1253/99.
- 6) I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzate anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche, così come disciplinato dalla Del. di C.R. 1253/99.
- 7) I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico previste dal POC.
- 8) Nel caso di strutture di vendita con più cento dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.
- 9) In generale devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
- 10) L'entità dei parcheggi di pertinenza è fissata dalla successiva tabella in funzione dei tipi di intervento e in rapporto ai diversi usi del territorio. La normativa degli strumenti urbanistici preventivi potrà aumentare gli standard minimi fissati dalle presenti norme.

11) Nel caso in cui tali spazi vengano ricavati tramite la realizzazione di autorimesse singole o collettive, la dotazione di cui alla successiva tabella va misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, scale, rampe e simili.

TABELLA SPAZI MINIMI DI PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVO ALLE COSTRUZIONI

Destinazione residenziale	mq 10/100 mc di Volume
Destinazione uffici	mq 40/100 mq di SU
Destinazione magazzini di deposito	mq 10/100 mq di SU
Destinazione ospedali, case di cura, ambulatori pubblici, istituti previdenziali ed assistenziali	mq 100/100 mq di SU
Destinazione alberghi e pubblici servizi	mq 30/100 mq di SU
Destinazione impianti industriali e artigianali	mq 5/100 mq di SU
Destinazione impianti sportivi e di spettacolo scoperti	mq 20/100 mq di SU
Destinazione impianti sportivi e di spettacolo coperti	mq 100/100 mq di SU
Destinazione commerciale	vedi successivo art. n. 106

Art. 98 (P.O.C. – R.U.E.) Interpretazione autentica delle presenti norme

1) La Giunta Comunale può proporre all'approvazione del Consiglio Comunale interpretazioni autentiche delle presenti norme purché, in tal modo, non si proceda ad esplicite varianti delle norme stesse.

TITOLO VII LA DISCIPLINA DEL COMMERCIO

CAPITOLO I DEFINIZIONI

Art. 99 (P.O.C. – R.U.E.) Tipologie fondamentali

- 1) Si definiscono tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:
 - a) esercizi di vicinato – aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
 - b) medie strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq.;
 - c) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq..

Art. 100 (P.O.C. – R.U.E.) Settori merceologici

- 1) Nelle medie e grandi strutture di vendita la normativa specifica i settori merceologici ammessi, secondo le seguenti categorie:
 - a) vendita di prodotto alimentari e misti;
 - b) vendita di prodotti non alimentari.
- 2) Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici di cui al precedente comma.

Art. 101 (P.O.C. – R.U.E.) Superficie di vendita

- 1) La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelli dei locali frequentabili da clienti, adibite all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
- 2) Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purchè non adibiti all'esposizione di merci.
- 3) Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Art. 102 (P.O.C. – R.U.E.) Centri commerciali

- 1) Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).
- 2) Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:
 - a) **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura di vendita;
 - b) **centri commerciali d'attrazione**, suddivisi in
 - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori al limite di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari;
 - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie strutture o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.
- 3) Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale 10 febbraio 2005, n. 653, deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.
- 4) Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale 10 febbraio 2005, n. 653, i complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq. La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.
- 5) Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale 10 febbraio 2005, n. 653, per tali complessi o gallerie non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se

realizzati all'interno della zona A come individuata dai piani regolatori generali. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi. Nel caso di complessi e di gallerie, aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui al successivo art. 106.

- 6) Si definisce area commerciale integrata un'area di norma comprendente più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture e interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari, così come meglio definito e specificato nel punto 5 della DCR n. 653/2005, integrativa alla DCR n. 1253/99.

Art. 103 (P.O.C. – R.U.E.) Parcheggi pertinenziali

- 1) I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni adibiti a parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.
- 2) Le dimensioni lineari del singolo posto auto al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a mt. 2,5 x 4,8.
- 3) Al fine del rispetto della L. 24.03.1989, n. 122, la superficie convenzionale di “un posto auto”, comprensiva dei relativi spazi di manovra, deve considerarsi pari a mq. 25.
- 4) La localizzazione ed organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere individuate nel rispetto delle specifiche condizioni e dei requisiti e criteri della normativa regionale di settore.

CAPITOLO II USI DEL TERRITORIO

Art. 104 (P.O.C. – R.U.E.) Disposizioni generali relative all'uso del territorio

- 1) Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per gli esercizi commerciali sono articolate nei raggruppamenti di tipologie fondamentali di cui al successivo articolo.

Art. 105 (P.O.C. – R.U.E.) Dimensionamento delle tipologie commerciali

- 1) Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali sono articolate nei seguenti sottoraggruppamenti:
 - a) **Esercizi di vicinato** aventi superfici di vendita non superiore a mq. 150;
 - b) **Medio-piccole strutture di vendita** aventi superficie superiore ai limiti degli esercizi di vicinato a fino a 800 mq. e, ai soli fini della dotazione minima dei parcheggi, articolate in ulteriori classi dimensionali:
 - **medio piccole strutture di vendita di tipo A** costituite da esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 400 mq.;
 - **medio piccole strutture di tipo B** costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 401 a 800 mq.
 - c) **Medio-grandi strutture di vendita** costituite da esercizi e centri commerciali con superficie di vendita da 801 a 1.500 mq.
 - d) **Grandi strutture di vendita, alimentari e miste e non alimentari**, aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita ed articolate in relazione ai due settori merceologici, nella seguente ulteriore classe dimensionale:
 - **grandi strutture di vendita di livello inferiore alimentari**, con superfici di vendita comprese tra 1.501 mq. e fino a 4.500 mq.;
 - **grandi strutture di vendita di livello inferiore non alimentari**, con superfici di vendita comprese tra 1.501 mq. e fino a 10.000 mq.;
 - **grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari**, con superfici di vendita maggiore di 4.500 mq.;
 - **grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentari**, con superfici di vendita maggiore di 10.000 mq..

Art. 106 (P.O.C. – R.U.E.) Dotazione minima di parcheggi pertinenziali e di aree di carico e scarico merci

- 1) La dotazione necessaria di parcheggi pertinenziali previste dagli strumenti urbanistici comunali vengono adeguate nelle quantità minime, in riferimento alle diverse tipologie di strutture commerciali e settori delle medesime, ai seguenti parametri:
 - a) esercizi di vicinato: si richiede di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
 - b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superfici di vendita:
1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
 - per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - per esercizi da 800 mq. fino a 1500 mq. di superficie di vendita:
1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
 - d) centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).
- 2) In aggiunta alle dotazioni minime prescritte di posti auto, le medio-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi caratteristiche e peculiarità previste al punto 5.2.7 del DCR n. 1253/99 e s.m.i.
- 3) Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali, può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, solo nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) 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 superficie di vendita precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle sottotipologie delle medie strutture;
- c) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.

Art. 107 (P.O.C. – R.U.E.) Standard urbanistici

- 1) In materia di aree da cedere, ovvero di standard pubblico, e ai fini del reperimento di aree da adibire a parcheggio pubblico da aggiungere alla quantità prevista di parcheggio pertinenziale si applicano le quantità previste dall'art. A-24 della L.R. n. 20/2000.

Art. 108 (P.O.C. – R.U.E.) Settori merceologici misti

- 1) Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi commerciali che vendono prodotto alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

CAPITOLO III CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' PER LA LOCALIZZAZIONE DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Art. 109 (P.O.C. – R.U.E.) Requisiti di accessibilità

- 1) Per l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi:
 - a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
 - b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
 - c) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata.
- 2) Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti i seguenti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico:

a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria

a) grandi strutture di vendita di prodotti alimentari con superficie di vendita di almeno 4.500 mq.

La struttura deve essere direttamente raggiungibile da una strada con le caratteristiche delle strade di tipo A e B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quantomeno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III del CNR, intendendosi per direttamente raggiungibile che fra la strada con le caratteristiche suddette e l'accesso ai parcheggi pertinenziali della struttura di vendita si percorra un raccordo stradale di lunghezza non superiore a due chilometri, di sezione adeguata al traffico atteso e senza attraversare zone urbane residenziali.

b) per altre grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e per le medio-grandi strutture di vendita di prodotto alimentare

La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo III del CNR.

c) grandi strutture di vendita di prodotto non alimentare

La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo IV del CNR.

d) Collocazione di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito di preesistenti aggregazioni

Nel solo caso di collocazione nell'ambito di preesistenti aggregazioni di medie e grandi strutture di vendita, è considerato sufficiente come livello di prestazione, che la struttura sia accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo V del CNR.

b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva

a) grandi strutture di vendita di prodotti alimentari

La struttura deve essere collocata presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo, in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato per la struttura di vendita medesima come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano.

b) medie-grandi strutture di vendita di prodotto alimentari e non alimentari

La struttura deve essere collocata a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizio collettivo a media o elevata frequenza.

c) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata

a) grandi strutture di vendita di prodotti alimentari ed aree commerciali integrate

L'innesto deve essere ad uso esclusivo della struttura di vendita o dell'area commerciale integrata, senza intersezioni a raso;

b) medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari

È richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, decelerazione e di accumulo di lunghezze concorrenti ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 14/99.

- 3) Il raggiungimento di prestazioni più elevate di quelle minime contenute nel precedente comma, costituisce elemento di priorità fra domande concorrenti, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 14/99.
- 4) In carenza di requisiti di collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva di cui al punto B) del comma 2 possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo – navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

CAPITOLO IV MODALITA' DI ATTUAZIONE DI GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Art. 110 (P.O.C. – R.U.E.) Grandi strutture di vendita

- 1) L'ampliamento di grandi strutture è consentito fino al limite della tipologia dimensionale e nei casi previsti dall'art. 58quater, comma 3 delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.
- 2) Il trasferimento di grandi strutture di vendita di livello inferiore, alimentari e non alimentari è consentito nei casi e nei limiti previsti dall'art. 58quater, comma 5 delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.
- 3) Il mutamento di settore merceologico di tutta o parte della struttura di vendita è equiparato a una nuova previsione ed è pertanto subordinato agli artt. 58quater, 58ter e 58bis delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.

Art. 111 (P.O.C. – R.U.E.) Medie strutture di vendita

- 1) Vengono confermate le medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari presenti sul territorio comunale ed individuate all'interno del Quadro Conoscitivo in un apposito elaborato cartografico.
- 2) Si rimanda per le modalità di ampliamento delle medio-piccole strutture di vendita esistenti, di trasferimento di sede, di variazione merceologica, di concentrazione e accorpamento delle stesse, ai "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita"..
- 3) E' comunque ammessa la possibilità di ampliamento delle medio-piccole strutture di vendita esistenti fino al limite dimensionale massimo di mq. 800 stabilito per tale tipologia distributiva, fermo restando il rispetto dei requisiti urbanistici ed edilizi di Legge.
- 4) In recepimento di quanto stabilito dalla Variante di adeguamento del PTCP alla normativa in materia di commercio, approvata con atto C.P. 06.12.2004, n. 109, la previsione di nuove medio-grandi strutture di vendita, alimentari o non alimentari è consentita nei limiti e con le seguenti modalità:
 - a) deve essere subordinata alla redazione di studi di fattibilità ed analisi di carattere territoriale e ambientale;
 - b) viene consentita solo nel caso in cui la rete infrastrutturale esistente e/o di progetto ne garantisca un adeguato sistema di accessibilità;
 - c) nel caso di strutture non alimentari, se nello steso territorio comunale insistono più strutture, tali da configurarsi quale Parco Commerciale, l'attuazione della previsione è subordinata alla redazione di analisi e studi di fattibilità e compatibilità ambientale.

- d) nel caso di strutture alimentari da insediare all'interno del territorio comunale in numero superiore alla singola unità, dovranno essere predisposti analisi e studi di fattibilità e sostenibilità ambientale, che ne supportino le previsioni nella logica di un'attrattività di livello comunale.
- 5) L'ampliamento e il trasferimento di medio-grandi strutture esistenti è consentito nei casi e nei limiti previsti dall'art. 58quinques, comma 3 e 4 delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.
- 6) Il mutamento di settore merceologico di tutta o parte della struttura di vendita è equiparato a una nuova previsione ed è pertanto subordinato agli artt. 58quinques, 58ter e 58bis delle NTA della succitata Variante di adeguamento del PTCP alla normativa vigente in materia di commercio.
- 7) La modalità di attuazione riferite alla previsione di insediamento di medio-grandi strutture di vendita deve essere sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo e il reperimento delle aree da adibirsi a standard e a parcheggio pertinenziale deve avvenire all'interno del comparto di attuazione.

Art. 112 (P.O.C. – R.U.E.) Disposizioni per l'apertura di medie strutture di vendita

- 1) Il POC individua con apposita simbologia in uno specifico elaborato cartografico le due aree su ciascuna delle quali è previsto rispettivamente l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare (n. 2 aree denominate di seguito "A" e "B" a titolo esemplificativo).
- 2) In conformità ai disposti di cui all'art. 58 quinques comma 2 lett. d) del vigente P.T.C.P., è ammessa l'apertura di una sola medio-grande struttura di vendita alimentare nell'ambito del territorio comunale, da attivarsi nel rispetto delle seguenti modalità:
- a) nuova apertura di una sola medio-grande struttura alimentare:
- a1) in corrispondenza di una delle due aree "A" o "B" che il P.O.C. individua come idonee ad ospitare le medio-piccole strutture alimentari di nuova previsione di cui al precedente comma 1;
- a2) in corrispondenza delle 5 medio-piccole strutture di vendita alimentari esistenti e individuate nel Quadro Conoscitivo del PSC;
- b) l'applicazione del principio di cui al precedente punto a) presuppone che, contestualmente all'apertura della medio-grande struttura alimentare:
- b1) in una delle due aree di nuova previsione ("A") venga o a decadere la previsione, con rinuncia formalizzata da parte delle proprietà, della medio-piccola struttura alimentare in corrispondenza dell'altra area classificata ("B") o sia trasferita una medio-piccola struttura alimentare esistente con contestuale rinuncia alla possibilità insediativa di attività commerciali alimentari sulla stessa area;
- b2) su una delle cinque aree di medio-piccole strutture di vendita alimentari esistenti venga o a decadere la previsione con rinuncia formalizzata da parte della

proprietà di una delle due medio-piccole strutture alimentari di nuova classificazione (“A” o “B”) o sia trasferita un’altra delle medio-piccole strutture alimentari esistenti con contestuale rinuncia alla possibilità insediativi di attività commerciali alimentari sulla stessa area.

- 3) Il POC individua con apposita simbologia in un specifico elaborato cartografico le due aree su ciascuna delle quali è previsto rispettivamente l’insediamento di una pluralità di medio-piccole strutture di vendita non alimentari (n.2 aree denominate di seguito “C” e “D” a titolo esemplificativo) nel rispetto della capacità insediativa prevista. E’ ammessa inoltre l’apertura di medio-grandi strutture di vendita non alimentari nell’ambito del territorio comunale, da attivarsi nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a) nuova apertura di medio-grandi strutture non alimentari (max 2 per ciascuna area) in corrispondenza rispettivamente delle due aree “C” o “D” che il P.O.C. individua come idonee ad ospitare le medio-piccole strutture non alimentari di cui al precedente comma 1;
 - b) apertura per trasferimento e concentrazione di medio-piccole strutture di vendita ed esercizi di vicinato non alimentari esistenti in corrispondenza delle aree denominate “C” e “D” di cui al precedente punto a);
 - c) apertura per ampliamento di una medio-piccola struttura non alimentare esistente mediante concentrazione con medio-piccole strutture di vendita ed esercizi di vicinato non alimentari già esistenti sul territorio comunale.
- 4) L’apertura di medio-grandi strutture di vendita, sia alimentari che non alimentari, è subordinata alla redazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo e al reperimento all’interno del perimetro del comparto delle relative aree per standard urbanistici e per parcheggi pertinenziali.
- 5) L’apertura di medio-grandi strutture di vendita è inoltre subordinata alla redazione di studi di fattibilità ed analisi di carattere territoriale e ambientale e verrà consentita solo nel caso in cui la rete infrastrutturale esistente e/o di progetto ne garantisca un adeguato sistema di accessibilità.