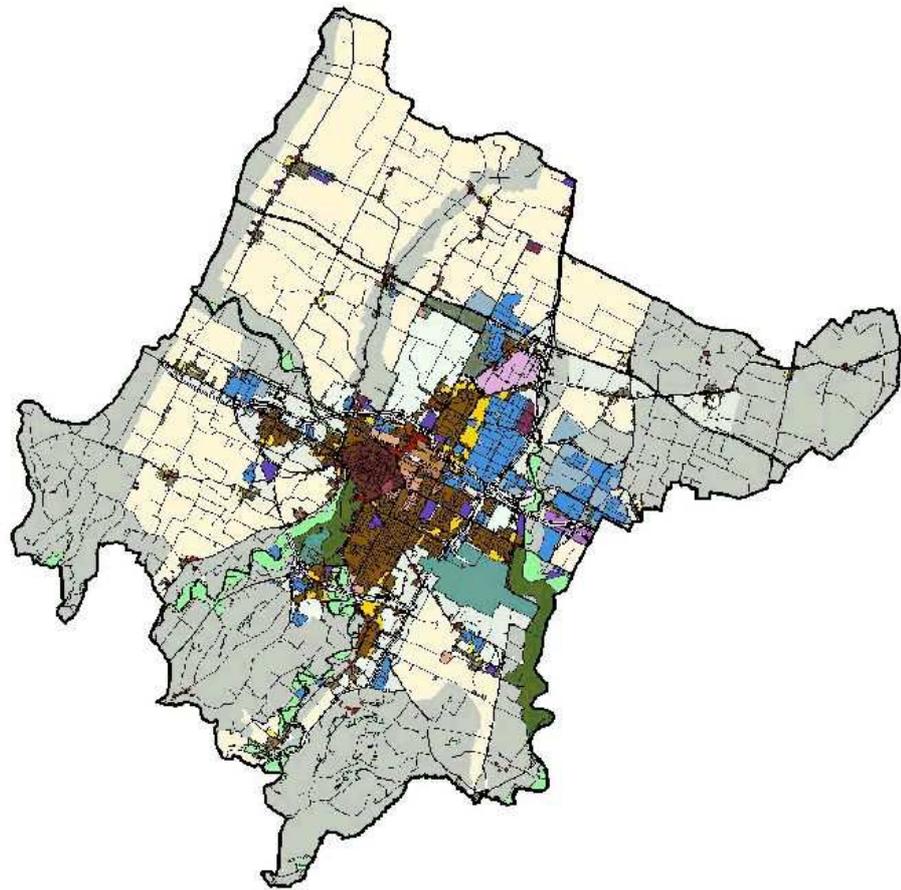




STATO COMPARATO

# COMUNE DI FORLÌ

**POC 2013**



## **PIANO OPERATIVO COMUNALE**

adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000  
del PRG/2003 redatto da OIKOS Ricerche S.r.l.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**





Comune di Forlì

**SINDACO**  
Roberto Balzani

**SEGRETARIO GENERALE**  
Margherita Campidelli

**ASSESSORE**  
Paolo Rava

**DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO**

Ercole Canestrini

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**PROGETTISTI**  
Mara Rubino (Coordinatrice)  
Mirco Milandri  
Lorella Minoccheri  
Antonio Randazzo  
Gioia Sambenedetto  
Antonella Simoncelli  
Valerio Zoli

**COLLABORATORE**  
Filippo Savini

**RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**PROGETTISTI**  
Stefano Bazzocchi  
Chiara Atanasi Brillì  
Maurizio Baietta  
Pasquale Ricciato

**GESTIONE STRUMENTI ATTUATIVI**

Massimo Visani  
Chiara Bernabini

**GESTIONE PROGETTI  
URBANISTICI EDILIZI E SISMICA**

Stefania Pondi

**SUPPORTO GIURIDICO**

Elisabetta Pirotti  
Daniela Giulianini

**SITL**

Paolo Maestri  
Monica Gabbarrini

**CONSULENZA ESTERNA VALSAT**

Gecosistema S.r.l.

| <b>ADOZIONE</b>                       |            | <b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b> |            |
|---------------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|
| DELIBERA DI C.C.                      |            | DELIBERA DI C.C.                      |            |
| n°                                    | del        | n°                                    | del        |
| 95                                    | 30/07/2013 | 70                                    | 08/04/2014 |
| Delibera di C.C. n. 70 del 08/04/2014 |            | Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015 |            |
|                                       |            |                                       |            |



|   |               |
|---|---------------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>  | <b>5</b>      |
| Art. 1 - Finalità del POC e oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione  | 5             |
| Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Operativo Comunale (POC)  | 5             |
| <del>Art. 3 - Definizioni (Articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>  | <del>6</del>  |
| <del>Art. 4 - Usi (Articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>  | <del>6</del>  |
| <del>Art. 5 - Cambio di destinazione e mutamento d'uso degli immobili (Articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>  | <del>7</del>  |
| <br>  |               |
| <b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO</b>   | <b>9</b>      |
| <del>Art. 6 - Potenzialità edificatoria delle aree (Articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>9</del>  |
| Art. 7 - Definizione e modalità attuative generali degli strumenti urbanistici attuativi  | 9             |
| Art. 8 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)  | 10            |
| Art. 9 - Progetto Unitario  | 11            |
| Art. 10 - Piani di recupero di iniziativa privata   | 11            |
| Art. 11 - Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana  | 11            |
| Art. 12 - Strumenti e procedure di attuazione degli ambiti di trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), dei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle zone di nuovo insediamento (ZNI) e delle zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo. | 11            |
| Art. 12 bis – Modalità attuative speciali all'interno di comparti attuativi e monetizzazioni  | 12            |
| Art. 13 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti   | 14            |
| Art. 13bis - Trasferimento di potenzialità edificatoria   | 15            |
| Art. 14 - Interventi diretti  | 16            |
| Art. 15 - Opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione   | 17            |
| Art. 16 - Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione  | 17            |
| Art. 17 - Categorie di intervento: definizioni (Articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 20            |
| <del>Art. 18 - Manutenzione ordinaria</del>   | <del>20</del> |
| <del>Art. 19 - Manutenzione straordinaria</del>   | <del>20</del> |
| <del>Art. 20 - Restauro scientifico - Restauro e risanamento conservativo - Ripristino tipologico - Recupero e risanamento delle aree libere</del>  | <del>20</del> |
| <del>Art. 21 - Ristrutturazione edilizia</del>  | <del>20</del> |
| <del>Art. 23 - Demolizione</del>  | <del>20</del> |
| <del>Art. 24 - Nuova costruzione</del>  | <del>20</del> |
| <del>Art. 25 - Mutamento di destinazione d'uso</del>  | <del>20</del> |
| <del>Art. 26 - Ristrutturazione urbanistica</del>   | <del>20</del> |
| <del>Art. 28 - Nuovo impianto</del>   | <del>20</del> |
| <del>Art. 29 - Attrezzatura del territorio</del>  | <del>20</del> |
| <del>Art. 30 - Uso e tutela delle risorse naturali</del>  | <del>20</del> |
| <del>Art. 31 - Immobili esistenti in contrasto con lo strumento urbanistico generale (Articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>20</del> |
| <del>Art. 32 - Parcheggi privati (Articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>20</del> |
| <br>  |               |
| <b>TITOLO III - ZONE A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</b>  | <b>23</b>     |
| <del>Art. 33 - Zona A: definizioni, obiettivi dello Strumento Urbanistico Generale (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>23</del> |
| <del>Art. 34 - Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>23</del> |
| <del>Art. 35 - Prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L. 64/1974 (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>23</del> |
| <del>Art. 36 - Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture - Autorimesse pertinenziali - Elementi architettonici (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>                        | <del>23</del> |
| <del>Art. 37 - Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>                              | <del>23</del> |
| <del>Art. 38 - Zona A1 - Centro Storico (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>  | <del>23</del> |
| <del>Art. 39 - Suddivisione della zona A1 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>23</del> |
| <del>Art. 40 - Sottozona A1.4a (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente) (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>23</del> |
| <del>Art. 41 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente) (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>23</del> |
| <del>Art. 42 - Sottozona A1.5 (Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici) (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>23</del> |
| <del>Art. 43 - Sottozona A 1.6 (Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche) (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>              | <del>23</del> |
| <del>Art. 44 - Sottozona A1.7 (Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente) (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>                    | <del>23</del> |
| Art. 45 - Sistema dei principali interventi di recupero urbano nel Centro Storico (ambiti R.U. di iniziativa pubblica e PUA di iniziativa privata)  | 23            |
| <del>Art. 46 - Interventi speciali sul patrimonio storico del Centro (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>24</del> |
| <del>Art. 47 - Zona A2 (Espansioni storiche del centro - Borghi) (articolo traslato nelle Norme di RUE)</del>   | <del>24</del> |

|   |    |
|---|----|
| Art. 48 - Suddivisione della zona A2 in sottozone ed aree assoggettate a PUA (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 24 |
| Art. 49 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A2 (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 24 |
| Art. 50 - Sottozona A2.1 (Tessuti edilizi storici conservati) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 24 |
| Art. 51 - Sottozona A2.2 (Tessuti edilizi storici trasformati) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 24 |
| Art. 52 - Sottozona A2.3 (tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 24 |
| Art. 53 - Sottozona A2.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 24 |
| Art. 54 - Sottozona A2.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 24 |
| Art. 55 - Sottozona A2.6 (spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 24 |
| Art. 56 - Zona A3 (Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 57 - Suddivisione della zona A3 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 58 - Prescrizioni generali e destinazioni d'uso per le zone A3 (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 59 - Sottozona A3.3 (tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 60 - Zona A4 (Nuclei storici esterni alla città) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 61 - Suddivisione della zona A4 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 62 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A4 (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 63 - Sottozona A4.2 (tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 64 - Sottozona A4.3 (tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 65 - Sottozona A4.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 66 - Sottozona A4.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 67 - Sottozona A4.6 (strade e/o spazi pubblici di connessione delle funzioni principali) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 68 - Zona A5 (Sistemi di insediamenti Storici) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 69 - Suddivisione della zona A5 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 70 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A5 (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 71 - Sottozona A5.6 (edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 72 - Zona A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 73 - Suddivisione della zona A6 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 74 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A6 (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 75 - Sottozona A6.1 (di grande valore ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 76 - Sottozona A6.2 (di significativo valore ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 77 - Sottozona A6.3 (di valore ambientale compromesso) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 78 - Sottozona A7 (Ville e parchi di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 79 - Suddivisione della zona A7 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 80 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A7 (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 81 - Sottozona A7.1 (ville di valore ambientale, architettonico e storico) (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 25 |
| Art. 82 - Sottozona A7.2 (ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 25 |
| Art. 83 - Sottozona A8 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni specialistiche - religiose, civili, produttive e infrastrutturali, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) (articolo traslato nelle Norme di RUE) | 26 |
| Art. 84 - Suddivisione della zona A8 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)  | 26 |
| Art. 85 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A8 (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 26 |
| Art. 86 - Interventi edilizi ammessi nelle sottozone A8.1, A8.2 e A8.3 (articolo traslato nelle Norme di RUE)   | 26 |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO IV - TERRITORIO URBANO</b>   | <b>27</b> |
| <b>ZONE B - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>  | <b>27</b> |
| Art. 87 - Definizione, obiettivi del piano   | 27        |
| Art. 88 - Norme generali sugli interventi edilizi in zona B  | 27        |
| Art. 89 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1)  | 27        |
| Art. 90 - Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B1.3b) | 27        |
| Art. 91 - Ambiti urbanizzati delle frazioni (zona B3)  | 28        |
| Art. 92 - Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B3.2b)  | 28        |

|   |           |
|---|-----------|
| ZONE C - ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE  | 28        |
| Art. 93 - Zone di espansione del PRG 1988, confermate, da attuare (sottozona C1)  | 28        |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE  | 29        |
| Art. 94 - Definizione e obiettivi del Piano   | 29        |
| Art. 95 - Potenzialità edificatorie, oneri, usi ammessi, modifica dei comparti  | 29        |
| ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI)  | 29        |
| Art. 96 - Definizione ed obiettivi del piano  | 29        |
| <b>TITOLO V - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>   | <b>31</b> |
| Art. 97 - Coriano: Centro di servizi alla produzione (CS1)  | 31        |
| Art. 98 - Zona produttiva di Villa Selva (VS)   | 31        |
| Art. 99 - Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare (CA)  | 31        |
| Art. 100 - ZONE D, T – ATTIVITA' ECONOMICHE   | 32        |
| Art. 101 - Zona D - Attività produttive: destinazioni d'uso   | 33        |
| Art. 102 - Zona D per attività produttive: suddivisione in sottozone  | 33        |
| Art. 103 - Zona D1 (Zone produttive di completamento e qualificazione)  | 33        |
| Art. 104 - Sottozona D1.1 (zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)  | 34        |
| Art. 105 - Sottozona D2 (Zone produttive da riqualificare)  | 34        |
| Art. 106 - Zona D3 (Zone produttive di espansione)  | 34        |
| Art. 107 - Sottozona D3.1 (Zone previste dal PRG 1988, confermate da attuare)   | 35        |
| Art. 108 - Sottozona D3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento) da attuare  | 35        |
| Art. 109 - Zona D4 (Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da ristrutturare o trasferire)  | 36        |
| Art. 110 - Edifici industriali inutilizzati situati all'interno dell'anello del sistema tangenziale   | 36        |
| Art. 111 - Zona T – Attività terziarie  | 37        |
| Art. 112 - Zona T1 (Zone terziarie di completamento e qualificazione)   | 37        |
| Art. 113 - Sottozona T1.1 (Zone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)                                       | 37        |
| Art. 114 - Zona T3 (zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate, da attuare)  | 38        |
| Art. 115 - Zona T4 (zone terziarie di espansione di nuova previsione) da attuare  | 38        |
| <b>TITOLO VI – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARE</b>   | <b>40</b> |
| Art. 116 - Ambito territoriale di sviluppo delle funzioni produttive e di servizio nel settore agroalimentare (AGR – Zone DA)   | 40        |
| Art. 117 - Sottozona DA.2 (Attività del settore agroalimentare di nuovo impianto)   | 40        |
| Art. 118 - Sottozona DA.3 (Attività del settore agroalimentare da riqualificare)  | 41        |
| <b>TITOLO VII - POLI FUNZIONALI</b>   | <b>42</b> |
| Art. 119 - Definizione e obiettivi del piano  | 42        |
| <b>TITOLO VIII – TERRITORIO RURALE</b>  | <b>44</b> |
| Art. 120 - Contenuti  | 44        |
| Art. 121 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni   | 44        |
| Art. 122 - Interventi e soggetti attuatori  | 44        |
| Art. 123 - Strumenti di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale nelle zone E  | 45        |
| Art. 124 - Piano particolareggiato nelle zone E   | 45        |
| Art. 125 - Potenzialità edificatoria in zona E  | 45        |
| Art. 126 - Aree rurali sedi di attività estrattive "C.A.E."   | 45        |
| Art. 127 - Sottozona E2 (Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire)   | 46        |
| <b>TITOLO IX - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b>   | <b>48</b> |
| Art. 128 - Sistema delle dotazioni territoriali   | 48        |
| Art. 129 - Norme generali riguardanti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di previsione (Dotazione Territoriale "I")  | 48        |
| Art. 130 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (Ia)  | 49        |
| Art. 131 - Rete fognante, impianti di depurazione e rete canalizzazione delle acque meteoriche (Ib)   | 49        |
| Art. 132 - Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi (Ic)  | 49        |
| Art. 133 - Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia – (Sottozona Id)  | 50        |
| Art. 134 - Impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni - (Sottozona Ie)   | 50        |
| Art. 135 - Strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (If) | 50        |
| Art. 136 - Strade esistenti (Sottozona If1a) - Strade da potenziare (Sottozona If1c)  | 50        |
| Art. 137 - Strade di progetto (Sottozona If1b) percorsi ciclabili/ciclopeditoni e parcheggi nei comparti attuativi  | 50        |
| Art. 138 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)   | 51        |
| Art. 139 - Piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)  | 52        |
| Art. 140 - Rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)  | 52        |

|  |           |
|--|-----------|
| Art. 141 - Attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5)   | 52        |
| Art. 142 - Norme generali riguardanti le attrezzature e spazi collettivi di previsione (Dotazione Territoriale "A")  | 52        |
| Art. 143 - Istruzione (Aa)   | 54        |
| Art. 144 - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (Sottozona Aa1) e Scuole medie superiori (Sottozona Aa2)   | 54        |
| Art. 145 - Scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) e attività per attrezzature scolastiche private (*) | 54        |
| Art. 146 - Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (Ab)   | 55        |
| Art. 147 - Cimiteri (Sottozona Ab5), aree di espansione cimiteriale (Sottozona Ab6)  | 56        |
| Art. 148 - Canile-gattile comprensoriale (Sottozona Ab7)   | 56        |
| Art. 149 - Aree di sosta per popolazioni nomadi (Sottozona Ab8)  | 56        |
| Art. 150 - Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (Ac)   | 56        |
| Art. 151 - Pubblica amministrazione - (Ac1) - (Ac2) - (Ac3)  | 57        |
| Art. 152 - Attrezzature pubbliche annonarie (Ac4)  | 57        |
| Art. 153 - Sicurezza pubblica e protezione civile (Ac5) - (Ac6) - (Ac7) - (Ac8)  | 57        |
| Art. 154 - Attività culturali, associative e politiche (Ad)  | 57        |
| Art. 155 - Culto - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali ricreative (Ae1)  | 58        |
| Art. 156 - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (Af)  | 58        |
| Art. 157 - Parchi urbani (Sottozona Af1)   | 59        |
| Art. 158 - Parchi di quartiere (Sottozona Af2)   | 59        |
| Art. 159 - Giardini di quartiere (Sottozona Af3)   | 60        |
| Art. 160 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (Sottozona Af4)  | 61        |
| Art. 161 - Impianti per spettacoli sportivi (Sottozona Af5), centri sportivi di interesse urbano (Sottozona Af6)   | 62        |
| Art. 162 - Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative (Af7)   | 62        |
| Art. 163 - Altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi (Ag)  | 63        |
| Art. 164 - Parcheggi pubblici – Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano (Ah1)  | 63        |
| <b>TITOLO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b>  | <b>64</b> |
| Art. 165 - Infrastrutture per la mobilità di previsione (IM) – (PL)  | 64        |
| Art. 166 - Aeroporto (Sottozona IM1)   | 64        |
| Art. 167 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie (Sottozona IM2)   | 65        |
| Art. 168 - Autostrada: Tracciato e casello esistenti (Sottozona IM3)   | 65        |
| Art. 169 - Autostazione (Sottozona IM4)  | 65        |
| Art. 170 - Impianti di distribuzione e servizi all'auto (Sottozona IM5)  | 65        |
| Art. 171 - Strade di interesse urbano ed extra urbano (IM6) - Aree per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (IM 6d)                                    | 66        |
| Art. 172 - Trasporto delle merci (PL)  | 66        |

## LEGENDA

|  |                        |
|--|------------------------|
| Carattere rosso                              | Nuovo testo introdotto |
| Carattere nero barrato evidenziato in grigio | Testo eliminato        |

## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Art. 1 - Finalità del POC e oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:
  - è disciplinata dalle presenti norme, dal Regolamento d'Igiene, dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
  - è soggetta a titolo abilitativo (denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire) di cui alla legislazione regionale e nazionale in materia.
2. In sede di variante al P.O.C. e/o al RUE, ovvero di PUA in variante al POC, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto di proposte ed alla stipula di Accordi con i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.. L'Amministrazione Comunale definisce i criteri di accettazione delle proposte, le modalità di presentazione, lo schema di atto unilaterale d'obbligo ed i corrispettivi valori di stima delle opere e dei contributi di sostenibilità, ferma restando l'individuazione delle seguenti categorie di opere ed interventi ritenuti prioritari, da porre a carico dei privati:
  - concorso nella realizzazione di interventi per edilizia residenziale e sociale;
  - realizzazione di edifici-garage multipiano in centro storico;
  - realizzazione di opere infrastrutturali e di interventi stradali di messa in sicurezza e per l'utenza debole
  - risanamento delle sorgenti di inquinamento elettromagnetico in prossimità di ricettori sensibili;
  - concorso nella manutenzione degli edifici di proprietà comunale destinati a scuole e ad attrezzature collettive;
3. ~~Qualora, in fase di gestione delle presenti norme, emergessero elementi di contraddizione o incertezze nell'applicazione delle stesse, il Dirigente responsabile in materia procede, con apposito atto, alla loro interpretazione, dandone comunicazione agli Ordini Professionali.~~
4. ~~Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nella edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.~~

### Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Operativo Comunale (POC)

1. Il **POC** è costituito ~~dalle presenti norme tecniche di attuazione e dai seguenti elaborati:~~
  - a) dal presente fascicolo: RUE – Norme;
  - b) dall'allegato *alle Norme Tecniche di POC*:
    - Schede normative degli Ambiti di Trasformazione, dei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle Zone di nuovo Insediamento e dei Piani di Recupero Urbano
    - Attuazione delle Previsioni (Disciplina di Attuazione, Schede di sintesi, Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata, Schede analitiche, Tavole di Invarianza idraulica)
    - Schede di analisi e di indicazioni operative per le zone E2
  - d) Elenco Vincoli Espropriativi;
  - e) da n. 1 legenda e 43 tavole "Usi e trasformazioni: del territorio urbanizzato e urbanizzabile – (P)" in scala 1:5000;
  - f) da n. 13 tavole "Schede di assetto urbanistico – (AT)" in scala 1:2.000;
  - g) da n. 9 tavole "Schede di assetto urbanistico per interventi nel Centro Storico e nei Borghi – (CS-PUA, BOR-PUA)" in scala 1:1.000;
  - h) da n. 7 tavole "Schede di assetto urbanistico per interventi pubblici di recupero urbano nel Centro Storico – (CS-RU)" in scala 1:1.000;
  - i) da n. 1 legenda e 44 tavole "Vincoli Antropici - (VA) in scala 1:5.000, 1:25.000
  - l) da n. 1 " Tavola del commercio di RUE - Aree destinate alla localizzazione di Medie e Grandi Strutture di Vendita" in scala – 1:10.000 e relativo "Allegato A";
- ~~**Allegato alle Norme Tecniche di POC:**~~
  - ~~Schede normative degli Ambiti di Trasformazione, dei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle Zone di nuovo Insediamento e dei Piani di Recupero Urbano~~
  - ~~Attuazione delle Previsioni (Disciplina di Attuazione, Schede di sintesi, Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata, Schede analitiche, Tavole di Invarianza idraulica)~~
  - ~~Schede di analisi e di indicazioni operative per le zone E2~~
- ~~**Elenco Vincoli Espropriativi**~~
- ~~**Tavola del commercio di POC** (Aree destinate alla localizzazione di Medie e Grandi Strutture di Vendita) – 1:10.000 e relativo Allegato "A"~~
- ~~**Tavole di progetto:**~~
  - ~~Usi e trasformazioni: del territorio urbanizzato e urbanizzabile – (P) 1:5.000~~
  - ~~Schede di assetto urbanistico: ADF-ADU-AC-H-PI-PA-PTA – (AT) 1:2.000~~
  - ~~Schede di assetto urbanistico per interventi nel Centro Storico e nei Borghi: (CS-PUA, BOR-PUA) 1:1.000~~
  - ~~Schede di assetto urbanistico per interventi pubblici di recupero urbano nel Centro Storico: (CS-RU) 1:1.000~~
  - ~~Vincoli Antropici (VA) – 1:5.000, 1:25.000~~

2. La **Zonizzazione Acustica** del territorio comunale, approvata ai sensi dell'art. 6 della L. n. 447/95 e successive modificazioni ed integrazioni, rappresenta uno strumento di pianificazione integrato allo Strumento Urbanistico Generale e con esso coordinato dal punto di vista normativo.
3. Gli elaborati del POC hanno valore prescrittivo e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni di indirizzo e le funzioni prescrittive relative alle schede di assetto urbanistico, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.
4. In caso di non corrispondenza fra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala maggiore.
5. Gli elaborati "Norme Tecniche di Attuazione" e le tavole "P", "CS", "BOR", "NS", sono in diretta relazione in quanto gli elaborati grafici individuano alle diverse scale la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono illustrate nelle presenti norme; le tavole CS-PUA, CS-RU, AT formano le Schede di assetto urbanistico, che costituiscono strumento di indirizzo nell'attuazione del Piano.
6. La dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene sempre approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

### **Art. 3 – Definizioni (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**

### **Art. 4 - Usi (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**

1. Gli usi ammessi vengono così definiti e raggruppati in cinque raggruppamenti, con riferimento al diverso carico urbanistico ad essi connesso.

#### **Raggruppamento 1 - Funzione abitativa**

- U1** Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- U2** Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- U3** Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

#### **Raggruppamento 2 - Funzioni terziarie e artigianato di produzione**

##### **2.A Terziario a moderato carico urbanistico**

- U4** Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
- U5** Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
- U6** Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- U7** Artigianato di servizio alla persona (barbieri, centri estetici, palestre, etc.)
- U8** Attività di commercio al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita (comprese concessionarie auto, etc.); farmacie e servizi annessi; pubblici esercizi a basso concorso di pubblico (comprese sale giochi, etc.)
- U9** Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- U10** Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali, sociali e ricreative (pubbliche e private) di interesse locale (asili nido e micronidi, baby parking, spazio bambini, ecc.)
- U11** Attrezzature sanitarie di quartiere
- U12** Istruzione inferiore
- U13** Istruzione superiore
- U14** Giardini di quartiere
- U15** Parcheggi pubblici di interesse locale
- U16** Impianti di distribuzione e servizi all'auto
- U17** Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

##### **2.B Terziario a forte carico urbanistico**

- U18** Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- U19** Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- U20** Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- U21** Sedi universitarie
- U22** Ospedali e attrezzature sanitarie
- U23** Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- U24** Attività delle grandi strutture di vendita (oltre 2.500 mq. di Superficie di vendita)
- U25** Attività delle medie strutture di vendita (superfici comprese tra 250 mq. e 2.500 mq. di sup. di vendita)
- U26** Attività di commercio all'ingrosso
- U27** Pubblici esercizi a forte concorso di pubblico
- U28** Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- U29** Sedi espositive e di servizi fieristici
- U30** Sedi di attività e servizi congressuali
- U31** Aree attrezzate per spettacoli viaggianti
- U32** Aeroporti
- U33** Stazione ferroviaria e aree ferroviarie

- U34 Autostazione
- U35 Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- U36 Impianti per spettacoli sportivi
- U37 Attrezzature sportive
- U38 Parchi urbani
- U39 Attrezzature pubbliche anonarie
- U40 Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico
- U41 Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
- U42 Aree attrezzate per la sosta di popolazioni nomadi
- U43 Servizi connessi alla mobilità privata (Autonoleggi, autorimesse private a pagamento o deposito auto, ecc)
- U44 Sedi cimiteriali

## **2. Attività produttive e attività di servizio connesse**

- U45 Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico; attività industriali compatibili con l'ambiente urbano
- U46 Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- U47 Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- U48 Servizi tecnici e informatici
- U49 Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

## **Raggruppamento 3 – Funzioni produttive**

- U50 Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
- U51 Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
- U52 Magazzini, depositi, stoccaggi, rimessaggio merci
- U53 Attività connesse al trasporto ferroviario delle merci
- U54 Attività connesse all'autotrasporto delle merci
- U55 Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
- U56 Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri)
- U57 Attività estrattive e lavorazione dei materiali
- U58 Attività produttive agroalimentari e relativi impianti
- U59 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

## **Raggruppamento 4 – Funzioni agricole**

- U60 Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- U61 Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- U62 Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- U63 Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- U64 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi e attività di ricovero e addestramento animali, compresi i maneggi
- U65 Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
- U66 Allevamenti ittici per uso produttivo
- U67 Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo

## **Raggruppamento 5 – Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo**

- U68 Attività alberghiera
- U69 Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- U70 Campeggi

### **Art. 5 - Cambio di destinazione e mutamento d'uso degli immobili (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**

1. Ciascuna zona o sottozona, come definita al Titolo III delle presenti Norme, può ospitare più di una delle funzioni sopraelencate, con le limitazioni e le esclusioni che sono indicate nelle norme specifiche.
2. Nelle destinazioni di zona vengono elencate alcune **funzioni principali** o destinazioni d'uso ammesse che la caratterizzano, nonché funzioni affini e omogenee, individuate come **funzioni associate** e come **funzioni compatibili**. Salvo i casi di espressa esclusione nelle norme di zona, la quota di SC e/o St destinata a funzioni **associate** non può superare le seguenti percentuali riferite alla potenzialità edificatoria complessiva dell'area di intervento:
  - 20% nelle zone agricole (E);
  - 30% nelle zone B, D e T.
 Salvo i casi di espressa esclusione nelle norme di zona, la quota di SC e/o St destinata a funzioni **compatibili** non può superare il 15% della potenzialità edificatoria complessiva dell'area di intervento. Tali percentuali possono essere aumentate di un 10% se l'intervento viene attuato con PUA.
3. Gli usi compatibili specificamente ammessi sono definiti negli articoli delle NTA relativi alle sottozone.

Quando non specificato, sono considerati compatibili gli usi compresi nello stesso raggruppamento. Nel caso di compresenza degli stessi usi sia nell'elenco delle funzioni associate che in quello delle funzioni compatibili, detti usi non potranno superare la percentuale maggiore tra quelle previste.

4. Il cambio della destinazione d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento di carico urbanistico è subordinato al rispetto delle norme dello Strumento Urbanistico Generale relative ai nuovi usi (in particolare per la disponibilità di parcheggi privati), e al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dalla Legge regionale. Le presenti norme individuano, ai sensi dell'art.18 della L.R. n.6 del 30.1.1995, in quali casi è prevista, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse, destinando le somme ricavate all'attuazione del piano dei servizi.
5. I cambi delle destinazioni non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili (fermo restando che qualora il cambiamento di destinazioni d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività o al permesso di costruire in rapporto al tipo di intervento) sono oggetto di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art.8 della L.R.31/02.
6. La denuncia di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività comportano la corresponsione dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori, in relazione alle tabelle parametriche regionali relative agli oneri di urbanizzazione e conseguenti deliberazioni comunali in applicazione del Titolo V della L.R.31/02.
7. Non si ha comunque mutamento d'uso e cambiamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso dell'unità immobiliare per non più del 30% della S.U. o della Sn, e comunque per non più di 30 mq.
8. Nel rispetto delle norme urbanistico edilizie vigenti, è consentito l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso (U26) e al dettaglio (U8). L'applicazione dei requisiti ambientali, igienico-sanitari e la quantificazione di oneri e parcheggi devono essere riferiti, in tal caso, all'intera superficie di vendita, computata al 100% come commercio al dettaglio. L'esercizio promiscuo non comporta cambio di destinazione e mutamento d'uso, qualora l'uso U8 sia già presente e regolarmente autorizzato.

## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

### **Art. 6 - Potenzialità edificatoria delle aree (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**

1. ~~Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme sono sempre valori massimi.~~
2. ~~Le aree individuate in legenda con il simbolo ☆ sono prive di potenzialità edificatoria.~~
3. ~~Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità di SC e St indicate nelle norme specifiche e nelle schede normative rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento).~~
4. ~~Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio (quindi anche ai fini del calcolo del "lotto minimo" previsto in alcuni interventi in zona B nelle presenti Norme) possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso. L'aggiornamento del vincolo di asservimento negli strumenti urbanistici - indicato in cartografia con il simbolo TP - non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.~~
5. ~~L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie complessiva o totale realizzabile, sia in sede di redazione dei piani attuativi, sia in sede di rilascio di singoli permessi di costruire. Quando non indicato diversamente, nella determinazione della superficie realizzabile sul lotto o nel comparto dovrà essere detratta quella degli edifici esistenti o assentiti alla data del 03.07.2000.~~
6. ~~Alla data anzidetta deve altresì farsi riferimento per la determinazione del lotto edificabile.~~
7. ~~Quando venga realizzata la superficie complessiva o totale corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e resta vincolata alla successiva non edificazione; pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.~~
8. ~~Dopo il rilascio di ogni titolo abilitativo che produca un indice edilizio (S.c. o S.t.), sarà individuata, a cura del funzionario responsabile a norma di Legge, l'area da considerare di pertinenza ai fini edificatori e quindi vincolata, ovvero la cui potenzialità è stata sfruttata anche parzialmente.~~
9. ~~Le opere oggetto di titolo abilitativo (denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o permesso per costruire), per le quali sia richiesta una variante non essenziale (varianti non ricomprese tra quelle elencate all'art. 23 comma 1, lettere a), b), c) d) ed f) della L.R. n.31/2002, ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura), non sono soggette a verifica della SC o della St se le piccole modifiche previste (spostamenti di tramezzi e modifiche alla distribuzione interna) non comportano modifiche alle S.U.L., anche se si realizzano modeste variazioni della SC o della St.~~
10. ~~Le costruzioni per le quali sia stata rilasciata sanatoria per condono edilizio sono equiparate a quelle legittime e conseguentemente gli interventi ricostruttivi possono essere realizzati conservando i parametri edilizi oggetto del condono e in base ai quali è stata versata l'oblazione.~~
11. ~~Non è comunque consentito il recupero di manufatti precari in termini di consistenza, materiali, esiguità strutturale (tettoie, baracche e similari) indipendentemente dall'anno di costruzione.~~

### **Art. 7 - Definizione e modalità attuative generali degli strumenti urbanistici attuativi**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA 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 2-bis. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
- 2bis. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
3. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della LR n.20/2000;
4. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA;
5. Le previsioni urbanistiche soggette a PUA e/o a Progetto Unitario sono regolate da una specifica **"Disciplina di Attuazione delle Previsioni"** che si compone dei seguenti elaborati:
  - a) Schede di sintesi

- b) Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata (L.R. 31/2002)
  - c) Schede analitiche
  - d) Tavole di Invarianza idraulica.
6. L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di edilizia abitativa convenzionata, in misura non inferiore al minimo del 40% (previsto dalla Legge n.167/1962) del fabbisogno abitativo considerato dallo Strumento Urbanistico Generale, avviene nelle misure e alle condizioni previste negli allegati alle norme di POC (attuazione delle previsioni):
- nell'ambito delle zone A e B;
  - in ciascun Ambito di Trasformazione e Zona di Nuovo Insediamento, in misura non inferiore al 20% della capacità insediativa prevista per ciascun ambito e zona, salvo i casi in cui, con deliberazione del Consiglio Comunale da assumere in sede di approvazione della convenzione relativa al progetto unitario o al piano attuativo relativi alle suddette zone, tale percentuale venga ridotta od esclusa per un singolo comparto o zona, sulla base delle scelte di programmazione di cui all'art. 11.
7. Le aree da sottoporre a P.E.E.P. possono inoltre essere individuate, dal relativo Piano, all'interno degli Ambiti di Trasformazione (zone AC – ADU - ADF - PI), entro le Zone di nuovo insediamento (ZNI), e fra le zone B e C indicate al comma 1 del presente articolo, oltre che nelle zone A in genere, ove si preveda una destinazione d'uso prevalentemente residenziale.
8. Le aree da sottoporre a P.I.P. possono essere individuate, dal relativo Piano, nelle zone D e T, DA.2 indicate al comma 1 del presente articolo.
- ~~9. La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.~~

## Art. 8 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

### 1. Attuazione mediante PUA obbligatorio:

Il POC si attua **obbligatoriamente** mediante PUA (fatti salvi i casi specifici in cui il PRG 1988 ammette l'intervento diretto convenzionato) nei seguenti casi:

#### a) nelle aree classificate e perimetrate nel POC come:

- A1** Zone del Centro Storico perimetrate come: R.U. - Interventi di Recupero Urbano PUA di iniziativa pubblica - PUA di iniziativa privata
- A2** Espansioni Storiche del centro – Borghi perimetrate come PUA di iniziativa privata
- B 1.3a** Zone di espansione del PRG 1988, in corso di attuazione
- B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- B3.2a** Zone di espansione in corso di attuazione
- B3.2b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- C1** Zone di espansione del PRG 1988, confermate
- D1.1** Zone produttive previste dal PRG 1988, soggette al piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- D3.1** Zone produttive di espansione previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- D3.2** Zone produttive di espansione di nuovo insediamento
- T1** Zone di completamento previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- T2** Zone terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- T3** Zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- T4** Zone terziarie di espansione di nuova previsione
- DA.2** Attività produttive del ciclo agroalimentare, di nuovo impianto
- AM** Ambiti dei piani particolareggiati dell'area di Magliano (Parco Territoriale del Bidente).

**b) nei comparti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle tavole P di POC come ADU, ADF, AC, PI, PA, PTA, H, ZNI con disegno urbanistico e Zone dotate di assetto infrastrutturale e insediativi**, qualora il progetto non rispetti integralmente le indicazioni di POC, senza tuttavia apportare modifiche ai contenuti prescrittivi del medesimo POC (questi ultimi sono costituiti da: *perimetrazione; quantità edificatorie e di standard; usi ammessi; nonché da scelte strutturali e/o che influenzano altre parti del territorio, quali i tracciati della viabilità e la dimensione/localizzazione degli spazi pubblici*).

#### c) nei casi particolari previsti dalle presenti norme;

### 2. Attuazione mediante PUA non obbligatorio:

L'attuazione del POC mediante PUA è consentita inoltre nelle aree non perimetrate o non vincolate in tal senso, per interventi ricadenti:

- nelle zone A, ove sussistano particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento o necessità di approfondimento del problema strutturale, anche in relazione alle norme sugli interventi in zona sismica;
- nelle zone di recupero e nelle zone di riqualificazione urbana, sotto forma di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, di programma integrato, o di programma di riqualificazione ai sensi della L.R.n.19/98;

- in qualsiasi altra zona o sottozona, qualora se ne ravvisi l'opportunità.
- 3. Nei PUA sono ammesse distanze inferiori a quelle di norma tra i fabbricati e tra questi e le aree per le opere di urbanizzazione all'interno del comparto, laddove giustificate dall'organizzazione funzionale di spazi ed edifici, nel rispetto del DM 2 aprile 1968 n. 1444 e del punto C.3 del DM 16 gennaio 1996.
- 4. Tutti i comparti attuativi dei previgenti PRG specificamente confermati con apposita perimetrazione dal presente POC, sono soggetti alla disciplina vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti del progetto; tutti i piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente POC a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
- 5. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, saranno realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA o del Piano di Lottizzazione, fatto salvo quanto previsto al comma 6 dell'art. 32 dall'art. 95 delle presenti norme. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alle norme vigenti. ~~Al fine del miglioramento delle prestazioni termiche degli edifici nel calcolo di SUL e HF è possibile considerare gli spessori convenzionali di murature e solai indicati agli ultimi punti dei commi 13 e 17 dell'art. 3 delle presenti norme.~~
- 6. Per quanto non previsto dalle presenti norme, i contenuti, l'iter di formazione e approvazione, i modi e i tempi di attuazione dei PUA, i poteri sostitutivi del Comune rispetto ai privati inadempienti o inerti, sono normati da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento d'Igiene e da specifiche delibere di C.C..

### **Art. 9 - Progetto Unitario**

1. Gli strumenti urbanistici si attuano mediante progetto unitario:
  - a) nei comparti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle tavole P di POC come *ADU, ADF, AC, PI, PA, PTA, H, ZNI con disegno urbanistico e Zone dotate di assetto infrastrutturale e insediativo*, qualora il progetto rispetti integralmente tutte le indicazioni di POC, comprese le indicazioni grafiche;
  - b) nelle ZNI prive di disegno urbanistico, qualora il progetto rispetti le schede normative.
2. Il Progetto Unitario è uno strumento di inquadramento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali.
3. Il Progetto Unitario, laddove ammesso per l'attuazione di comparti attuativi, se conforme alle indicazioni del POC (Tavole P e/o Schede normative), sostituisce il PUA ed è soggetto alla sola approvazione, da parte dall'Amministrazione Comunale, ed alla stipula di convenzione urbanistica, di cui all'art. 13 delle presenti norme, senza necessità di ulteriori adempimenti.

### **Art. 10 - Piani di recupero di iniziativa privata**

1. I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale per gli edifici e le aree compresi nel Piano di Recupero stesso.
2. Sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/1978 le zone A, le sottozone B2 di riqualificazione fisica e funzionale, gli Ambiti di Trasformazione, e le sottozone D2 e T2 dello Strumento Urbanistico Generale.
3. Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art.13.

### **Art. 11 - Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana**

1. I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono predisporre programmi di riqualificazione ai sensi della L.R.n.19/1998 e programmi integrati di intervento ai sensi della L.179/1992, relativi a zone in tutto o in parte edificate, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
2. Tali programmi sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
3. Il Comune individua gli ambiti di intervento oggetto dei programmi tra le zone A, B, ZNI ed entro gli Ambiti di Trasformazione del POC nelle quali è previsto dalle presenti norme il ricorso allo strumento urbanistico attuativo per il coordinamento degli interventi di recupero e riqualificazione urbana.

### **Art. 12 - Strumenti e procedure di attuazione degli ambiti di trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), dei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle zone di nuovo insediamento (ZNI) e delle zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo.**

1. L'attuazione dei comparti attuativi *ADU, ADF, AC, PI, PA, PTA, H, ZNI* e delle *Zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo*, avviene:
  - I. mediante progetto unitario, qualora il progetto rispetti integralmente tutte le indicazioni di POC, comprese le indicazioni grafiche e, nelle ZNI prive di disegno urbanistico, qualora il progetto rispetti le *Schede normative*;

- II. mediante PUA, qualora il progetto non rispetti integralmente le indicazioni di POC, senza tuttavia apportare modifiche ai contenuti prescrittivi del medesimo POC (questi ultimi sono costituiti da: *perimetrazione; quantità edificatorie e di standard; usi ammessi; nonché da scelte di natura strutturale e/o che influenzano altre parti del territorio.*
2. Le indicazioni di POC ed i relativi elaborati di riferimento variano, come a seguito indicato, in relazione al livello di dettaglio attribuito ai diversi ambiti di intervento dal piano previgente:
    - gli **Ambiti di Trasformazione** e i **Poli Funzionali (PA, PTA, H)**–sono perimetrati nelle tavole P; le modalità di attuazione sono indicate nelle *Schede normative* e nelle *Schede di assetto urbanistico* in scala 1:2000;
    - le **Zone di nuovo insediamento (ZNI)** sono perimetrare nelle tavole P; le modalità di attuazione sono indicate nelle *Schede normative*; per alcune ZNI le tavole P riportano anche l'assetto insediativo;
    - le **Zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo** sono perimetrare nelle tavole P, che riportano anche indicazioni grafiche di massima su assetto e modalità attuative.
  3. Gli edifici per i quali la Scheda di assetto urbanistico, le indicazioni grafiche della *ZNI* o della *Zona dotata di assetto infrastrutturale ed insediativo* prevedono il riuso, sono compatibili con la nuova organizzazione prevista dal Piano; qualora si tratti di edifici di interesse storico-ambientale, essi risultano perimetrati come zone A ed il loro recupero è soggetto alle relative norme; negli altri casi, in alternativa alla conservazione sono possibili, senza incremento di Sc, anche gli interventi singoli di ristrutturazione edilizia, all'interno degli spazi privati di pertinenza indicati in cartografia.
  4. Nel caso in cui il piano attuativo approvato escluda una proprietà edilizia, su quest'ultima sarà possibile oltre agli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia, senza incremento di SC ~~e di St.~~
  5. L'attuazione degli interventi avviene attraverso le seguenti modalità:
    - presentazione da parte di tutti i proprietari interessati di un progetto unitario esteso ad uno o più comparti della zona, conforme alle prescrizioni delle schede ed alle indicazioni di assetto urbanistico;
    - presentazione, da parte di tutti i proprietari interessati, di un PUA che modifica l'organizzazione funzionale e spaziale degli interventi previsti nella zona, senza modificare le quantità, e le caratteristiche delle superfici di cessione, le scelte di carattere strutturale e/o che influenzano le relazioni con il contesto territoriale;
    - sono ammesse, comunque, modifiche non sostanziali delle quantità di verde, strade e parcheggi pubblici, fermo restando il rispetto della dotazione complessiva.
  6. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12 bis, modifiche sostanziali richiedono una Variante urbanistica.

#### **Art. 12 bis – Modalità attuative speciali all'interno di comparti attuativi e monetizzazioni**

##### **1 Incremento superficie fondiaria per edifici plurifamiliari**

Nei comparti attuativi, in caso di intervento su edifici plurifamiliari (con esclusione delle tipologie di villette a schiera, anche se dotate di spazi interni comuni), senza aumento della potenzialità edificatoria e nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici, è facoltà del soggetto attuatore richiedere l'incremento della Superficie fondiaria (S.F.) residenziale, con conversione delle aree [V] e [Af3], per un massimo del 20%, qualora ricorrano le seguenti due condizioni:

- la superficie scoperta sia interamente destinata a spazi condominiali comuni, fatti salvi gli spazi destinati a posti auto privati, nella misura minima prevista dalla normativa; sono esclusi dall'applicazione di tale condizione i procedimenti già depositati alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012);
- vengano previsti parcheggi privati non inferiori a 1,5 posti auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

##### **2. Suddivisione comparto per stralci funzionali**

I soggetti proprietari delle aree all'interno di un comparto attuativo possono presentare una proposta di PUA che riguardi una sola porzione funzionale del comparto stesso.

Il Comune invita i proprietari delle aree non interessate dallo stralcio funzionale a presentare una proposta di PUA congiunta.

In caso di inerzia da parte di questi ultimi, il Comune verifica la congruenza dello stralcio funzionale proposto rispetto ad una ipotesi progettuale complessiva, intesa come equa distribuzione tra i proprietari degli immobili compresi nel perimetro di zona soggetta PUA, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali ed approva lo stralcio attuativo presentato.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

##### **3. Scorporo aree da comparto**

I soggetti proprietari del 75% di ST di un comparto attuativo possono presentare una proposta di PUA con scorporo di aree e pari diminuzione di verde pubblico, da monetizzarsi, a condizione:

- che si tratti di aree marginali, che non superino il 25% della ST del PUA originario e non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che sia garantito il rispetto della dotazione minima di verde pubblico di cui alle NTA vigenti e la monetizzazione della quota di verde pubblico scorporata.

Il Comune invita i proprietari delle aree escluse a presentare una proposta di PUA congiunta, esplicitando che, in caso di inerzia, è applicabile la facoltà di scorporo di tali loro aree, a potenzialità zero.

In caso di inerzia da parte di questi ultimi, il Comune da' seguito alla proposta pervenuta, comportante:

- rizonizzazione delle aree escluse in Sottozona BV prive di potenzialità edificatoria o AMI, a seconda dei casi;
- ripartizione della potenzialità edificatoria proveniente dalla ST stralciata, sulla superficie fondiaria del comparto riperimetrato.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

#### **4. Monetizzazione aree di verde pubblico**

Nei comparti attuativi, compresi quelli convenzionati – nei quali sia in vigore la convenzione e le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione - è ammessa la conversione delle aree a standard [V] e Af3 in Superficie Fondiaria - per usi edificatori senza incremento di potenzialità - alle seguenti condizioni:

- che sia garantito il rispetto della dotazione minima di verde pubblico di cui alle NTA vigenti;
- che si tratti di aree a verde pubblico marginali, non strategiche, che non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che, nei soli lotti a carattere **residenziale e prevalentemente residenziale**, il 25% della superficie convertita sia utilizzabile per fini edificatori (implementabile fino al 40% a condizione che l'edificio venga realizzato ad alto risparmio energetico, con classificazione energetica CasaClima Classe A) ed il restante 75% sia destinato a superficie permeabile vegetale, alberata in misura stabilita dal Regolamento del Verde vigente, che consenta alle acque di raggiungere le falde nel sottosuolo per tutta la sua estensione (fatti salvi reti e manufatti tecnologici). Non rientrano nel conteggio di tale superficie i solai con soprastante terreno vegetale di qualsiasi profondità, le pavimentazioni discontinue drenanti, nonché qualsiasi altra forma di impermeabilizzazione dei suoli.
- che sia garantita la monetizzazione della quota di verde pubblico scorporata.

Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione - valutata l'oggettiva non convenienza all'acquisizione della dotazione minima - è ammessa la monetizzazione integrale della dotazione, nel rispetto delle modalità di cui sopra, nei soli casi di comparti con aree a standard [V] e Af3 di dimensione modesta, non strategica in rapporto all'utenza, inseriti in ambiti territoriali con dotazioni già sufficienti

In caso di monetizzazione di una quota superiore al 20% dello standard di verde pubblico - originariamente previsto dal POC - e superiore a mq. 2.000, è obbligatoria la redazione del PUA.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

#### **5. Monetizzazione aree di verde pubblico in esubero per realizzazione parcheggi pertinenziali per medie strutture di vendita**

Nei comparti attuativi, compresi quelli convenzionati – nei quali sia in vigore la convenzione e le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione - è ammessa la conversione di una quota di superficie territoriale (ST) da Verde Pubblico [V] e Af3 a Superficie Fondiaria, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, adeguatamente alberati, a servizio di medie strutture di vendita, a condizione:

- che sia garantito il rispetto della dotazione minima di aree a verde pubblico di cui alle NTA vigenti;
- che si tratti di aree a verde pubblico marginali, non strategiche, che non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che sia garantita la monetizzazione della quota di verde pubblico convertita.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

#### **6. Monetizzazione aree di parcheggio pubblico in esubero per realizzazione parcheggi privati**

Nei comparti attuativi, compresi quelli convenzionati nei quali sia comunque in vigore la convenzione e le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione, è ammessa la conversione delle quote di parcheggio pubblico - in eccedenza rispetto alla dotazione minima di legge - in parcheggio privato, alle seguenti condizioni:

- che sia garantito il rispetto della dotazione minima complessiva di parcheggio pubblico di cui alle NTA vigenti;
- che si tratti di aree a parcheggio pubblico marginali, non strategiche, che non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che sia garantita la monetizzazione dell'area convertita.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

#### **7. Monetizzazione aree destinate a viabilità**

Nei comparti attuativi, compresi quelli convenzionati – nei quali sia in vigore la convenzione le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione - è ammessa la conversione di parte delle aree destinate a viabilità in Superficie Fondiaria Sf, utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di parcheggi alberati - privati o privati di uso pubblico - alle seguenti condizioni:

- che si tratti di aree per viabilità secondaria, non strategiche, che non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che sia comunque assicurata efficienza, funzionalità ed adeguatezza del sistema infrastrutturale interno e delle sue connessioni alla rete esistente;
- che sia garantita la monetizzazione dell'area convertita.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

#### **8. Aree destinate a parcheggio pubblico nei comparti validati per la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita**

Nei comparti attuativi - validati per la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita - le aree destinate a parcheggio pubblico possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. Questi sono da realizzarsi a quota stradale o nell'interrato, in aggiunta al parcheggio pubblico, che è da collocarsi di norma al

livello superiore rispetto al parcheggio pertinenziale, senza facoltà di scomputo dei contributi di costruzione relativi alla quota di parcheggi eccedenti allo standard pubblico, ed a condizione che:

- venga costituita, mediante convenzione, concessione di diritto di superficie e/o concessione amministrativa di durata fino ad anni 90;
- oneri e costi (di realizzazione, manutenzione e gestione compresa l'illuminazione) sia del parcheggio pubblico che di quello privato, siano interamente a carico del soggetto attuatore;
- l'altezza massima delle fronti dell'edificio destinato a parcheggio sia limitata a mt. 6,50.

#### **9. Realizzazione dei parcheggi privati nei comparti validati per la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita**

Nei comparti attuativi - validati per la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita – i parcheggi privati e privati di uso pubblico al piano seminterrato ed al piano terra dell'edificio occupato dalla media struttura, non contribuiscono al calcolo della **SC St**, qualora realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni, l'una alternativa all'altra,

- l'edificio venga realizzato con solaio di copertura a verde pensile estensivo con piante appartenenti al genere *Sedum*;
- il fabbisogno energetico dell'edificio nella misura minima del 50% sia assicurato da sistemi di produzione fotovoltaici;
- l'edificio venga realizzato ad alto risparmio energetico con classificazione energetica **CasaClima Classe A**.

Tali condizioni vanno applicate anche qualora i parcheggi siano realizzati solo in parte entro il sedime dell'edificio della media struttura.

#### **10. Attuazione di comparti assoggettabili a intervento diretto a carattere residenziale**

Nei comparti individuati con apposita retinatura nelle tavole P è ammessa l'attuazione anche mediante intervento diretto, con conversione delle aree a standard [V], Af3 e P in Superficie Fondiaria, utilizzabile nella quota massima del 25% per usi edificatori, senza incremento di potenzialità, alle seguenti condizioni:

- che siano realizzati posti auto privati, direttamente accessibili da suolo pubblico nella misura di 10 mq/ab per interventi a carattere residenziale; del 40% di **SC St** nei restanti casi;
- che la quota residua sia destinata a superficie permeabile vegetale, alberata in misura stabilita dal Regolamento del Verde vigente, che consenta alle acque di raggiungere le falde nel sottosuolo per tutta la sua estensione. Non rientrano nel conteggio di tale superficie i solai con soprastante terreno vegetale di qualsiasi profondità, le pavimentazioni discontinue drenanti, nonché qualsiasi altra forma di impermeabilizzazione dei suoli (fatti salvi reti e manufatti tecnologici)
- che la quota di standard convertita sia monetizzata, posto che i proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione di verde e parcheggi pubblici, ove necessari, ed all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

#### **11. Attuazione di comparti assoggettabili a intervento diretto a carattere produttivo e terziario**

Nei comparti individuati con apposita retinatura nelle tavole P è ammessa l'attuazione anche mediante intervento diretto, con conversione delle aree per dotazione [V], Af3 e [P] in Superficie Fondiaria, senza incremento di potenzialità, alle seguenti condizioni:

- che siano realizzati posti auto privati, direttamente accessibili da suolo pubblico, nella misura del 50% dotazione convertita;
- che la quota di dotazione convertita sia monetizzata e i proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione di verde e parcheggi pubblici, ove necessari, ed all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

#### **12. Potenziamento validazioni per localizzazione di medie strutture di vendita**

Nei comparti attuativi, compresi quelli convenzionati nei quali sia in vigore la convenzione e le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione, validati per la localizzazione di medie strutture di vendita alla data del 30/07/2013, è ammesso – mediante PUA in variante al POC - il potenziamento *una-tantum* della validazione esistente, nel rispetto delle competenze attribuite alla pianificazione comunale dal *Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)* e, comunque, entro e non oltre una soglia di utilizzo, computata in termini di superficie di vendita, pari al 50% della potenzialità edificatoria terziario-commerciale attribuita al comparto dal POC vigente, fermo restando l'obbligo di garantire l'adeguato inserimento, nel contesto urbano e territoriale di riferimento, della nuova validazione incrementata, da valutarsi in sede di Valsat.

#### **13. Compensazione di filari e siepi meritevoli di tutela**

Nei comparti attuativi del PRG 2003 e nell'attuazione di opere pubbliche o di pubblico interesse di natura tecnologica ed infrastrutturale che interessino - nelle tavole VN - elementi quali Filari siepi meritevoli di tutela, è consentita la compensazione ambientale di tale vincolo o mediante attuazione diretta di opere di forestazione entro ambiti preferenziali per la ricostituzione della rete ecologica ed il miglioramento della qualità urbana, o mediante monetizzazione delle stesse, nel rispetto dei criteri stabiliti dall'A.C.. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione di interventi di compensazione ambientale e all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

### **Art. 13 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, i progetti unitari ed una serie di interventi diretti sono soggetti alla stipula di una apposita convenzione attraverso atto registrato e trascritto a cura dei proprietari o degli aventi titolo.

- E' soggetta a convenzionamento l'attuazione:
- degli Ambiti di Trasformazione, delle zone comprese nei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle ZNI e delle zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo;
  - degli interventi nelle zone A, B, C, D, E3 e T, nei casi previsti dalle presenti norme;
  - degli altri interventi diretti da attuare mediante permesso di costruire convenzionato.
2. Le convenzioni di cui al precedente comma sono quelle di cui alla Legge Urbanistica Regionale. Le convenzioni, qualora abbiano valore di permesso di costruire, devono contenere gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione, i termini temporali per la loro attuazione (anche per stralci funzionali), le modalità di controllo sulla esecuzione, i criteri per l'eventuale cessione al Comune, le idonee garanzie finanziarie.
  3. La convenzione deve prevedere:
    - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e comunque delle aree individuate dal POC come pubbliche e come tali incluse all'interno del perimetro del comparto;
    - le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
    - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento;
    - gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
    - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, secondo quanto previsto dalla scheda normativa di POC, e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
    - la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso, secondo quanto richiesto dalla scheda normativa e dalla scheda di assetto urbanistico di POC;
    - fasi di intervento e tempi di realizzazione;
    - termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
    - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
    - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
  4. Nei comparti attuativi la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla contestuale cessione gratuita delle aree individuate dal POC come pubbliche ed alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori di una quota di opere di urbanizzazione, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui all'art. 16, comma 2.2, fatto salvo quanto previsto all'art. 12bis.
  5. Le aree in esubero, rispetto alle quantità indicate all'art. 16, comma 2.2, possono essere:
    - cedute gratuitamente al Comune - anche contestualmente alla stipula della convenzione - per incrementare il sistema delle dotazioni territoriali e delle reti ecologiche, al fine del miglioramento degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, ovvero monetizzate, nel rispetto di quanto previsto all'art. 12bis;
    - assoggettate a forme di gestione convenzionata degli usi pubblici con mantenimento del possesso da parte dei privati.

#### **Art. 13bis - Trasferimento di potenzialità edificatoria**

1. I trasferimenti di diritti edificatori stipulati ai sensi del punto 2-bis dell'art. 2643 del Codice Civile si attuano, con le modalità e nei limiti di cui al presente articolo, nelle seguenti zone:
 

**Zone riceventi**

  - *Ambiti per i nuovi insediamenti dell'Area Centrale (art. 14 PSC), limitatamente ai comparti attuativi residenziali o prevalentemente residenziali, le cui opere di urbanizzazione non siano state acquisite dall'A.C.*
  - *Ambiti di qualificazione dei vuoti urbani (art. 16 PSC), limitatamente ai comparti residenziali o prevalentemente residenziali, le cui opere di urbanizzazione non siano state acquisite dall'A.C.*

**Zone Cedenti**

  - *Ambiti per i nuovi insediamenti dell'Area frazionale (art. 15 PSC), limitatamente ai comparti residenziali o prevalentemente residenziali*
2. Presupposto necessario perché il trasferimento di cui al comma 1 abbia efficacia ai fini urbanistici è che l'Amministrazione comunale recepisca, con gli atti pertinenti al caso, la variazione di potenzialità e di assetto delle aree "cedenti" e "riceventi";
3. Il trasferimento è ammissibile solo quando concorre alla salvaguardia del territorio agricolo e/o riqualificazione delle aree urbanizzate e/o urbanizzabili. Il trasferimento deve migliorare la qualità dell'assetto complessivo delle aree interessate e deve salvaguardare gli aspetti ambientali e infrastrutturali, con particolare riferimento alla compatibilità delle funzioni rispetto al contesto.
4. La potenzialità edificatoria residenziale relativa ad un intero comparto o a porzione di comparto (in termini di Sc) può essere trasferita ad altro/i comparto/i - mantenendo la medesima destinazione funzionale - alle seguenti **condizioni**:  
In **Ambito di nuovo insediamento**:

- per il comparto "ricevente" l'incremento di potenzialità non comporti il superamento dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,30 mq/mq e sia comunque compatibile con le caratteristiche del contesto;
  - per l'area "cedente": il decremento può giungere fino ad esaurimento della potenzialità originaria.
  - in caso di trasferimento parziale da ambito di nuovo insediamento:
    - o l'area "cedente" deve essere marginale, non strategica e lo stralcio della stessa dal comparto non deve compromettere la funzionalità delle dotazioni territoriali (infrastrutture e attrezzature collettive) della zona e non deve in alcun modo pregiudicare l'assetto della restante parte del comparto in rapporto al territorio circostante;
    - o la quota di potenzialità trasferita deve ricomprendere anche la quota proporzionale di edilizia convenzionata/ERS (arrotondata per eccesso);
5. Il trasferimento si attua mediante PUA in variante al POC, che recepisca il trasferimento e preveda i conseguenti adattamenti.  
In tutti i casi il Comune aggiorna apposito registro dei trasferimenti approvati, che costituirà un Allegato al Dimensionamento del Piano, con i dati delle aree interessate, delle potenzialità trasferite, delle potenzialità residue, degli atti adottati, dei vincoli e delle servitù. La quota di ST asservita non potrà essere più disponibile a fini edificatori ed assumerà nel piano una destinazione urbanistica priva di potenzialità edificatoria in armonia con il contesto (di norma E o AMI).
6. I procedimenti di cui sopra saranno conseguenti alla presentazione di istanza congiunta dei proprietari delle aree "**cedente**" e "**ricevente**", completa di elaborati grafici esplicativi, cui siano allegati:
- atto preliminare di trasferimento di cui al comma 1, contenente apposita premessa, che subordina l'efficacia del trasferimento al perfezionamento degli atti comunali pertinenti al caso;
  - atto d'impegno alla costituzione di servitù non aedificandi sull'area "cedente", parziale o totale, sotto condizione sospensiva, fino ad approvazione del progetto di variante al PUA o PUA in variante al POC.
7. Le modifiche urbanistiche ed edilizie conseguenti ai trasferimenti devono comunque rispettare le norme urbanistico-edilizie e le tutele vigenti, ad eccezione di potenzialità edificatoria (che dovrà rispettare il limite di cui al comma 5) e delle altezze massime, che possono essere ridefinite.

#### Art. 14 - Interventi diretti

1. Gli strumenti urbanistici si attuano mediante intervento diretto nei seguenti casi:
- nelle aree non interessate da PUA, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) del PSC, POC e RUE;
  - nelle aree disciplinate da PUA/Progetto unitario approvato e convenzionato, secondo le relative previsioni;
  - nei comparti attuativi assoggettabili a intervento diretto, di cui al 6° comma dell'art. 12 bis;
2. Nelle aree soggette a PUA o Progetto unitario, in assenza di questi e fatto salvo quanto consentito dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia è ammessa l'attuazione del piano mediante interventi diretti, limitatamente ad alcune categorie di intervento, come di seguito specificato:
- **zone A:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione, e comunque nel rispetto delle norme di zona,
  - **zone riconducibili al sistema delle Dotazioni Territoriali:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione e comunque nel rispetto delle norme di zona;
  - **altre zone:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e comunque nel rispetto delle norme di zona.

In particolare all'interno dei comparti attuativi, ad esclusione delle Aree Complesse AC, sono consentiti:

- per gli edifici residenziali **esistenti** l'ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24 delle Norme di RUE;
- per gli edifici non residenziali **esistenti** l'aumento di ~~Superficie totale~~ **SC (St)** pari al 10% dell'esistente, realizzabile mediante opere fino alla massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, ovvero in ampliamento dell'esistente per l'esclusiva realizzazione di tettoie, pertinenze a servizio dell'attività insediata e strutture con sistema di copertura scorrevole, adibite al carico-scarico;

~~All'interno dei comparti attuativi è inoltre consentito, previo studio di fattibilità urbanistico-ambientale, il mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente all'inserimento delle destinazioni di interesse generali U7, U9, U10, U17, U23, U28, U36, U37 ed alle seguenti condizioni:~~

- ~~- rispetto dei requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti;~~
- ~~- reperimento dei relativi parcheggi privati permeabili ed alberati;~~

All'interno dei comparti attuativi è inoltre consentito, previo studio di fattibilità urbanistico-ambientale e a condizione che siano rispettati i requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti e siano reperiti i relativi parcheggi privati permeabili ed alberati, il mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente all'inserimento degli usi di interesse generale delle categorie di seguito indicate:

- **D - direzionale, limitatamente agli usi D4, D6, D13**
- **G - funzioni pubbliche**

All'interno dei comparti attuativi sono sempre ammesse:

- la realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale nel rispetto del disegno urbanistico riportato nelle tavole P ed AT o, per le ZNI prive di disegno urbanistico, della Scheda normativa;
  - la realizzazione di corpi tecnici, cabine elettriche e di "Attrezzatura del territorio" di cui all'art. 29.
3. All'interno dei comparti attuativi anche in assenza di PUA o di progetto unitario, è inoltre ammessa la possibilità di realizzare opere pubbliche o di interesse generale nel rispetto del disegno urbanistico riportato nelle tavole P ed AT o, per le ZNI prive di disegno urbanistico, nella Scheda normativa.
4. I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio del relativo titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività) sono normati dalle leggi regionali e nazionali in materia nonché dalle normative comunali.
5. L'intervento diretto, subordinato a permesso di costruire, denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, si articola in:
- oneroso
  - convenzionato
  - gratuito

#### Art. 15 - Opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione

1. Sono *opere di urbanizzazione primaria*:
  - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione della energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato/alberato;
  - allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento
2. Sono *opere di urbanizzazione secondaria*:
  - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - i parcheggi pubblici.
3. Sono *opere di urbanizzazione generale* gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.
4. Al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici relativi agli spazi di sosta e di parcheggio, di cui al successivo articolo 16, vengono conteggiate le sole superfici che soddisfano fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.  
Convenzionalmente, lo standard di parcheggio primario, nel caso di parcheggi in sede propria con stalli ortogonali al senso di marcia, si considera pari a 25 mq per posto auto.  
Nel caso di parcheggi in sede stradale o con stalli non ortogonali al senso di marcia, lo standard coincide con la sola superficie degli stalli.
5. Gli oneri di urbanizzazione e le modalità per la loro corresponsione sono stabiliti da apposite delibere del Consiglio Comunale, in attuazione delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia. La corresponsione degli oneri di urbanizzazione non è dovuta esclusivamente per le opere realizzate dall'operatore, precedentemente o contestualmente all'intervento cui sono riferite.
6. Il Comune può richiedere la monetizzazione degli standard nei casi ammessi dalla Legislazione Regionale vigente e consentiti dalle norme di zona di POC e RUE.  
I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione e manutenzione di dotazioni territoriali ed all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

#### Art. 16 - Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. In fase di attuazione dei PUA il Comune, considerati i propri programmi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, può convertire le quote afferenti agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ai mercati di quartiere, delegazioni comunali, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere ed alle chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in aree per spazi pubblici a parco e per lo sport ed in aree per il verde attrezzato.  
E' altresì consentito convertire le quote afferenti alle aree per spazi pubblici a parco e per lo sport in aree per il verde attrezzato.  
Le aree a verde pubblico previste nei PUA a carattere residenziale dovranno essere considerate come "verde attrezzato" e come "spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport" e collocate al di fuori delle fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale e cimiteriale.  
Le aree a verde pubblico previste nei PUA a carattere non residenziale (terziario, produttivo) dovranno essere considerate come "verde alberato" e potranno essere collocate anche all'interno delle fasce di rispetto, purchè al di fuori di aree interessate da eventuali infrastrutture di nuova futura realizzazione e/o loro fasce di ampliamento.

La realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria sono definite quantitativamente nella fase di convenzionamento e dovranno assolvere a principi di funzionalità ed integrazione con la infrastrutture esistenti.

## 2. **Zone soggette a PUA/progetto unitario**

### **2.1 - Zone "A"**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e la relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria sulla base delle indicazioni progettuali contenute nelle tavole del POC così come specificate e/o modificate dal progetto di PUA, nel rispetto delle quantità minime eventualmente indicate nelle stesse tavole. Nel caso in cui il PUA preveda interventi di ristrutturazione urbanistica la quantità degli spazi di sosta e di parcheggio, non potrà in ogni caso essere inferiore a 10 mq. per 100 mq. di SC ~~e St~~ degli edifici costruiti o ricostruiti.

### **2.2 - Zone perimetrate come Ambiti di Trasformazione, Poli Funzionali, Zone di Nuovo Insediamento e Zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo**

Le schede normative, le schede di assetto urbanistico e le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 (per le ZNI e zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo) definiscono le aree da cedere per le opere di urbanizzazione.

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione a titolo gratuito al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime, salvo diverse indicazioni grafiche o normative:

#### Destinazioni residenziali

- spazi per la sosta e parcheggio: pari a mq 16 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 40 di Sc)
- spazi per la sosta e parcheggio: pari a mq. 4 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 40 di Sc) per i comparti oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti,

Qualora le schede normative e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000:

- indichino una dotazione inferiore, è fatto obbligo di monetizzare la quota mancante. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti.
- indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune, senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tale quota o una sua parte dovrà comunque essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde attrezzato: pari a mq. 6 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 40 di Sc);
- verde alberato: : pari a mq 20 per per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 40 di Sc);

#### Destinazioni produttive

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 5 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale);
- Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 10 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale)

#### Destinazioni terziarie

seguenti quote massime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 40 per 100 mq di SC ~~St complessiva~~ degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;

Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 60 per 100 mq di SC ~~St complessiva~~.

Nel caso in cui la quantità e la localizzazione di tali aree di cessione non sia definita dal POC ed i perimetri di PUA comprendano tipologie diverse (localizzandole o indicandone la potenzialità edificatoria), le seguenti norme vanno rispettate all'interno di ciascuna tipologia di zona. Le eventuali aree If e Af localizzate dal POC e comprese nel perimetro di PUA in cui siano presenti altre tipologie di zona, possono concorrere al

soddisfacimento del fabbisogno di aree per gli spazi pubblici a parco e per lo sport, così come prescritto dalle norme specifiche per le singole zone.

Quando non definite graficamente dal POC, le aree per gli spazi pubblici a parco e per lo sport possono essere reperite anche all'esterno del perimetro di PUA, purché in sottozona If o Af previste dallo Strumento Urbanistico Generale.

Nel caso in cui i PUA, nel rispetto di quanto ammesso dalle norme, prevedano la realizzazione di destinazioni d'uso diverse da quella principale di zona, le quote di opere di urbanizzazione secondaria sono calcolate sulla base delle quantità delle destinazioni previste e dei rispettivi standard.

L'Amministrazione comunale può richiedere, prima dell'approvazione del PUA, di convertire parte delle quote di urbanizzazione afferenti alle destinazioni d'uso diverse da quella principale di zona in parcheggi pubblici.

### **2.3 - Sottozone B1.1, B1.2, B1.4, B2, B3.1, B3.3, B4, D1.2, D2, D4, T1.2, T1.3, DA.3 (negli interventi di ristrutturazione urbanistica)**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq. 10 per 100 mq. di SC ~~e-St~~ degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- verde attrezzato per le sottozone B: mq. 20 per 100 mq. di SC ~~e-St~~ degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- verde alberato per le restanti sottozone a carattere produttivo-terziario: mq. 20 per 100 mq. di SC ~~e-St~~ degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- In relazione al tipo di intervento il PUA può prevedere, in via eccezionale ed a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione del verde.

### **2.4 - Sottozone D3.2, DA.2, T4 (destinate alle attività commerciali all'ingrosso ed alle attività di trasporto e relativi spazi)**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 5 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale);  
Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 10 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale)

### **2.5 - Sottozone T4 (ad esclusione delle attività commerciali all'ingrosso e alle attività di trasporto e relativi servizi)**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 40 per 100 mq di SC ~~St complessiva~~ degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;  
Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, **ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis**. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 60 per 100 mq di SC ~~St complessiva~~ degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti.

### **2.6 Sottozone relative al PRG 1988**

#### **> Sottozone B1.3a, B3.2a, C1**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq. 4 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 45 di S.U.L.);
- verde attrezzato: mq. 6 per abitante convenzionale insediabile (1 ab/mq 45 di SUL).
- verde alberato: : pari a mq 20 per per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 45 di SUL);

#### **> Sottozone B1.3b, B3.2b, D1.1, T1.1**

Nel caso di attuazione attraverso PUA, è prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno rispondere, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a criteri di funzionalità e decoro ed essere al diretto servizio dell'insediamento, in misura pari a quelle eventualmente indicate nelle tavole di POC.

- **Sottozone D3.1, T3 (destinate alle attività commerciali all'ingrosso e alle attività di trasporto e relativi servizi)**  
E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:
  - spazi per la sosta e parcheggio: mq 5 di aree per 100 mq. di S.T. superficie territoriale);
  - verde alberato : mq 4- 10 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale).
- **Sottozone T2, T3 (ad esclusione delle attività commerciali all'ingrosso e alle attività di trasporto e relativi servizi)**  
E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, con le seguenti quote minime:
  - spazi per la sosta e parcheggio: mq. 40 per 100 mq di S.U.L. complessiva degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
  - verde alberato: mq. 60 per 100 mq di S.U.L. complessiva degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti.

**Art. 17 - Categorie di intervento: definizioni (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**

~~**Art. 18 - Manutenzione ordinaria (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 19 - Manutenzione straordinaria (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 20 - Restauro scientifico - Restauro e risanamento conservativo - Ripristino tipologico - Recupero e risanamento delle aree libere (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 21 - Ristrutturazione edilizia (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 23 - Demolizione (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 24 - Nuova costruzione (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 25 - Mutamento di destinazione d'uso (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 26 - Ristrutturazione urbanistica (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 28 - Nuovo impianto (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 29 - Attrezzatura del territorio (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 30 - Uso e tutela delle risorse naturali (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

~~**Art. 31 - Immobili esistenti in contrasto con lo strumento urbanistico generale (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

- ~~1. Gli immobili o loro parti in contrasto con lo Strumento Urbanistico Generale sono quelli esistenti alla data di adozione del PRG/2003 che, per struttura o/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona.~~
- ~~2. Gli immobili esistenti in contrasto con lo Strumento Urbanistico Generale potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.~~
- ~~3. Nel caso in cui tali immobili siano compresi in perimetro di PUA valgono le disposizioni di cui all'articolo 8 delle presenti norme.~~

~~**Art. 32 - Parcheggi privati (Articolo traslato nelle Norme di RUE)**~~

- ~~1. Negli interventi di cui al presente articolo nella misura e con le modalità indicate, devono essere realizzati o adeguati spazi per parcheggi privati, in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici di cui all'articolo 10 del RUE eventualmente prescritti. I parcheggi privati vanno comunque previsti in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 e con le quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89.~~  
~~Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'A.I. o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile e funzionalmente idonea e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo di destinazione a parcheggio privato a mezzo di atto trascritto.~~  
~~Tali spazi possono essere ad uso privato esclusivo o privato ad uso pubblico, nel quale caso devono essere all'uopo vincolati mediante apposito atto trascritto, che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti.~~
- ~~2. In merito alla collocazione dei parcheggi privati all'interno degli edifici o in area esterna, valgono le seguenti norme:~~
  - ~~• per interventi ad uso residenziale (non agricolo) di nuova costruzione (ad esclusione di ampliamento),~~

- demolizione e ricostruzione e ristrutturazione (solo quale demolizione e fedele ricostruzione), i parcheggi privati devono essere ricavati all'interno degli edifici per una quota minima di uno per ogni alloggio.
- per tutti gli altri interventi i parcheggi privati possono essere collocati anche completamente in area esterna.
3. Le superfici da porre a base del calcolo sono:
- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova costruzione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
  - quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento;
  - quelle riferite alla sola parte variata per i casi di mutamento d'uso.
4. In merito all'obbligatorietà dell'applicazione del presente articolo, valgono le seguenti norme:
- La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati è obbligatoria:
    - negli interventi di ristrutturazione edilizia (esclusa la demolizione e fedele ricostruzione), nella misura pari al 50% di quella prevista al successivo comma 7;
    - negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, mutamento di destinazione d'uso e ristrutturazione (solo quale demolizione e fedele ricostruzione), anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari a quella prevista dal successivo comma 7;
    - negli interventi di risanamento conservativo al di fuori della zona A che comportano aumento del numero degli alloggi, nella misura pari a quella prevista dal successivo comma 7.
  - La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria:
    - in tutti i casi non previsti dal punto precedente;
    - negli interventi residenziali di tipo agricolo;
    - negli interventi che comportano la realizzazione di SC o St o mutamento d'uso tali da determinare una quota di incremento del parcheggio privato non superiore a due posti auto. La quota di incremento del parcheggio va calcolata quale differenza della dotazione di parcheggio dovuta per le destinazioni previste dal successivo comma 7;
    - negli interventi in edifici compresi nelle tavole CS e classificati come sottozona A1.1, A1.2, A1.3, oltre che A1.4 e A1.6/a e A1.7 nel caso non sia possibile dare accesso ai parcheggi;
    - in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione di parcheggi complessivi di cui al successivo comma 7;
    - negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.
5. In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico, valgono le seguenti norme:
- non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico nel caso in cui tali spazi, calcolati in base alle presenti norme, siano non superiori a quattro posti auto; in tal caso questi vanno reperiti come parcheggi privati e quindi aggiunti alla relativa dotazione;
  - i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima accessibilità in relazione all'attività prevista.
6. Nelle aree complesse: AC1 – ex Orsi Mangelli; AC 2 – Bartoletti; AC 3 – Ex Zuccherificio Eridania; AC 4 – ex Cantina Sociale, la superficie dei parcheggi interrati non viene conteggiata ai fini della S.U.L.
7. Il calcolo dei parcheggi è riferito alla misura intera ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo. La SC o St sono calcolate escludendo la relativa superficie dei parcheggi e delle autorimesse; la dimensione minima dello stallo è di m. 2,50 x 5,00. Negli interventi di mutamento d'uso, recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione della ristrutturazione urbanistica, sono accettabili per gli stalli auto dimensioni inferiori a quanto sopra indicato (m. 2.5x5.0), ma di dimensioni minime di m. 2.30 x 4.80, purché ne sia documentata l'effettiva impossibilità di realizzazione nonché la funzionalità del parcheggio risultante per il medesimo numero di auto previste.
- a. per la residenza e per le attività extra-alberghiere:**
- 1 posto auto privato ogni 50 mq. di SC o frazione e comunque non meno di n. 1 posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate.
- b. per gli esercizi commerciali di vicinato:**
- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di St
  - 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di St
- c. 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 superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione
  - per esercizi da 800 fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione
  - per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione
- d. 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 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 20 mq. di

- superficie di vendita o frazione;  
 per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;
- Per le attività di commercio sono in ogni caso da garantire gli standard richiesti dai Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, di cui alla Del. 1253 del Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna in data 23.9.1999.
- e. per gli spazi destinati a commercio all'ingrosso:**  
 1 posto auto privato ogni 100 mq. di St  
 1 posto auto di uso pubblico ogni 200 mq di St
- f. per le attività direzionali – funzioni terziarie a moderato carico urbanistico:**  
 1 posto auto privato ogni 200 mq. Di St;  
 1 posto auto di uso pubblico ogni 100 mq. Di St
- g. per le attività direzionali - altre funzioni terziarie:**  
 1 posto auto privato ogni 100 mq. di St;  
 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di St
- h. per ospedali, cliniche, attrezzature sanitarie:**  
 1 posto auto privato per 100 mq. di St  
 1 posto auto privato di uso pubblico per ogni 3 posti letto
- i. per i pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi e simili):**  
 1 posto auto privato ogni 100 mq. di St;  
 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di St
- l. per le attività di spettacolo:**  
 1 posto auto privato ogni 100 mq. di St;  
 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 3 posti a sedere per il pubblico.
- m. per gli edifici a destinazione produttiva e per magazzini, depositi, stoccaggi:**  
 1 posto auto privato ogni 100 mq. di St, con St ≤ 2000 mq.;  
 1 posto auto privato ogni 150 mq. di St con St compresa tra 2.001 mq. e 10.000 mq.;  
 1 posto auto privato ogni 200 mq. di St con St > 10.000 mq.
- n. per l'artigianato di servizio alla persona e all'impresa:**  
 1 posto auto privato ogni 100 mq. di St;  
 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq. di St
- o. Scuole, università, attrezzature pubbliche culturali ricreative e sportive:**  
 1 posto auto privato ogni 200 mq di St;  
 2 posti auto di uso pubblico ogni 100 mq di St,
8. Per gli edifici destinati ad altri servizi e attrezzature pubbliche, oltre a quelli citati al comma 7, la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti norme.  
 Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% del numero totale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.
- Per gli edifici destinati ad attrezzature sociali ed assistenziali (Ab4) realizzati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) è ammessa una riduzione fino al 30% del numero di posti auto, calcolato con riferimento a ciascuna destinazione d'uso.
9. In caso di intervento non residenziale conseguente a PUA, le quote di parcheggio privato (ad uso pubblico e privato) previste dal presente articolo possono essere ridotte fino ad un massimo del 20% per effetto della valutazione complessiva della funzionalità dell'intervento, anche in rapporto al contesto urbano.
10. Al di fuori del Centro Storico, negli interventi di recupero edilizio con ristrutturazione (ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione urbanistica), nei limiti eccedenti la soglia minima di cui al comma 4, anche quando l'intervento di trasformazione non implica di per sé incremento di carico urbanistico (ad esempio nel caso di mantenimento della stessa destinazione, o di cambio con passaggio ad usi a minor carico), deve comunque essere garantita la dotazione di posti auto prescritta dalla presente norma, relativa alla porzione edilizia oggetto di intervento; in caso di ristrutturazione edilizia in zona A2, A3, A4 e A5 la dotazione di parcheggio va reperita solo nel caso di aumento del numero delle unità immobiliari e nel caso di cambio d'uso che comporti un aumento della dotazione complessiva di parcheggi privati.
11. Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione e gli altri elementi di arredo; per i parcheggi di uso pubblico anche l'illuminazione e la segnaletica.
12. I parcheggi esterni residenziali in area condominiale dovranno essere accatastati al NCEU.

### TITOLO III - ZONE A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

**Art. 33 – Zone A: definizioni, obiettivi dello Strumento Urbanistico Generale** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 34 – Prescrizioni generali per le zone A: interventi ammessi, modalità di attuazione** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 35 – Prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L. 64/1974** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 36 – Prescrizioni generali per le zone A: altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture – Autorimesse pertinenziali – Elementi architettonici** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 37 – Prescrizioni generali per le zone A: opere ed edifici pubblici e di uso pubblico destinati a servizi ed attrezzature; distributori di carburante** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 38 – Zona A1 - Centro Storico** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 39 – Suddivisione della zona A1 in sottozona** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 40 – Sottozona A1.4a (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 41 – Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 42 – Sottozona A1.5 (Aree libere da riedificare, in quanto demolite, secondo parametri planivolumetrici)** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 43 – Sottozona A 1.6 (Edifici che concorrono alla definizione del tessuto edilizio preesistente, ma sono con esso incongrui per le caratteristiche planivolumetriche)** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 44 – Sottozona A1.7 (Edifici ed aree incompatibili, per l'impianto urbanistico e le caratteristiche planivolumetriche, con il tessuto urbanistico preesistente)** *(articolo traslato nelle Norme di RUE)*

**Art. 45 - Sistema dei principali interventi di recupero urbano nel Centro Storico (ambiti R.U. di iniziativa pubblica e PUA di iniziativa privata)**

1. Il POC perimetra nelle tavole P in scala 1:5.000 e nelle tavole CS in scala 1:500 alcuni ambiti del Centro Storico, collegati da percorsi e spazi di sosta, il cui recupero e riuso costituisce una finalità primaria per la riqualificazione del Centro, secondo una strategia integrata di rivitalizzazione. Tali ambiti costituiscono luoghi di concentrazione di funzioni rare, in grado di favorire forme di collaborazione pubblico-privato per la realizzazione degli interventi e la gestione delle attività, e di garantire in futuro condizioni positive per il rilancio del ruolo primario del Centro antico nello sviluppo delle funzioni urbane.
2. Gli interventi di recupero urbano nel Centro Storico di iniziativa pubblica identificati nel POC sono:
  - RU 1 - Mercato Ortofrutticolo
  - RU 2 - Mercato Coperto
  - RU 3 - ATR
  - RU 4 - Morgagni (Polo Funzionale Campus Universitario)
  - RU 5 - Piazza Guido da Montefeltro
  - RU 6 - Convento della Ripa
  - RU 7 - Orti di via CurteEntro tali ambiti il POC si attua attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica. A ciascun intervento il POC dedica una scheda di assetto urbanistico (Tavv. CS-RU n. 1-7), come strumento di indirizzo dell'attuazione degli interventi. Le schede definiscono i criteri di intervento, le destinazioni ammesse, i requisiti della progettazione urbanistica, le quantità e la distribuzione delle possibilità edificatorie.
3. Per l'area della Rocca di Ravaldino lo Strumento Urbanistico Generale definisce una destinazione a servizi urbani di integrazione tra funzioni universitarie e altre funzioni culturali, ricreative e sociali. Le relative destinazioni sono pertanto:
  - Aa1- Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi;
  - Ad4 - Attrezzature ricreative, culturali e sociali di interesse urbano;
  - Af3 - Parchi di quartiere.

La definizione del nuovo assetto urbanistico verrà effettuata in sede di piano attuativo, la cui messa a punto sarà possibile una volta definita, d'intesa con le Autorità competenti, la nuova sede delle Carceri.

- L'attuale destinazione a carcere (sottozona Ac7) è pertanto da considerare temporanea, in attesa di una soluzione urbanistica più consona tanto alle esigenze funzionali e di sicurezza delle carceri quanto all'obiettivo della valorizzazione del complesso monumentale della Rocca.
4. L'Amministrazione comunale riconosce particolare importanza al recupero e alla riqualificazione funzionale del sistema degli spazi pubblici non edificati (vie e piazze), in quanto ambiti urbani di valenza storico-culturale da considerare strategici nella valorizzazione del Centro Storico. Pertanto attraverso vari strumenti (piano dell'arredo urbano, programmi di riqualificazione, progetti di valorizzazione commerciale, progetti per la realizzazione di piste ciclabili, ecc.) l'Amministrazione attua un programma di qualificazione di tali spazi di uso pubblico.
  5. L'Amministrazione Comunale promuove direttamente l'attuazione degli interventi redigendo appositi strumenti attuativi di iniziativa pubblica, anche attraverso intese con soggetti pubblici e privati, e l'acquisizione di finanziamenti pubblici e privati.
  6. In sede di PUA in variante al POC, nei seguenti ambiti:
    - RU - Interventi di Recupero Urbano;
    - PUA di iniziativa Pubblica;
    - PUA di iniziativa privata
 è ammessa la realizzazione di edifici-garage pluripiano, a sostegno della residenzialità e delle attività economiche e socio-culturali del centro storico, da destinare in parte ad uso pubblico, in parte da affittare o vendere. In caso di intervento all'interno di comparti di proprietà privata, proposto dallo stesso soggetto attuatore del comparto, la variante è adottata previa stipulazione di accordo negoziale ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000; la definizione delle modalità di realizzazione ed utilizzo finale dell'opera, nonché del canone d'affitto e/o del prezzo di vendita sono stabiliti nell'ambito dell'accordo negoziale ed in apposita convenzione con il Comune.
  7. L'Amministrazione comunale, nell'ambito del programma di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, individuerà gli interventi da assoggettare a concorso di progettazione.
  8. Gli interventi di iniziativa privata nel Centro Storico da realizzare attraverso PUA estesi all'intero perimetro individuato dal POC sono:
    - PUA 1 (Via Forlanini - viale Italia);
    - PUA 2 (Ex Convento santa Chiara);
    - PUA 3 (Via Palazzola - via Cengio);
    - PUA 5 (Corso della Repubblica);
    - PUA 6 (Via Orto del Fuoco);
    - PUA 7 (P.le Monte Grappa.);
    - PUA 8 (Viale V. Veneto - via Ravegnana);
    - PUA10 (Via Dandolo)
    - PUA 11 (Piazzetta Savonarola)
 Entro tali ambiti il POC si attua attraverso piani attuativi di iniziativa privata. A ciascun intervento il POC dedica una scheda normativa e una scheda di assetto urbanistico (Tavv. CS-PUA scala 1:1000 ), come strumenti di indirizzo dell'attuazione degli interventi. Le schede definiscono i criteri di intervento, le destinazioni ammesse, i requisiti della progettazione urbanistica, le quantità e la distribuzione delle possibilità edificatorie.

~~**Art. 46 – Interventi speciali sul patrimonio storico del Centro** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 47 – Zona A2 (Espansioni storiche del centro – Borghi)** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 48 - Suddivisione della zona A2 in sottozona ed aree assoggettate a PUA** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 49 – Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A2**(articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 50 – Sottozona A2.1 (Tessuti edilizi storici conservati)** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 51 – Sottozona A2.2 (Tessuti edilizi storici trasformati)** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 52 – Sottozona A2.3 (tessuti edilizi storici di scarso valore architettonico e tipologico)** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 53 – Sottozona A2.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale)** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 54 – Sottozona A2.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale)** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~**Art. 55 – Sottozona A2.6 (spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico)** (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

- ~~Art. 56 - Zona A3 (Interventi urbanistici unitari ed architetture del periodo razionalista) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 57 - Suddivisione della zona A3 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 58 - Prescrizioni generali e destinazioni d'uso per le zone A3 (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 59 - Sottozona A3.3 (tessuti urbani con presenza di sostituzioni edilizie) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 60 - Zona A4 (Nuclei storici esterni alla città) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 61 - Suddivisione della zona A4 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 62 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A4 (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 63 - Sottozona A4.2 (tessuti edilizi di origine storica con permanenza morfologica e tipologica) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 64 - Sottozona A4.3 (tessuti edilizi di origine storica con evidenti trasformazioni dell'impianto morfologico e del tessuto edilizio) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 65 - Sottozona A4.4 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, compatibili con il contesto storico-ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 66 - Sottozona A4.5 (unità edilizie e complessi di recente costruzione, non compatibili con il contesto storico-ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 67 - Sottozona A4.6 (strade e/o spazi pubblici di connessione delle funzioni principali) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 68 - Zona A5 (Sistemi di insediamenti Storici) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 69 - Suddivisione della zona A5 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 70 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A5 (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 71 - Sottozona A5.6 (edifici e complessi con evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 72 - Zona A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 73 - Suddivisione della zona A6 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 74 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A6 (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 75 - Sottozona A6.1 (di grande valore ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 76 - Sottozona A6.2 (di significativo valore ambientale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 77 - Sottozona A6.3 (di valore ambientale compromesso) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 78 - Sottozona A7 (Ville e parchi di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 79 - Suddivisione della zona A7 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 80 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A7 (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 81 - Sottozona A7.1 (ville di valore ambientale, architettonico e storico) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~
- ~~Art. 82 - Sottozona A7.2 (ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale) (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~Art. 83 - Sottozona A8 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni specialistiche - religiose, civili, produttive e infrastrutturali, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~Art. 84 - Suddivisione della zona A8 in sottozone (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~Art. 85 - Norme generali e destinazioni d'uso per le zone A8 (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

~~Art. 86 - Interventi edilizi ammessi nelle sottozone A8.1, A8.2 e A8.3 (articolo traslato nelle Norme di RUE)~~

## **TITOLO IV - TERRITORIO URBANO**

### **ZONE B - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### **Art. 87 - Definizione, obiettivi del piano**

1. Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:  
**Sistema insediativo dell'area urbana centrale**
  - **B1** - Tessuti della città contemporanea consolidata (POC-RUE)
  - **BV** - Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)
  - **B2** - Zone miste di riqualificazione fisica e funzionale (RUE)**Sistema insediativo extraurbano**
  - **B3** - Ambiti urbanizzati delle frazioni (POC-RUE)
  - **BV** - Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)
  - **B4** - Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare, o compatti e isolati (RUE)
2. Per tali zone, rappresentate nelle tavole P 1:5.000, si rendono necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.
3. Il POC recepisce le previsioni di edificabilità in zona B conseguenti all'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C. n. 39 del 26.2.1998, relativo al Centro Integrato Trasporti ed all'area Bartoletti, anche in caso di difformità con le norme generali relative alle rispettive sottozone perimetrate nella cartografia dello Strumento Urbanistico Generale.

#### **Art. 88 - Norme generali sugli interventi edilizi in zona B**

1. Gli interventi edilizi sono relativi alle aree classificate come sottozona B1.3b (Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare) facenti parte del Sistema insediativo dell'area urbana centrale e come Sottozona B3.2b (Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare) facenti parte del Sistema insediativo extraurbano.
2. Per entrambe le sottozone valgono gli indici, i parametri e le modalità di intervento del PRG 1988.
3. L'intervento di demolizione è sempre ammesso.
4. ~~La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.~~

#### **Art. 89 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1)**

1. La zona comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.
2. ~~Le opere si attuano in generale attraverso intervento diretto, salvo che nelle sottozone B1.3 dove è prescritto il mantenimento del piano attuativo, già previsto dal PRG 1988.~~  
Sono ammesse attraverso intervento diretto le seguenti categorie di intervento:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione e ricostruzione
  - demolizione
  - nuova costruzione.
3. La zona B1 si articola nelle seguenti sottozone, ~~corrispondenti a diverse situazioni morfologico-funzionali e normative:~~
  - **B1.1** Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (RUE)
  - **B1.2** Insediamenti recenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali non tradizionali (RUE)
  - **B1.3a** Zone di espansione del PRG 1988, attuate (RUE)
  - **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
  - **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
  - **B1.4** Tessuti urbani di frangia (RUE)
  - **B1.5** Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (RUE)
  - **B1.6** Ville contemporanee con parco (RUE).

#### **Art. 90 - Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B1.3b)**

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata, ~~di cui il presente Strumento Urbanistico Generale conferma la previsione.~~

2. ~~Nella sottozona B1.3b sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel PRG 1988, secondo le modalità e le prescrizioni ivi contenute.~~
3. ~~Le modalità di intervento diretto sono subordinate~~ **L'intervento diretto è subordinato** alla stipula di una convenzione; i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie sono quelli previsti dal PRG 1988.
4. **Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistico-edilizi,** le modalità di intervento, ~~la dotazione di parcheggi privati, la dotazione di verde ed alberature devono rispettare i criteri e parametri definiti~~ **sono disciplinati dalle NTA del dal PRG 1988.**
5. Per l'area B1.3b individuata nella tavola P/19 con specifica simbologia (⌘), rispetto alla potenzialità edificatoria prevista dal PRG/1988 sono consentiti ulteriori mq. 671 di S.U.L., corrispondenti ad un volume massimo di mc. 2013.  
In caso di intervento pubblico è facoltà del soggetto attuatore procedere - in luogo del piano urbanistico attuativo - con progetto di opera pubblica di adeguato dettaglio, che ricomprenda sia gli edifici che le opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento. Ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione, tutti gli eventuali lotti che residuano dall'intervento di edificazione pubblica sono attuabili mediante intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nel progetto di opera pubblica generale;

#### **Art. 91 - Ambiti urbanizzati delle frazioni (zona B3)**

1. **La zona comprende** gli ambiti urbanizzati esterni alla città compatta si caratterizzano per la frequente presenza di insediamenti di origine storica, sovente alterati, a cui si sono aggregati in epoca recente tessuti urbani misti, generalmente di modesto peso insediativo.
2. ~~Le politiche della Strumento Urbanistico Generale per questi tessuti sono mirate a incentivare: il consolidamento e la qualificazione dell'esistente; l'arresto della dispersione insediativa e il completamento e accrescimento dei tessuti attraverso la conferma delle scelte urbanistiche in essere.~~
3. La Zona B3 si articola nelle seguenti sottozone, ~~corrispondenti a diverse situazioni morfologico-funzionali e normative:~~
  - **B3.1** Tessuti misti (RUE)
  - **B3.2a** Zone di espansione del PRG 1988, attuate (RUE)
  - **B3.2b** Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
  - **B3.2b** Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
  - **B3.3** Zone insediate di frangia (RUE)
  - **B3.4** Ville contemporanee con parco (RUE)

#### **Art. 92 - Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B3.2b)**

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata, di cui il presente Strumento Urbanistico Generale conferma la previsione.
2. Nella sottozona B3.2b le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della sottozona B1.1 del RUE, secondo le modalità e le prescrizioni ivi contenute.
3. Le modalità di intervento diretto sono subordinate alla stipula di una convenzione; i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie sono quelli previsti dal PRG 1988.
4. Le modalità di intervento, la dotazione di parcheggi privati, la dotazione di verde ed alberature devono rispettare i criteri e parametri definiti dalle NTA del PRG 1988.

#### **ZONE C - ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### **Art. 93 - Zone di espansione del PRG 1988, confermate, da attuare (sottozone C1)**

1. Sono le sottozone destinate dal PRG 1988 ai nuovi insediamenti residenziali, che il presente POC conferma con le stesse modalità di intervento previste dal precedente strumento urbanistico.
2. In tali sottozone è consentita la categoria di intervento di nuovo impianto. Tale intervento è sempre assoggettato a PUA.
3. I parametri urbanistici ed edilizi e le potenzialità edificatorie sono quelli fissati dal precedente PRG 1988 per le sottozone C2 (densa) e C3 (rada), secondo la classificazione effettuata dal PRG 1988. Gli usi ammessi sono quelli definiti per tali aree nel PRG 1988.
4. I PUA approvati alla data del 03.07.2000 restano in vigore fino ai termini di legge, così come le convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988; anche in caso di varianti essenziali gli standard da cedere sono quelli fissati dal PRG 1988.
5. ~~La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.~~
6. Nella sottozona C1 individuata con apposita simbologia **3** nella Tavola P deve essere realizzata - lungo i confini a contatto con le aree produttive esistenti - un'adeguata fascia a verde, la cui estensione e le cui caratteristiche sono da valutarsi in fase attuativa.

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Art. 94 - Definizione e obiettivi del Piano

1. Per Ambiti di Trasformazione si intendono gli ambiti nei quali gli strumenti urbanistici individuano l'esigenza di una riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario.
2. Gli ambiti di trasformazione sono assimilati ad Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98.
3. Gli Ambiti di Trasformazione si articolano, per caratteristiche tipologiche, in:
  - Aree Complesse (**AC**): riqualificazione urbana
  - Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbano (**ADU**)
  - Ambiti di ricomposizione e ridisegno nelle frazioni (**ADF**)
  - Progetti integrati di qualificazione dei "vuoti urbani" (**PI**).
4. Entro gli ambiti di trasformazione si realizza la perequazione delle situazioni proprietarie
5. A ciascun Ambito di Trasformazione sono dedicate una scheda normativa ed una scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000 (Tavv. AT).
6. Il presente POC recepisce integralmente i contenuti della Variante di Anticipazione approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 197 dell'11.04.2000 relativa all'area complessa **AC3** – ex Zuccherificio Eridania.

### Art. 95 - Potenzialità edificatorie, oneri, usi ammessi, modifica dei comparti

1. Ogni proprietà che rientra nell'ambito di trasformazione partecipa all'attuazione del Piano con una potenzialità edificatoria che è risultante di due componenti:
  - per la quota di possibilità edificatoria relativa al "riuso o sostituzione dell'esistente", la SC ~~e St~~ esistente di proprietà compresa, alla data di adozione del Piano Attuativo, entro la zona;
  - per la quota di "possibilità edificatoria aggiuntiva" la percentuale viene calcolata per quote, proporzionalmente alla superficie effettiva della proprietà catastale risultante.
2. Ferma restando la quantità complessiva di SC ~~ed St~~, le quantità indicate per residenza e per attività produttive e terziarie potranno subire in sede di redazione del piano attuativo una variazione non eccedente il 10% del valore inferiore tra quelli previsti per detti interventi.
3. Nelle zone ADU, PI, ADF ed AC la SQ e la SP devono essere conteggiate con riferimento alla superficie fondiaria dell'intero.
4. Nelle aree complesse: AC1 - ex Orsi Mangelli; AC 2 - Bartoletti; AC 3 - Ex Zuccherificio Eridania; AC 4 - ex Cantina Sociale, la superficie dei parcheggi interrati non viene conteggiata ai fini della S.U.L.

## ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI)

### Art. 96 - Definizione ed obiettivi del piano

1. Le ZNI sono ambiti territoriali di intervento coordinato, che il piano introduce al fine di concorrere attraverso un complesso di interventi alla qualificazione di un ambito prossimo all'urbanizzato.
2. Le ZNI sono distinte in ZNI(r) a ridotta densità, ZNI(b) a bassa densità e in ZNI(m) a media densità, sulla base delle specifiche condizioni di intervento in rapporto alla situazione urbanistica esistente e di progetto.
- ~~3. Le modalità di attuazione sono indicate negli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12, e 12bis.~~
4. Ferma restando la quantità complessiva di SC ~~ed St~~, le quantità indicate per residenza e per attività produttive e terziarie potranno subire in sede di redazione del piano attuativo una variazione non eccedente il 10% del valore inferiore tra quelli previsti per detti interventi
5. Nelle ZNI gli interventi di nuova costruzione, salvo diversa specifica indicazione del POC, dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri (applicati alle sottozone destinate ad insediamento):
  - ~~Rapporto massimo di copertura:~~
    - $Q = 0,45$  per le ZNI (m) a media densità (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto)
    - $Q = 0,40$  per le ZNI (b) (r) a bassa e ridotta densità (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto)
  - ~~Superficie permeabile:~~
    - $SP \geq 25\%$  per le ZNI (m) a media densità
    - $SP \geq 30\%$  per le ZNI (b) (r) a bassa e ridotta densità
  - ~~Numero dei piani abitabili:~~
    - **Numero dei piani abitabili:** 3 per le ZNI (m) a media densità
    - **Numero dei piani abitabili:** 2 per le ZNI (b) (r) a bassa e ridotta densità
  - ~~Altezza massima di ciascun fronte:~~
    - **Hf non superiore a 12,00 m** per le ZNI (m) a media densità
    - **Hf non superiore a 9,00 m** per le ZNI (b) a bassa densità
    - **Hf non superiore a 8,00 m** per le ZNI (r) a ridotta densità
  - ~~Distanza minima dai confini di proprietà DC:~~ m 5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
  - ~~Distanza minima tra gli edifici: m 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;~~

- ~~Distanza minima dalle strade~~ **Ds:** m 8,00 dal confine stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m 5,00.
6. ~~La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.~~

## **TITOLO V - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**

### **Art. 97 - Coriano: Centro di servizi alla produzione (CS1)**

1. Il POC promuove la crescita delle funzioni di servizio integrative al polo produttivo di Coriano attraverso la previsione di un insediamento, localizzato tra la via Bertini e l'area industriale di Coriano, da sottoporre a piano urbanistico attuativo secondo le prescrizioni contenute nella scheda urbanistica e nella scheda di assetto urbanistico del relativo ambito di trasformazione PI2.
2. L'intervento urbanistico prevede la realizzazione di un parco pubblico accessibile dalla via Bertini, ed un complesso di insediamenti terziari a supporto dell'attività produttiva di Coriano.
3. I parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni specifiche sono contenuti nelle Schede Normative.

### **Art. 98 - Zona produttiva di Villa Selva (VS)**

1. Le previsioni della zona produttiva di Villa Selva si attuano nel rispetto delle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Provinciale n°25579/06 del 28 marzo 2006 relativa "Decisione in merito alla procedura di verifica (Screening) - ex artt. 9 e 10 della L.R.9/99 - relativa al completamento del polo produttivo di Villa Selva".
2. Le aree di nuovo insediamento previste nell'ambito territoriale della zona del polo di Villa Selva sono da destinare in via prioritaria ad attività industriali che per esigenze di espansione e razionalizzazione del ciclo produttivo, o per accertata incompatibilità ambientale, hanno in programma il trasferimento dalle attuali sedi urbane. A tal fine l'Amministrazione comunale, anche avvalendosi di una Società di Trasformazione Urbana STU, proporrà ai soggetti interessati forme di convenzionamento atte a facilitare il trasferimento e reinsediamento delle sedi.
3. Entro l'ambito produttivo di Villa Selva sarà posta particolare attenzione, in ogni fase del processo attuativo (interventi diretti di adeguamento e completamento; piani attuativi di riqualificazione o nuovo insediamento) alla qualificazione degli spazi di uso pubblico, all'organizzazione degli accessi, alla soluzione di problematiche legate alla gestione. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà prevedere apposite prescrizioni all'atto del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

### **Art. 99 - Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare (CA)**

1. L'ambito viene suddiviso dallo Strumento Urbanistico Generale nelle seguenti sottozone:
  - **T1.3** di completamento e qualificazione, destinate al commercio all'ingrosso e al minuto;
  - **T3** (terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate);
  - **T4** (terziarie di espansione di nuova previsione).
2. In termini generali, i singoli interventi urbanistici ed edilizi possono avvenire nelle sottozone in base alle prescrizioni specifiche, definite per le sottozone T1.3 e T3.
3. Trasformazioni più complesse, sia di assetto urbanistico-edilizio che di distribuzione delle destinazioni d'uso, sono possibili previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di piani attuativi attraverso i quali, a parità di indici urbanistico-edilizi, potranno essere modificati gli usi attuali fino al 65% della **SC St** esistente alla data del 03.07.2000.
4. ~~Le destinazioni ammesse in questo caso sono:  
per la trasformazione, il riuso, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti: U7 - U8 (max 50% di superficie di vendita rispetto alla St esistente) - U25 - U26 - U27 - U28 - U29 - U45 - U46 - U52.  
per il nuovo insediamento nelle aree libere (sottozone T3), oltre a quelli sopra indicati: U4 - U18 - U47 - U48 - U49.~~
4. Negli interventi di cui al comma precedente sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - per la trasformazione, il riuso, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti:
    - C - produttiva limitatamente all'uso C11
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D3, D4, D6
    - E - commerciale, limitatamente agli usi E1 (per una quota massima del 50% di superficie di vendita rispetto alla SC esistente) E2, E3, E4, E5
    - G - funzioni pubbliche limitatamente all'uso G14
  - per il nuovo insediamento nelle aree libere (sottozone T3):
    - C - produttiva limitatamente all'uso C11
    - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D6, D7
    - E - commerciale, limitatamente agli usi E1 (per una quota massima del 50% di superficie di vendita rispetto alla SC esistente) E2, E3, E4, E5
    - G - funzioni pubbliche limitatamente all'uso G14
5. Le trasformazioni di cui al comma 3 precedente sono soggette a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno tre lotti insediati alla data di adozione del PRG/2003. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.
6. In tali interventi i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

- ~~Indice di utilizzazione territoriale~~ UT = 0,45 mq/mq
  - ~~Indice di utilizzazione fondiaria~~ UF = 0,65 mq/mq
  - ~~Rapporto massimo di copertura~~ Q = 0,50
  - ~~Superficie permeabile~~ SP ≥ 15%
  - ~~Distanza minima dai confini di proprietà~~ DC: m 5,00;
  - ~~Distanza minima dalle strade~~ Ds: m 8,00 dal confine stradale
  - ~~Distanza minima fra edifici~~ 10 m
  - ~~Visuale libera~~ IVL (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.
7. Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la ~~SC St~~ (Superficie totale) complessiva, come definita all'art. 3 delle presenti norme, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA .

## Art. 100 - ZONE D, T – ATTIVITA' ECONOMICHE

### Definizioni e norme generali

1. Nella cartografia di POC sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario di nuovo impianto (D), e le zone per attività terziarie di nuovo impianto (T).
2. Nelle zone D e T produttive e terziarie di completamento e di espansione il POC può prevedere la suddivisione in sottozone perimetrate nelle tavole 1:5.000. Tali sottozone sono classificate attraverso un codice che ne identifica la destinazione:
  - [Tt] Superficie territoriale destinata ad attività terziarie
  - [T] Superficie fondiaria destinata ad attività terziarie
  - [Ti] Superficie fondiaria destinata ad attività di terziario innovativo (laboratori, ricerca applicata, formazione)
  - [Ta] Superficie fondiaria destinata a sedi di attività di autotrasporto
  - [Dt] Superficie territoriale destinata ad attività produttive
  - [D] Superficie fondiaria destinata ad attività produttive
  - [DAt] Superficie territoriale destinata ad attività produttive agroalimentari
  - [DA] Superficie fondiaria destinata ad attività produttive agroalimentari
  - [A] Superficie fondiaria destinata a servizi
  - [GD] Superficie fondiaria destinata ad attività commerciali della Grande Distribuzione
  - [V] Verde pubblico
  - [P] Parcheggi pubblici
  - [Pz] Piazze e altre aree di uso pubblico
  - [AMI] Aree di Mitigazione degli Impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive.

### 3 Edificazione in confine

~~Nelle zone D e T, e fra di loro, non soggette a PUA, limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggiore altezza del nuovo fabbricato.~~

Nelle zone D o T soggette a PUA, limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggiore altezza del nuovo fabbricato, nel caso in cui le aree confinanti con il PUA oggetto di intervento corrispondano alle seguenti sottozone di completamento: D1.2 nel caso di PUA relativi alla Zona D; T1.2 – T1.3 – T1.4 nel caso di PUA relativi alla Zona T.

~~E' altresì ammessa l'edificazione in confine sulla base di un progetto unitario, presentato dai confinanti, da realizzarsi anche in tempi diversi dai soggetti attuatori, che sarà approvato dal Comune e costituirà oggetto di apposita convenzione. Tale convenzione dovrà contenere:~~

- ~~— gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, ovvero gli elementi progettuali, le garanzie, le modalità di trasferimento al Comune delle opere eventualmente da realizzarsi a cura dei titolari dell'intervento;~~
- ~~— le caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso degli edifici da realizzare;~~
- ~~— i tempi di attuazione, anche per stralci, dell'intervento completo;~~
- ~~— le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi.~~

~~3bis La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.~~

### 4. Norme sulla disciplina del Commercio

La specifica tavola di POC/RUE in scala 1:10.000 "Tavola del Commercio - Aree destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita" recepisce le determinazioni assunte in materia di adeguamento degli strumenti urbanistici alla disciplina del commercio di cui al D. Lgs. n. 114/1998 ed alla L.R. n. 14/1999.

Nelle aree individuate come idonee all'inserimento di medie e grandi strutture di vendita, qualunque sia la destinazione urbanistica di riferimento, è consentito, a seconda dei casi, l'insediamento delle attività delle grandi strutture di vendita (U24) o delle attività delle medie strutture di vendita (U25), così come puntualmente definito nell'Allegato A alla Tavola del Commercio.

La realizzazione delle nuove aree per medie strutture di vendita di norma dovrà avvenire attraverso intervento diretto (per i comparti edificatori non assoggettati a PUA e per quelli assoggettati a PUA già convenzionati) o attraverso progetto urbanistico unitario (Piano Attuativo) che interessi comparti o sub comparti le cui dimensioni non possono essere superiori a ~~15.000~~ 25.000 mq. di ST (Superficie Territoriale). Il potenziamento di validazioni commerciali esistenti è ammesso esclusivamente per i comparti attuativi,

secondo le modalità di cui all'art. 12bis.

Ai fini della quantificazione dell'effettiva superficie di vendita disponibile per ciascuna delle aree validate, ovvero idonee all'insediamento delle medio strutture di vendita, si applicano i **"Criteri per il rilascio delle autorizzazioni"** approvati con deliberazione consiliare.

#### Art. 101 - Zona D - Attività produttive: destinazioni d'uso

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B3
  - C - produttiva, limitatamente agli usi C1, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D13
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria) e alle concessionarie auto
  - G - funzioni pubbliche
2. E' ammesso un alloggio di servizio esclusivamente per aziende con funzioni della categoria C - produttiva di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc.. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della SC destinata alla azienda insediabile. Tale alloggio, della dimensione massima di 150 mq. di St, deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.
1. Nelle zone D sono ammessi i seguenti usi:
  - ~~Usi principali: U3 - U45 - U46 - U49 - U50 - U51 - U52 - Limitatamente alla sottozona D1.2 sono ammessi anche i seguenti usi: U26 - Concessionarie di auto esistenti. Limitatamente alla sottozona D7 sono ammessi i seguenti usi: U55, U56.~~
  - ~~Usi associati: U5 - U10 - U47 - U48 - U55 - U56.~~
  - ~~Usi compatibili: U7 - U8 - U16 - U18 - U19 - U26 - U27 - U29 - U43 - U54 - U58.~~
2. ~~L'incidenza percentuale degli spazi complessivamente destinati ad usi associati (vedi precedente art. 5 comma 2), ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 6/1995, è ridotta al 15% nell'ambito VS del polo produttivo di Villa Selva, limitatamente alle zone D.~~
3. ~~Gli usi compatibili specificamente ammessi, nella misura massima del 15% della St dell'insieme degli usi principali, sono definiti negli articoli relativi alle sottozone. Gli usi compatibili sono limitati, ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 6/1995, alla misura massima del 10% nell'ambito VS del polo produttivo di Villa Selva.~~
4. ~~Sono considerati usi compatibili anche le altre attività legittimamente insediate che, pur non essendo citate tra gli usi ammessi nelle presenti Norme, possono essere mantenute in essere anche attraverso interventi di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo), senza incrementi di St, nel rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento d'Igiene.~~
5. ~~Negli interventi relativi ad attività produttive limitatamente alle destinazioni d'uso definite "uso principale", è possibile la realizzazione di un alloggio (per il titolare o custode dell'azienda), purché direttamente ed esclusivamente connesso all'azienda.~~
6. ~~L'alloggio può essere della dimensione massima di 150 mq. di St, per aziende aventi insediamento di dimensione non inferiore a 300 mq. di St. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della St destinata alla azienda insediabile. L'alloggio deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.~~
7. ~~E' inoltre possibile, nei limiti di St definiti dallo Strumento Urbanistico Generale per gli usi compatibili, la realizzazione di servizi (menso, circoli ricreativi e simili) collegati all'attività produttiva.~~
8. In deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura è ammessa la copertura dei parcheggi privati mediante struttura metallica a sbalzo, aperta sui lati, con copertura costituita esclusivamente da elementi fotovoltaici discontinui, senza intercettazione delle acque meteoriche

#### Art. 102 - Zona D per attività produttive: suddivisione in sottozone

1. Lo Strumento Urbanistico Generale individua ~~sette~~ le seguenti sottozone, perimetrare nelle tavole P in scala 1:5.000:
  - D1 Zone produttive di completamento e qualificazione (POC – RUE)
  - D2 Zone produttive da riqualificare (POC)
  - D3 Zone produttive di espansione (POC – RUE)
  - D4 Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da trasferire (POC-RUE)
  - D5 Aree soggette a bonifica ambientale (RUE)
  - D6 Zone produttive destinate alla lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili di recupero (RUE)
  - D7 Aree per depositi di materiali all'aperto (RUE)

#### Art. 103 - Zona D1 (Zone produttive di completamento e qualificazione)

1. Sono zone produttive parzialmente o totalmente insediate all'epoca dell'adozione del presente ~~Strumento Urbanistico Generale~~ piano, in cui si rende necessario completare e migliorare l'assetto funzionale dell'insediamento esistente. ~~Lo Strumento Urbanistico Generale promuove a tal fine il completamento di queste zone anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamento edilizio e infrastrutturale.~~

- ~~2. Il POC si attua mediante intervento edilizio diretto o PUA.~~
- ~~3. Gli interventi di qualificazione si attuano previa approvazione di PUA.~~
4. Le categorie di intervento consentite attraverso intervento diretto sono le seguenti:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuova costruzione;
  - mutamento di destinazione d'uso.
5. La zona D1 si articola in due sottozone:
  - **D1.1** - Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE);
  - **D1.1** - Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC);
  - **D1.2** - Altre zone di completamento (RUE).

#### **Art. 104 - Sottozona D1.1 (zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)**

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, confermate dal presente Strumento Urbanistico Generale, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata (zone D2 del PRG 1988) non ancora approvati.
2. Nella sottozona D1.1 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel PRG 1988, secondo le modalità e le prescrizioni ivi contenute.
3. **Le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e i parametri urbanistico-edilizi** ~~e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie dei PUA approvati o da approvare~~ sono quelle previste dal PRG 1988.
4. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e i parametri prescritti dalle NTA del PRG 1988.

#### **Art. 105 - Sottozona D2 (Zone produttive da riqualificare)**

1. Sono sottozone urbanizzate, a prevalente destinazione produttiva ma spesso inserite nel contesto urbanizzato, che per la loro situazione urbanistica in termini di accessibilità, di possibilità di sviluppo, di carenza di organizzazione funzionale, richiedono un intervento integrato - eventualmente coordinato tra i diversi proprietari - per la riorganizzazione funzionale e spaziale del comparto.
2. Gli interventi di riqualificazione si attuano previo approvazione di piano attuativo.
3. I PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
  - ~~Indice di utilizzazione territoriale~~ UT = 0,40 mq/mq
  - ~~Indice di utilizzazione fondiaria~~ UF = 0,65 mq/mq
  - ~~Rapporto massimo di copertura~~ Q = 0,60
  - ~~Superficie permeabile~~ SP  $\geq$  12 %
  - ~~Distanza minima dai confini di proprietà~~ DC: m 5,00;
  - ~~Distanza minima dalle strade~~ Ds: m 8,00 dal confine stradale
  - ~~Visuale libera~~ IVL (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.
4. Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la **SC St complessiva**, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA
5. Nel caso in cui entro il perimetro del PUA la **SC St** degli edifici esistenti alla data 03.07.2000 del POC rappresenti un indice superiore a quello massimo consentito, sarà possibile realizzare attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica una superficie complessiva pari al massimo al 90% della **SC St** preesistente.
6. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 101, **L'uso E1 è consentito per una quota massima del 20% della potenzialità edificatoria** ~~con incremento della quota di usi associati ammessi fino al 40%. E' inoltre consentita l'introduzione di una quota di usi compatibili per una quota non superiore al 20%, a condizione che il totale degli usi associati e compatibili non superi il 50%.~~ Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo, che indicherà le categorie di intervento a cui saranno assoggettati gli interventi diretti conseguenti.  
Entro tali ambiti, in assenza di strumento attuativo preventivo e fatto salvo quanto consentito da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, sono ammessi mediante intervento diretto:
  - a) gli interventi indicati all'art. 14, comma 2, per i comparti subordinati a strumento attuativo;
  - b) il mutamento di destinazione d'uso, connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente all'inserimento delle destinazione ammesse nelle zone D, previo studio di fattibilità urbanistico-ambientale, ed alle seguenti condizioni:
    - rispetto dei requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti;
    - reperimento dei relativi parcheggi privati, permeabili ed alberati.
7. **Il criterio di visuale libera non si applica negli interventi di ristrutturazione, all'interno delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5/8/78 n. 457.**

#### **Art. 106 - Zona D3 (Zone produttive di espansione)**

1. La zona è destinata ai nuovi insediamenti produttivi. L'intervento è sempre assoggettato a preventiva approvazione di un PUA
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 101 delle presenti norme. In sede di PUA può essere motivatamente prevista l'estensione dell'uso E1 degli usi associati e l'eventuale inserimento di usi compatibili fino ad un massimo complessivo pari al 50% .
3. La zona D3 si articola in due sottozone:
  - D3.1 - Zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
  - D3.1 - Zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate (RUE)
  - D3.2 - Zone produttive di nuovo insediamento da attuare (POC)
  - D3.2 - Zone produttive di nuovo insediamento attuate (RUE)

#### Art. 107 - Sottozona D3.1 (Zone previste dal PRG 1988, confermate da attuare)

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi ~~soggette a PUA, che all'epoca dell'adozione del presente POC sono approvati e in corso di attuazione o da attuare.~~ **assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata.**
- ~~2. Nella sottozona D3.1 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel PUA approvato; sono consentiti gli interventi diretti previsti dal PUA approvato, secondo le prescrizioni in essi contenute.~~
- ~~3. I parametri urbanistico-edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie dei PUA approvati o da approvare sono quelli previsti dal PRG 1988, fermo restando quanto previsto al successivo comma 6.~~
2. **Le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e i parametri urbanistici ed edilizi sono disciplinati dal PRG 1988.**
4. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri del PRG 1988.
- ~~5. Prima dell'approvazione del PUA negli eventuali edifici esistenti nelle sottozone D3.1 sono ammessi interventi diretti solo per le categorie di intervento di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.~~

#### Art. 108 - Sottozona D3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento) da attuare

1. Si attuano previa approvazione di piano attuativo; esso indicherà l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti.
2. Gli strumenti attuativi sono rappresentati da piani particolareggiati di iniziativa privata.
3. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri, fermo restando quanto previsto al successivo comma 5:
  - UT = 0,40 mq./mq.
  - UF = 0,60 mq./mq.
  - ~~Rapporto massimo di copertura~~ Q = 0,60 - Rapporti maggiori, calcolati in base al previgente parametro della massima superficie copribile, sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;
  - ~~Superficie permeabile~~ SP ≥ 12%;
  - ~~Distanza minima dai confini di proprietà~~ DC: m 5,00;
  - ~~Distanza minima tra gli edifici:~~ m 10,00;
  - ~~Distanza minima dalle strade~~ Ds: m 10,00 dal confine stradale.
  - ~~Visuale libera~~ IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai Confini che alle fronti)
4. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 101, con le percentuali massime di usi associati e compatibili indicate al comma 2 dello stesso articolo.~~
5. Negli ambiti D3.2 perimetrati nelle tavole 1:5.000 il POC definisce un assetto infrastrutturale e insediativo, secondo le modalità illustrate al comma 2 dell'art. 100 delle presenti norme; la relativa attuazione potrà avvenire attraverso conformi progetti unitari, il cui disegno della viabilità dovrà confermare l'assetto infrastrutturale definito nelle tavole del POC; i parcheggi individuati nelle tavole del POC dovranno essere realizzati nelle posizioni indicate, e concorreranno al calcolo dello standard di P1.
6. Nell'area industriale di Villa Selva valgono inoltre gli indirizzi progettuali previsti dalla specifica normativa relativa alla zona produttiva di Villa Selva, di cui all'art. 98 delle presenti norme.
7. La previsione della sottozona D3.2 individuata nella tavola P/36 con specifica simbologia (❖) è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
  - UT non superiore a 0,20 mq/mq.
  - Hf max = 8,00 m.
  - I nuovi volumi edilizi dovranno collocarsi alla massima distanza dall'asse della via Emilia.
8. Per l'area D3.2 individuata nella tavola P/20 con specifica simbologia (⊙) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
- ~~9. Sull'area D3.2 individuata nella tavola P/29 con specifica simbologia (\*) sono ammesso, come principali, anche le seguenti destinazioni: U26 e U27.~~
10. Per la sottozona D3.2-35 individuata nella tavola P/20 di PSC-POC con specifica simbologia (↗) è fissato un indice di Utilizzazione territoriale (UT) pari a 0.30 mq/mq ed un indice di Utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0.40 mq/mq.
11. Nell'area D3.2 individuata nella tavola P/28 con specifica simbologia (◀) la quota di verde pubblico deve essere ricavata lungo lo scolo Cerchia.

#### Art. 109 - Zona D4 (Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da ristrutturare o trasferire)

1. Gli interventi di trasformazione e riconversione si configurano come opportunità per il miglioramento sostanziale delle relazioni con il contesto. La proposta di rilocalizzazione dovrà essere sottoposta all'Amministrazione Comunale preventivamente a quella urbanistica relativa al piano attuativo relativo all'area insediata; essa consisterà in un piano di rilocalizzazione dell'attività produttiva nel territorio comunale, su aree destinate dallo Strumento Urbanistico Generale all'attività produttiva prevista; il piano conterrà inoltre il programma relativo al mantenimento o all'incremento dei livelli occupazionali dell'azienda, e gli impegni relativi alle eventuali opere di bonifica e messa in sicurezza del sito attuale.
2. La proposta sarà valutata dal Consiglio Comunale che delibererà in merito, ed in caso di approvazione l'Amministrazione comunale procederà alla stipula di una convenzione che regolerà modalità e tempi del trasferimento.
3. Il Piano Attuativo relativo alla trasformazione dell'area dell'attuale insediamento produttivo dovrà individuare tutti gli accorgimenti per il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento, con indici di utilizzazione e parametri edilizi non superiori ai seguenti valori:
  - $UT = 0,45 \text{mq/mq}$
  - $UF = 0,65 \text{mq/mq}$  o qualora superiore, minore o uguale all'80% del UF esistente
  - $Q \leq 0,50$
  - Superficie permeabile  $SP \geq 25\%$ .
  - Numero massimo dei piani fuori terra: uno in più di quelli esistenti, all'interno della sagoma dell'edificio attuale.
  - Altezza massima  $H$  di ciascun fronte: quella esistente.
  - Distanza minima dai confini di proprietà  $DC$ : m 6,00
  - Distanza minima tra gli edifici  $Df$ : m 10,00, o se inferiore, quella esistente.
  - Distanza minima dalle strade  $Ds$ : m 7,5 dal confine stradale
  - Visuale libera  $IVL$ : non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
4. ~~Le destinazioni d'uso ammesse per l'insediamento da realizzare nella sede attuale dell'attività produttiva sono:~~
  - ~~usi principali: U3 - U46 - U49.~~
  - ~~usi associati: nella misura max del 50%;~~
  - ~~usi compatibili: nella misura max del 25%.~~
5. ~~La somma degli usi diversi da quelli principali non può comunque superare il 60%.~~
4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - C - produttiva, limitatamente agli usi C1, C7, C8, C9, C10, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (per una quota massima del 25% della potenzialità edificatoria)
  - G - funzioni pubbliche
5. Per gli immobili, siti in tale zona, che siano sede di attività produttive inquinanti, l'incremento della  $SC_{St}$  per ampliamento ai sensi dell'art. 24 delle norme di RUE sarà consentito solo se finalizzato alla realizzazione di miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere in misura sostanziale i fattori inquinanti nei confronti dell'ambiente esterno e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.
6. La richiesta di intervento ai sensi dell'art. 24 delle norme di RUE, va accompagnata dalla presentazione di uno studio di compatibilità ambientale in cui devono essere evidenziati:
  - a) L'attività produttiva svolta e il carico urbanistico indotto (presenza di addetti, flussi di traffico di merci, ecc.);
  - b) il tipo di lavorazioni e gli effetti sull'ambiente (odori, rilasci di sostanze inquinanti in atmosfera, nel suolo, nelle acque superficiali e sotterranee, inquinamento acustico);
  - c) le trasformazioni funzionali e gli effetti ambientali incrementali connessi all'attuazione dell'intervento di espansione della superficie produttiva;
  - d) gli interventi di mitigazione che si propone di mettere in atto contestualmente alla esecuzione delle opere di ristrutturazione edilizia e ampliamento.

#### Art. 110 - Edifici industriali inutilizzati situati all'interno dell'anello del sistema tangenziale

1. Nelle zone produttive D, situate all'interno dell'anello del sistema tangenziale, per gli edifici industriali esistenti ed ultimati, che alla data del 23/06/2008 (adozione Variante Adeguamento) risultano non utilizzati, è consentito il cambio di destinazione d'uso, con o senza ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, senza incremento di  $SC_{St}$  complessiva. Sono escluse le zone soggette a piano attuativo.
2. Lo stato di inutilizzazione e la durata dello stesso devono essere attestati da idonea documentazione probante sulla cessazione dell'attività (atti notori, certificazione Camera di Commercio; utenze acqua, elettricità ecc.).
3. La decisione di concessione del cambio di destinazione d'uso spetta al Consiglio Comunale; a seguito di tale decisione al lotto di pertinenza dell'attività produttiva dismessa viene considerata zona di riqualificazione integrata con i seguenti indici:
  - indice di utilizzazione territoriale  $UT$ : non superiore all'esistente
  - indice di utilizzazione fondiaria:  $UF = 0,50 \text{mq/mq}$

- rapporto massimo di copertura  $Q = 0,40$
  - superficie permeabile  $SP \geq 30\%$
  - numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
  - altezza massima di ciascun fronte  $H_f$ : m 9,00
  - distanza minima dai confini di proprietà  $DC$ : m 5,00
  - distanza minima tra gli edifici : m 10,00
  - distanza minima dalle strade  $D_s$ : m 8,00 dal confine stradale
4. Gli usi ammessi in caso di concessione del cambio di destinazione d'uso sono quelli previsti per le zone miste di riqualificazione B2. La quota di residenza non può tuttavia superare il 30% del totale della  $SC$   ~~$S_f$~~ . Il cambio di destinazione (anche senza opere) può avvenire attraverso progetto unitario, previa verifica:
- del nuovo carico urbanistico indotto e della compatibilità acustica delle nuove funzioni rispetto al contesto;
  - del reperimento degli standard urbanistici relativi.
- La superficie preesistente eccedente la dimensione risultante dall'applicazione dell'indice di zona deve essere demolita anche in caso di cambio d'uso con o senza opere.
5. Il cambio di destinazione con opere di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione può avvenire attraverso progetto unitario per interventi fino a 1.000 mq. di  $SC$   ~~$S_f$~~  e 2.000 mq. di  $S_f$ ; la quota di residenza non può superare il 30% del totale della  $SC$   ~~$S_f$~~ .
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica di edifici con superficie superiore a 1.000 mq, oppure lotti superiori a 2.000 mq, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo ed al reperimento dei relativi standard urbanistici nella misura di cui all'art.16 comma 2.4. La quota di residenza è limitata ad un massimo del 30% del totale della  $SC$   ~~$S_f$~~ . Il lotto interessato dall'intervento manterrà in futuro i vincoli di destinazione e di potenzialità edificatoria di cui al presente articolo.

#### **Art. 111 - Zona T – Attività terziarie**

1. Il POC e il RUE individuano le seguenti sottozone, perimetrate nelle tavole P in scala 1:5.000:
  - T1 Zone terziarie di completamento e qualificazione (POC - RUE)
  - T2 Zone terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, attuate (RUE)
  - T3 Zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate (POC -RUE)
  - T4 Zone terziarie di espansione di nuova previsione (POC - RUE)
2. In relazione all'articolazione delle funzioni e degli usi previsti nelle diverse sottozone, le destinazioni ammesse sono individuate per ciascuna sottozona nell'articolo corrispondente delle presenti norme.
3. In deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura è ammessa la copertura dei parcheggi privati mediante struttura metallica a sbalzo, aperta sui lati, con copertura costituita esclusivamente da elementi fotovoltaici discontinui, senza intercettazione delle acque meteoriche.

#### **Art. 112 - Zona T1 (Zone terziarie di completamento e qualificazione)**

1. La zona comprende le aree totalmente o parzialmente edificate alla data del 03.07.2000, in cui si rende necessario integrare e completare gli insediamenti esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere attuati, tramite PUA, qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'intervento si inserisca con continuità nel tessuto urbanistico preesistente.
2. La zona T1 si articola in tre sottozone:
  - T1.1 Sottozone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, confermate da attuare (POC);
  - T1.1 Sottozone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, attuate (RUE);
  - T1.2 Direzionalità e altri usi terziari non commerciali di completamento (RUE)
  - T1.3 Commercio all'ingrosso e al minuto (RUE)

#### **Art. 113 - Sottozona T1.1 (Zone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)**

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata, di cui il presente Strumento Urbanistico conferma la previsione, che alla data del 03.07.2000 sono approvati e in corso di attuazione, oppure non ancora approvati.
2. Nella sottozona T1.1 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel PRG 1988, secondo le modalità e le prescrizioni ivi contenute.
3. I parametri urbanistico-edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie dei PUA approvati e da approvare sono quelle previste dal PRG 1988.
3. Le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e i parametri urbanistico-edilizi sono disciplinati dal PRG 1988.
4. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dalle NTA del PRG 1988.

#### Art. 114 - Zona T3 (zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate, da attuare)

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti terziari assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata da attuare.
2. Ad eccezione di quanto previsto dal comma 3 seguente, nella zona T3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste nella sottozona T4; sono consentiti gli interventi diretti previsti dal PUA approvato, secondo le prescrizioni in essi contenute.
3. Entro il Polo funzionale di Pieve Acquedotto (PA), le sottozone T3 previste e rappresentate nella Scheda di assetto urbanistico (tavola AT 16), sono specificamente disciplinate dalla relativa scheda normativa.
4. I parametri urbanistico-edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie dei PUA approvati o da approvare sono quelli previsti dal PRG 1988, vale a dire:
  - Per le **attività commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini**:
    - UT non superiore a 4.000 mq/ha
    - UF non superiore a 0,60 mq/mq
    - Ds non inferiore a m 7,50
    - DC non inferiore a m 5,00
    - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
  - Per le **attività commerciali al minuto, esposizioni e mostre, attività direzionali, credito e assicurazione, servizi e uffici pubblici e privati, ecc.:**
    - UT non superiore a 4.000 mq/ha
    - Ds non inferiore a m 7,50
    - DC non inferiore a m 5,00
    - Df non inferiore a m10,00
    - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Gli usi relativi al commercio al minuto U24 e U25 (medie e grandi strutture di vendita) sono consentiti nelle aree individuate come idonee ai sensi della L.R. n. 14/1999, come indicato all'art. 100, comma 4 delle presenti norme.

  - Per gli **impianti sportivi o ricreativi privati a carattere estensivo** :
    - UT non superiore a 2.000 mq/ha
    - Ds non inferiore a m 6,00
    - DC non inferiore a m 5,00
    - Df non inferiore a m 10,00
    - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
5. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri (destinazioni d'uso escluse) prescritti nel PRG 1988.
6. In tali zone è consentita la realizzazione di un alloggio per ogni insediamento, nei casi previsti e secondo gli indici e le modalità del PRG 1988:
  - SC non superiore a mq. 150
  - SC non superiore al 30% della **SC St** destinata all'azienda insediabile
  - L'alloggio deve essere parte integrante, in un unico corpo di fabbrica, dell'unica unità terziaria, e direttamente ed esclusivamente connesso all'attività stessa ad esclusione delle attività sportive.
7. Per l'area T3 individuata nella tavola P/19 con specifica simbologia (®), in aggiunta a quanto previsto dalle norme di zona, si richiamano integralmente le condizioni attuative di cui alla proposta irrevocabile PG 9009 del 03/02/2012) ed in particolare l'obbligo di realizzazione e mantenimento di opere di forestazione con copertura arborea superiore al 60% sulla sottozona a verde privato.
4. Per l'area T3 individuata nella tavola P/13 con specifica simbologia (Ⓢ) sono ammessi gli usi e gli indici previsti nella sottozona T3.

Sono previsti altresì anche gli usi **C9 e C10 U46, U52, U55, U56 come usi principali**, in tal caso con indice di utilizzazione UT non superiore a 0,25 mq/mq. e obbligo di realizzazione e mantenimento di adeguata barriera verde perimetrale, atta al contenimento degli impatti acustici e visivi.

#### Art. 115 - Zona T4 (zone terziarie di espansione di nuova previsione) da attuare

1. Si attuano generalmente previa approvazione di piano attuativo; esso indicherà l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti.
2. Gli strumenti attuativi sono rappresentati da piani particolareggiati di iniziativa privata.
3. **Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:**
  - **B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2**
  - **C - produttivo, limitatamente agli usi C6 (per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C8, C11**
  - **D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D13**
  - **E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (tutti per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria) e agli usi E2, E3, E4, E5 (tutti per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria)**
  - **G- funzioni pubbliche**

4. E' ammesso un alloggio di servizio esclusivamente per aziende con funzioni riconducibili all'uso C11 (Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi) di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc.. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della SC destinata all'azienda insediabile. Tale alloggio, della dimensione massima di 150 mq. di St, deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

~~Funzioni principali: U3 (limitatamente alle Attività di commercio all'ingrosso) U4 U5 U6 U18 U19 U20 U23 U26 U29.~~

~~Funzioni associate: U7 U8 U10 U11 U22 U27 U50 U51 U52 U54 U68 U69.~~

~~Funzioni compatibili: Raggruppamento 2.~~

Gli usi relativi al commercio al minuto ~~U24 e U25~~ **E2, E3, E4, E5** (medie e grandi strutture di vendita) sono consentiti nelle aree individuate come idonee ai sensi della L.R. n. 14/1999, come indicato all'art. 100, comma 4 delle presenti norme.

4. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri, fermo restando quanto previsto al successivo comma 5:

- UT = 0,40 mq/mq
- UF = 0,60 mq/mq
- Rapporto massimo di copertura Q = 0,55 - Rapporti maggiori, calcolati in base al previgente parametro della massima superficie copribile, sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;
- Superficie permeabile SP  $\geq$  12%;
- Distanza minima dai confini di proprietà DC: m 5,00;
- Distanza minima tra gli edifici: m 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;
- Distanza minima dalle strade Ds: m 10,00 dal confine stradale.
- Visuale libera IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti)

5. Laddove il POC definisce un assetto infrastrutturale e insediativo nelle tavole 1: 5.000, secondo le modalità illustrate al comma 2 dell'art. 100 delle presenti norme, la relativa attuazione può avvenire attraverso conformi progetti unitari convenzionati.

6. La previsione della sottozona T4 individuata nella tavola P/36 con specifica simbologia (◆) è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- UT non superiore a 0,20 mq/mq.
- H max = 8,00 m.
- I nuovi volumi edilizi dovranno collocarsi alla massima distanza dall'asse della via Emilia.

7. Per l'area T4 individuata nella tavola P/19 con specifica simbologia (⊙) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.

8. Per l'area T4 individuata nella tavola P/19 con specifica simbologia (●) si richiamano integralmente indici, parametri e modalità attuative di cui all'accordo perequativo ad essa inerente, siglato in data 19/01/2007 (PG 4579 del 22/01/2007).

In particolare:

- max potenzialità edificatoria realizzabile all'interno della superficie fondiaria destinata ad attività terziarie [T] pari a mq. 120 di **SC St**;
- possibilità di realizzare parcheggi privati interrati e parcheggi ad uso pubblico in superficie in deroga alla distanza dalle strade prevista dalla normativa comunale vigente.

9. All'area T4 individuata nella tavola P/28 con specifica simbologia (▣) viene associato un indice di utilizzazione territoriale UT pari a 0,17 mq/mq (pari a mq. 3.800 di **SC St**), con la preclusione delle seguenti destinazioni d'uso:

~~funzione U-22 (ospedali ed attrezzature sanitario);~~

~~G13 funzione U-50 (attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano).~~

- C - produttivo, C6
- D - direzionale, D5
- G- funzioni pubbliche, G13

10. L'alloggio può essere della dimensione massima di 150 mq. di St, per aziende aventi insediamento di dimensione non inferiore a 300 mq. di St. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della SC destinata alla azienda insediabile. L'alloggio deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.

## TITOLO VI – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARE

### **Art. 116 - Ambito territoriale di sviluppo delle funzioni produttive e di servizio nel settore agroalimentare (AGR – Zone DA)**

1. Entro l'ambito territoriale identificato dalla sigla "AGR" l'Amministrazione Comunale attua lo Strumento Urbanistico Generale secondo logiche di programmazione volte a consolidare e sviluppare la presenza di aziende della filiera agroalimentare; viene pertanto escluso il nuovo insediamento di attività produttive non classificabili entro tale processo, con l'eccezione di attività di terziario di servizio all'impresa e alla persona, individuate in alcune sottozone di POC e di RUE e di comparti soggetti a piani attuativi dal PRG 1988 e confermati dal presente Strumento Urbanistico Generale.
2. Entro l'ambito territoriale destinato al sistema agroalimentare sarà posta particolare attenzione, in ogni fase del processo attuativo (interventi diretti di adeguamento e completamento; piani attuativi di riqualificazione o nuovo insediamento) alla qualificazione degli spazi di uso pubblico, all'organizzazione degli accessi, alla soluzione di problematiche legate alla gestione. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà prevedere apposite prescrizioni all'atto del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.
3. L'Amministrazione Comunale, anche attraverso l'azione di soggetti a ciò delegati, promuove la qualificazione del sistema insediativo attraverso interventi sulle infrastrutture e sui servizi, destinando a tal fine le risorse derivanti dall'attività edilizia specifica, oltre a specifici investimenti pubblici e privati.
4. Lo Strumento Urbanistico Generale suddivide l'ambito territoriale "AGR" nelle seguenti sottozone individuate nelle tavole P in scala 1:5.000 :
  - **DA.1** Attività esistenti ( RUE)
  - **DA.2** Attività di nuovo impianto (POC)
  - **DA.3** Attività di riqualificazione (POC)
  - **DA.4** Zone destinate all'ampliamento di mulini storici (RUE)
5. Le attività di cui al presente articolo devono essere realizzate in unità edilizie distinte da quelle residenziali. Possono essere realizzati alloggi di custodia nella misura di uno per azienda produttiva, delle dimensioni e con le modalità previste dall'articolo 101 (zona D).
6. ~~La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.~~

### **Art. 117 - Sottozona DA.2 (Attività del settore agroalimentare di nuovo impianto)**

1. All'interno delle zone destinate a nuovo impianto (DA.2) possono essere definite condizioni di organizzazione infrastrutturale e di assetto urbanistico, individuando il tracciato della viabilità da realizzare e le sottozone, in base alla seguente legenda:
  - **[Dat]** Superficie territoriale destinata ad attività produttive agroalimentare;
  - **[DA]** Superficie fondiaria destinata ad attività produttive agroalimentare;
  - **[T]** Superficie fondiaria destinata ad attività terziarie;
  - **[E5]** Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive;
  - **[P]** Parcheggi pubblici;
  - Strade di progetto.
2. Nelle sottozone **DA.2** non definite da organizzazione infrastrutturale ed insediativa nelle tavole P, l'intervento si attua previa approvazione di piano attuativo **di iniziativa pubblica o privata**. Esso indicherà l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti.
3. ~~Gli strumenti attuativi potranno essere piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.~~
4. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri:
  - UT = 0,40 mq/mq da applicarsi alla superficie territoriale [DAT];
  - UF = 0,60 mq/mq;
  - Distanza minima dai confini di proprietà **DC**: m 5,00;
  - ~~Distanza minima tra gli edifici: m 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;~~
  - ~~Distanza minima dalle strade **Ds**: m 10,00 dal confine stradale;~~
  - ~~Visuale libera **IVL**: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti);~~
  - ~~Rapporto massimo di copertura **Q** = 0,55;~~
  - ~~Superficie permeabile **SP** ≥ 12%.~~
5. Nelle sottozone **DA.2** di cui al precedente comma 1) gli interventi saranno precisati in sede di progetto unitario di cui all'art. 11, esteso all'intero comparto perimetrato dal POC, nel rispetto dei seguenti indici:
  - UF = 0,60 mq/mq da applicarsi alla superficie fondiaria [DA] e [T];
  - Distanza minima dai confini di proprietà **DC**: m 5,00;
  - ~~Distanza minima tra gli edifici: m 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;~~
  - ~~Distanza minima dalle strade **Ds**: m 10,00 dal confine stradale;~~
  - ~~Visuale libera **IVL**: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti);~~
  - ~~Rapporto massimo di copertura **Q** = 0,55;~~

- Superficie permeabile SP  $\geq$  12%.
6. ~~All'interno delle sottozone DA.2 le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:~~
- ~~Funzioni principali [DA] e [DA]: U3 - U26 (limitamente al settore agroalimentare) - U46 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U47 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U48 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U49 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U52 (limitamente al settore agroalimentare) - U58 (Attività artigianali e industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ed Attività artigianali e industriale di produzione di macchine e attrezzature per l'industria agroalimentare) - U61 - U62.~~
  - ~~Funzioni principali [T]: U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U15 - U17.~~
  - ~~Funzioni associate 30% [DA] e [DA]: U45 - U46 - U50 - U51 - U52 - U54~~
  - ~~Funzioni associate 30% [T]: U26~~
  - ~~Funzioni compatibili 15% [DA], [DA] e [T]: U47 - U48 - U49~~
6. All'interno delle sottozone [DA] e [DA] sono ammessi gli usi, delle categorie funzionali di seguito indicate:
- C - produttiva limitatamente al settore agroalimentare tutti gli usi; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria gli usi C6 e C8
  - D - direzionale, limitatamente al settore agroalimentare gli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D13; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria gli usi D6 e D7
  - E - commerciale, limitatamente al settore agroalimentare e per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria l'uso E1
  - G - funzioni pubbliche
7. All'interno delle sottozone [T] sono ammessi gli usi, delle categorie funzionali di seguito indicate:
- C - produttiva limitatamente all'uso C11 per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D13;
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1
  - G - funzioni pubbliche

#### Art. 118 - Sottozona DA.3 (Attività del settore agroalimentare da riqualificare)

1. La sottozona DA.3 prevede interventi di riqualificazione di attività produttive esistenti.
  2. Gli interventi di riqualificazione si attuano previo approvazione di piano attuativo, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
    - Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,40 mq/mq ;
    - Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,65 mq/mq ;
    - Rapporto massimo di copertura Q = 0,60 ;
    - Superficie permeabile SP  $\geq$  12% ;
    - Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
    - Distanza minima dalle strade: m 8,00 dal confine stradale;
    - Visuale libera (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.
  3. Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC St complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA
  4. Nel caso in cui entro il perimetro del PUA la SC St degli edifici esistenti alla data del 03.07.2000 rappresenti un indice superiore a quello massimo consentito, sarà possibile realizzare attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica una superficie complessiva pari al massimo al 90% della SC St preesistente.
  5. Entro tali ambiti gli interventi ammessi con intervento diretto sono:
    - manutenzione ordinaria;
    - manutenzione straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo.
6. ~~Gli usi ammessi sono i seguenti:~~
- ~~Funzioni principali: U3 - U26 (limitamente al settore agroalimentare) - U46 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U47 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U48 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U49 (connesse al ciclo produttivo agroalimentare) - U52 (limitamente al settore agroalimentare) - U58 (Attività artigianali e industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ed Attività artigianali e industriale di produzione di macchine e attrezzature per l'industria agroalimentare) - U61 - U62.~~
  - ~~Funzioni associate 40%: U26 - U45 - U52 - U54.~~
  - ~~Funzioni compatibili 20%: U26 - U47 - U48 - U49.~~
6. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
- C - produttiva limitatamente al settore agroalimentare , limitatamente agli usi C1, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 40% della potenzialità edificatoria gli usi C11 e C8
  - D - direzionale, limitatamente al settore agroalimentare gli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D13; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 40% della potenzialità edificatoria gli usi D6 e D7
  - E - commerciale, limitatamente al settore agroalimentare e per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria l'uso E1
  - G - funzioni pubbliche

## TITOLO VII - POLI FUNZIONALI

### **Art. 119 - Definizione e obiettivi del piano**

1. Lo Strumento Urbanistico Generale definisce "Poli Funzionali" gli ambiti territoriali in cui si dovranno realizzare progressivamente trasformazioni urbanistiche e ambientali rilevanti, guidati da progetti urbanistici di vasto respiro, e da attuare secondo un disegno programmatico strategico.
2. Finalità degli insediamenti è la costituzione di polarità di servizi di grande importanza per la città e il territorio forlivese, in cui si dovranno concentrare- anche attraverso la delocalizzazione da sedi attuali inadeguate – funzioni complementari, in una logica integrata di servizi al territorio.
3. Gli otto Poli Funzionali sono:
  - Campus Universitario (CU)
  - Parco Territoriale del Ronco - Bidente (PTB)
  - Parco Urbano e Territoriale del Montone (PTM)
  - Polarità territoriale del sistema economico di Pieve Acquedotto (PA)
  - Polo Tecnologico Aeronautico (PTA)
  - Ospedale Pierantoni (H)
  - Stazione Ferroviaria (SF)
  - Polo della Logistica (PL)
4. Nei Poli Funzionali le previsioni dello Strumento Urbanistico Generale si attuano attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo o approvazione di progetto unitario.
5. Il POC perimetra le aree e disciplina gli interventi che si attuano attraverso approvazione di piano attuativo o progetto unitario.
6. Per le aree di cui al comma 3 si applicano le disposizioni contenute negli articoli delle specifiche sottozone o ambiti.
7. Circa le potenzialità edificatorie, gli oneri, gli usi ammessi e la modifica dei comparti dei Poli Funzionali PA, PTA ed H, valgono le disposizioni contenute agli artt. 11, 12 e 13 delle presenti norme.
8. Ad ogni comparto dei Poli funzionali PA, PTA ed H, è dedicata una Scheda normativa (allegato che costituisce parte integrante delle presenti Norme) ed una scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, che costituisce elaborato di progetto del POC (Tavv. AT).
9. Con lo stesso meccanismo previsto per gli Ambiti di Trasformazione entro i Poli funzionali PA , PTA ed H si realizza la perequazione delle situazioni proprietarie in quanto l'intera potenzialità edificatoria viene ripartita proporzionalmente alle quote di proprietà detenute all'atto della presentazione delle proposte attuative tra tutti i proprietari che rientrano nell'ambito del comparto, a prescindere dalle parti di territorio che saranno effettivamente investite dalle trasformazioni edilizie.
10. Entro il Polo funzionale di Pieve Acquedotto (PA), le sottozone T3 previste e rappresentate nella Scheda di assetto urbanistico (tavola AT 16) sono specificatamente disciplinate dalla relativa scheda normativa.
11. **Parco Territoriale del Ronco-Bidente (PTB)**, su tale ambito, in corrispondenza dell'area di Magliano, vengono perimetrare in base alle risultanze dello studio citato i comparti AM1, AM2, AM3, per i quali viene prevista la redazione di 3 piani attuativi dello Strumento Urbanistico Generale, volti a definire le condizioni e le modalità di riqualificazione del territorio interessati dalle ex cave di Magliano. I tre comparti attuativi devono essere considerati "parchi tematici" ai fini e per gli effetti di quanto previsto dalle procedure della L.R. 9/99. Nel caso che, per oggettive difficoltà attuative, il piano particolareggiato non possa essere esteso all'intero ambito perimetrato, l'intervento può essere avviato mediante stralci funzionali, previa verifica della congruenza dello stralcio proposto rispetto alla sistemazione complessiva delle aree interessate. I comparti presentano una serie di problematiche dovute all'esigenza di coniugare la tutela e valorizzazione naturalistica con l'ipotesi di realizzazione di sistemazioni e attrezzature ricreative e sportive (che in ogni caso dovranno risultare a basso impatto ambientale). A tali problematiche si aggiungono la valutazione degli aspetti idraulici di protezione delle esondazioni e di fruizione delle aree.

I piani particolareggiati avranno pertanto i seguenti obiettivi:

- definizione delle sedi e degli ambiti di estensione delle attrezzature ricreative e sportive;
- definizione degli ambiti di tutela integrale e naturalistica;
- definizione delle aree di servizio (parcheggi), della viabilità e degli accessi;
- tipologia degli interventi idraulici e difesa dalle esondazioni;
- individuazione delle strutture ricettive e di ristoro;
- norme di gestione e conduzione delle attività, al fine di limitare l'impatto ambientale.

Le potenzialità edificatorie sono le seguenti:

- Zona AM1 e AM2: nessuna potenzialità aggiuntiva, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Zona AM3: UT = 0,0075 mq/mq di S.T., compreso il riuso dei fabbricati esistenti (nel calcolo della SC ~~St~~ vanno escluse le intere superfici occupate dagli specchi d'acqua). Le eventuali nuove edificazioni, comunque localizzate in adiacenza ai fabbricati esistenti, dovranno essere realizzate al di fuori delle aree ad elevata probabilità di esondazione, di cui all'art. 32 delle norme di PSC.

~~Gli usi ammessi sono: U10 - U14 - U23 - U27 - U37 - U38 - U61 - U63 - U66 - U67 - U69.~~

**Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:**

- **B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2**
- **D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D4**

- F - rurale, limitatamente agli usi F2, F6, F8
- G- funzioni pubbliche

In tale ambito, per quanto riguarda gli interventi edilizi ed in particolare per garantire un corretto inserimento paesaggistico ed architettonico, vanno applicate le disposizioni dell'art. 34 delle norme di PSC.

~~12. La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.~~

12. Nelle zone PA, PTA, e H la SQ e la SP devono essere conteggiate con riferimento alla superficie fondiaria dell'intero.

## **TITOLO VIII – TERRITORIO RURALE**

### **Art. 120 - Contenuti**

1. Lo Strumento Urbanistico Generale identifica le zone E che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
2. Le tavole dello Strumento Urbanistico Generale in scala 1:5.000 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geopedologiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato.
3. Nella cartografia di POC e di RUE in scala 1:5.000 sono delimitate le seguenti sottozone agricole:
  - **E1** - di produzione agricola normale (RUE);
  - **E2** - attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire (POC) ;
  - **E3** - aree produttive connesse all'agricoltura (RUE);
  - **E4** - territorio rurale di contatto con gli spazi urbani (RUE);
  - **E5** - zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive (RUE);
  - **E6** - aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale (RUE);
  - **E7** - aree boscate (RUE);
  - **C.A.E** - Aree rurali sedi di attività estrattive.
4. Il territorio rurale è inoltre interessato da varie politiche di tutela, per le quali si rimanda alla relativa cartografia di PSC (tavv. VA-VN-VP in scala 1:25.000 e 1:5.000) ed all'art. 21 delle norme di PSC.

### **Art. 121 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni**

1. Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo ad interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:
  - del lotto di pertinenza;
  - della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
  - della superficie aziendale.Oltre alle opere che si intendono realizzare al fine di:
  - rimuovere o sistemare i manufatti accessori in condizioni precarie;
  - riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.
2. Per **lotto di pertinenza** dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.
3. Per **superficie aziendale** si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, o goduti in forza di contratti registrati di locazione per fini agricoli di durata non inferiore ai dieci anni, con clausola di divieto di recesso unilaterale e di scioglimento del contratto per volontà delle parti prima della scadenza del termine, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.
4. Ai fini della applicazione delle presenti norme, l'Area di Intervento in zona E (A.I.) è rappresentata dalla **superficie aziendale** dell'azienda agricola, singola o associata. L'A.I. può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:
  - le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
  - le singole parti siano state acquistate dal titolare dell'intervento prima del 8/11/1988 oppure siano state frazionate prima del 8/11/1988, sempre che la distanza di ogni parte da almeno un'altra non superi i m 3000.
5. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data del 8/11/1988, quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:
  - l'appoderamento originale
  - gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso.Per la determinazione dello stato di fatto si farà riferimento alle perimetrazioni riportate a cura degli Uffici Comunali in applicazione delle norme dello Strumento Urbanistico Generale .
6. La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5

### **Art. 122 - Interventi e soggetti attuatori**

1. Gli interventi in zona E si distinguono in :
  - funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola e agro-industriale, oltre che delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo;
  - b) 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. 5.5.1977 n. 18:
    - proprietari concedenti in quanto richiedenti il permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
    - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
    - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 1.2.1971 n.11 e alla legge 15.9.1964 n.756;
    - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
  - funzionali al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e qualificazione ambientale del territorio e allo sviluppo di attività compatibili con l'ambiente rurale. Il recupero edilizio degli edifici non più funzionali all'attività agricola è possibile anche per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, nelle forme e alle condizioni prescritte dalle presenti norme.
2. E' in generale escluso che in caso di recupero edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola di edifici precedentemente asserviti con apposito atto ad unità poderali agricole, possano essere realizzati nella medesima unità agricola, anche a seguito di frazionamenti, nuovi edifici abitativi.

#### **Art. 123 - Strumenti di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale nelle zone E**

1. Lo Strumento Urbanistico Generale, attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, ritiene utile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:
- interventi soggetti a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività;
  - interventi soggetti a permesso di costruire;
  - interventi soggetti a piano particolareggiato;
  - interventi regolamentati da Atti di impegno.

#### **Art. 124 - Piano particolareggiato nelle zone E**

1. Il Piano Particolareggiato può essere utilizzato come strumento attuativo per la definizione preliminare di interventi di sistemazione infrastrutturale e di riorganizzazione funzionale del territorio rurale, in particolare quando si prevedono ambiti o percorsi da destinare alla fruizione pubblica.

#### **Art. 125 - Potenzialità edificatoria in zona E**

1. La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sulla applicazione degli indici e norme allo stato di fatto così come definito all'art. 123 delle presenti norme, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
2. L'utilizzo delle possibilità edificatorie, relative alle attività connesse all'agricoltura di cui alle presenti norme, comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del permesso di costruire. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria degli atti Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dall'art. 6, comma 3 delle NTA di RUE. ~~7, delle presenti norme.~~
3. Le unità edilizie classificate all'interno delle sottozone A6 e A8 ricadenti nell'appoderamento così come risultanti dallo stato di fatto, in base alla rispettiva destinazione d'uso attuale, sono computate come SC ~~e St~~ ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria della zona agricola, pur non pregiudicando la nuova costruzione di edifici colonici in zona E per la residenza dei soggetti di cui al comma 1 dell'art. 124 delle presenti norme. E' in generale escluso che in caso di recupero edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola di edifici precedentemente asserviti con apposito atto ad unità poderali agricole, possano essere realizzati nella medesima unità agricola, anche a seguito di frazionamenti, nuovi edifici abitativi.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di SC ~~e/o St~~, va comunque assicurato il rispetto delle SC ~~e/o St~~ massime consentite, per gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione dalle norme delle singole sottozone.

#### **Art. 126 - Aree rurali sedi di attività estrattive "C.A.E."**

1. Le sedi di attività estrattive (perimetri dei poli e degli ambiti estrattivi) sono individuate nella cartografia di POC in scala 1:5.000 con la sigla **C.A.E.**
2. Le attività estrattive sono disciplinate dal Piano Attività Estrattive (PAE) vigente. Sono comunque consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati ricadenti all'interno delle zone destinate ad attività estrattive, purché non classificati come zona A, nell'ambito del piano di coltivazione, senza aumento degli indici urbanistici e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella zona.
3. Per facilitare il riconoscimento di diversi regimi normativi, il POC riporta distintamente due sigle per aree soggette a diversa disciplina:
- Aree per attività estrattive residue dei PAE 1985 – 2006 (**C.A.E. 1**)
  - Aree destinate ad attività estrattive previste dal PAE 2006 – 2016 (**C.A.E. 2**).

- Le attività ammesse nelle **sottozona D6** del RUE possono essere ospitate nelle aree **C.A.E.** durante l'attività estrattiva.
4. L'edificazione e l'occupazione temporanea di suolo connesse alle attività nell'ambito delle aree C.A.E. vengono disciplinate nelle quantità e nelle modalità dal PAE.
  5. A seguito della conclusione delle attività di estrazione sulla base delle prescrizioni del PAE potrà essere definito nelle aree C.A.E. attraverso apposito atto convenzionale il mantenimento delle attività di triturazione di inerti, confermando la presenza degli impianti di lavorazione già insediati, al fine di realizzare poli destinati ad attività di recupero degli inerti.
  6. Le condizioni per lo svolgimento di tali attività (verifica del carico urbanistico e dell'impatto ambientale, tempi e modalità di svolgimento delle attività, dimensioni degli impianti e delle attrezzature) saranno definiti in apposito atto convenzionale deliberato dal Consiglio Comunale sulla base di istruttoria su adeguati documenti tecnici presentati dal richiedente.
  7. La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5.

**Art. 127 - Sottozona E2 (Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire)**

1. Le aziende zootecniche esistenti classificate in E2, per il trasferimento dell'attività aziendale devono presentare un progetto nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - che il nuovo insediamento avvenga nel territorio comunale di Forlì, e che non interessi terreni la cui vulnerabilità idrogeologica sia "estremamente elevata" o "elevata" (tavole VN del PSC); che la distanza della nuova localizzazione da edifici esistenti non aziendali o da ambiti destinati ad edificazione residenziale dal presente Strumento Urbanistico, sia superiore a m 500;
  - che sia redatto un piano di riqualificazione ambientale dell'area dell'insediamento produttivo attuale, con demolizione totale o parziale degli edifici esistenti;
  - che la ~~SC superficie totale St~~ del nuovo insediamento (trasferimento) non superi il 65% della superficie coperta degli insediamenti produttivi esistenti alla data del 03.07.2000;
  - che la ~~SC superficie totale St~~ dell'insediamento da riqualificare non superi il 65% della superficie coperta dell'insediamento produttivo esistente alla data del 03.07.2000;
  - che le nuove destinazioni d'uso dell'insediamento esistente siano tra quelle di seguito indicate:
 

**Funzioni principali:**

    - ~~Raggruppamento 2a – Terziario a moderato carico urbanistico: tutti gli usi;~~
    - ~~Raggruppamento 2.c – Attività produttive e attività di servizio connesse: tutti gli usi;~~
    - ~~Raggruppamento 4 – Funzioni agricole: U61 – U62 – U63;~~
    - ~~Raggruppamento 5 – Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo: U70.~~

**Funzioni associate:**

    - ~~U52, limitatamente agli usi agricoli.~~
    - **B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B2**
    - **D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6 D7, D8, D10, D13**
    - **E - commerciale, limitatamente all'uso E1**
    - **F - rurale, limitatamente agli usi F2, F6**
    - **G- funzioni pubbliche**
2. Gli interventi di cui al presente articolo (attuazione del nuovo insediamento aziendale e la dismissione/riqualificazione di quello esistente) sono attuati mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.
3. Nel caso di utilizzazione del sedime dell'allevamento dismesso per funzioni agricole tale Piano dovrà garantire l'assenza di impatti ambientali rilevanti e la conformità igienico – sanitaria con il tessuto edilizio urbano circostante esistente o di nuova previsione, mentre per le altre funzioni (di tipo urbano) l'utilizzazione dovrà avvenire prioritariamente in continuità con il tessuto edilizio esistente o comunque con le nuove previsioni insediative.
4. La relativa convenzione dovrà contenere fra l'altro:
  - adeguate garanzie per la realizzazione di zone alberate integrate con l'ambiente;
  - planimetria con l'indicazione della destinazione d'uso, l'individuazione della Superficie Utile di Allevamento distinta per specie allevata e relativa tecnologia, indicazione del numero massimo di capi allevabili;
  - nel caso di trasferimento e accorpamento, i vincoli e le condizioni che disciplinano l'uso dell'insediamento originario; le garanzie e le sanzioni in caso di inosservanza delle clausole convenzionali.
5. Sull'insediamento esistente è inoltre consentita, con intervento diretto - previo studio di fattibilità ambientale - la demolizione del 50% della superficie coperta esistente regolarmente autorizzata, alla data del 03/07/2000 ed il mutamento di destinazione d'uso - connesso ad opere fino alla demolizione e ricostruzione - sul restante 50% della superficie coperta, limitatamente all'inserimento delle destinazioni funzionali indicate al comma 1, ~~e delle destinazioni di interesse generale U23 e U37.~~ La superficie coperta non può comunque superare mq 1.500.
6. Le possibilità di intervento di cui al precedente comma sono subordinate alle seguenti condizioni:

**CONDIZIONI GENERALI:**

- realizzazione di collegamento adeguato e funzionale con la viabilità esistente a livello superiore
- adeguamento del passo carraio mediante arretramento e/o allargamento
- realizzazione Superficie permeabile (SP) non inferiore al 40% **della superficie scoperta**
- esclusione - dal conteggio della superficie coperta esistente - di tettoie, baracche, manufatti precari nonché proservizi di altezza di gronda inferiore a mt. 2.50
- valutazione della sicurezza e, se necessario, adeguamento sismico degli edifici oggetto di intervento, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche;
- applicazione integrale dei requisiti vigenti di prestazione energetica di edifici e impianti
- reperimento dei relativi parcheggi privati permeabili ed alberati
- adozione di correlate misure di compensazione e/o mitigazione in relazione al contesto
- inapplicabilità, anche per atti successivi, della facoltà di ampliamento igienico-funzionale
- **rispetto delle prescrizioni contenute per i singoli ambiti nelle Schede di analisi e di indicazioni operative per le Zone E2**, che, ove più restrittive, prevalgono sulle presenti condizioni

*CONDIZIONI AGGIUNTIVE da applicarsi in caso di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione con modifiche plani-altimetriche:*

- **Hf** ~~altezza di gronda~~ non superiore a m 6,50;
- distanza minima dai confini di proprietà m. 10,00;
- distanza minima dalle strade come stabilita al comma 3 dell'art. 45 delle norme di PSC.

## **TITOLO IX - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 128 - Sistema delle dotazioni territoriali**

1. Il Sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Il Sistema delle dotazioni territoriali viene suddiviso in:
  - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
  - Attrezzature e spazi collettivi

### **Art. 129 - Norme generali riguardanti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di previsione (Dotazione Territoriale "I")**

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Le presenti norme disciplinano le aree di previsione (**non ancora attuate**) indicate con specifica simbologia nelle tavole di POC.
2. Lo strumento urbanistico generale assicura una adeguata dotazione delle infrastrutture di cui al comma 1 per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli di previsione.
3. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a) impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (**la**);
  - b) rete fognante, impianti di depurazione, rete di canalizzazione delle acque meteoriche (**lb**);
  - c) spazi e impianti per la raccolta e smaltimento rifiuti solidi (**lc**);
  - d) pubblica illuminazione, rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia (**ld**);
  - e) impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni (**le**);
  - f) strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (**lf**).
4. Le specifiche destinazioni e sottosezioni sono indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
  - **la1** - pozzi di approvvigionamento idrico
  - **la2** - impianti ed attrezzature per distribuzione dell'acqua
  - **lb1** - impianti di depurazione
  - **lb2** - altri impianti ed attrezzature per la depurazione
  - **lc1** - impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti
  - **lc2** - aree adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti
  - **ld1** - centrali elettriche
  - **ld2** - impianti ed attrezzature per distribuzione energia
  - **le1** - impianti ed attrezzature del sistema delle comunicazioni
  - **lf1** - strade (esistenti, da potenziare, di progetto)
  - **lf2** - parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale
  - **lf3** - piazze e spazi pedonali
  - **lf4** - rete e percorsi ciclabili
  - **lf5** - attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici
5. Gli interventi possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti, anche mediante esproprio previo inserimento dell'opera nell'elaborato di POC *Elenco dei vincoli Espropriativi*. Dopo la scadenza del termine quinquennale di efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, fino a successiva risonificazione da parte dell'A.C., sulle aree interessate dagli stessi sono consentiti esclusivamente:
    - interventi fino al restauro e risanamento conservativo,
    - interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di mc. 0,03 per mq. fuori dal perimetro di territorio urbanizzato e previo nulla osta dell'ente competente
    - recinzioni previo nulla osta dell'ente dell'ente competenteL'indicazione di infrastrutture riportata nel PSC, comporta inedificabilità assoluta, con possibilità di realizzare:
    - interventi fino al restauro e risanamento conservativo;
    - recinzioni previo nulla osta dell'ente competente;
    - interventi di sistemazione esterna (quali ad esempio parcheggi pertinenziali e spazi di manovra).Sono sempre fatti salvi indici, parametri e limitazioni urbanistico-edilizie
  - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all' art. 1.2.4 delle NTA di RUE ~~art. 17 delle presenti norme~~.
7. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.

8. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'infrastruttura.
9. Gli indici UF e I<sub>r</sub> di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UT e I<sub>r</sub> nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
10. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano SC St; la realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a mt. 1,5.
11. Per le aree di nuovo insediamento, che concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e servizi di quartiere o complesso insediativo previsti dalle leggi e decreti nazionali e regionali in materia, le relative previsioni e prescrizioni quantitative e qualitative sono contenute all'interno delle schede normative e delle schede di assetto urbanistico degli Ambiti di Trasformazione, delle Zone Speciali, delle Zone di Nuovo Insediamento, ecc..

#### Art. 130 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (Ia)

1. Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua si dividono in:
  - Pozzi di approvvigionamento Idrico (**Sottozona Ia1**);
  - Impianti e attrezzature (**Sottozona Ia2**).
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
- ~~3. La destinazione d'uso ammessa è: U17.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente all'uso G3
4. I Pozzi di approvvigionamento Idrico (**Sottozona Ia1**) sono dotati di specifiche fasce di rispetto disciplinate dall'art. 38 delle norme di PSC.

#### Art. 131 - Rete fognante, impianti di depurazione e rete canalizzazione delle acque meteoriche (Ib)

1. La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche si dividono in:
  - Impianti di depurazione (**Sottozona Ib1**);
  - Impianti e attrezzature (**Sottozona Ib2**).
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
- ~~3. La destinazione d'uso ammessa è: U17.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4
4. Le fasce di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale in scala 1:5.000 e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

#### Art. 132 - Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi (Ic)

1. Gli Spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi si dividono in:
  - Impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti (**Sottozona Ic1**);
  - Aree adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti (**Sottozona Ic2**).
2. Gli interventi relativi alla **Sottozona Ic1 da attuare** sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di un PUA., con le stesse modalità della Sottozona D3.2.
3. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri (ad esclusione delle pensiline):
  - UT = 0,40 mq./mq.
  - UF = 0,60 mq./mq.
  - Superficie permeabile SP ≥ 30% della superficie scoperta;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
  - Distanza minima tra gli edifici: m 10,00;
  - Distanza minima dalle strade: m 10,00 dal confine stradale;
  - Visuale libera: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
- ~~4. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U55 - U56 - U57 (relativamente alla lavorazione dei materiali).~~
4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - C - produttiva, limitatamente agli usi C5, C9, C10
  - G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6
5. Nella Sottozona Ic1, individuata con apposita simbologia ☉ nella tav. P 21 di PSC-POC e RUE, è consentito anche l'intervento edilizio diretto, con contestuale realizzazione e mantenimento di una superficie a verde pari al 15% della superficie territoriale, collocata in posizione idonea preferibilmente a ridosso della tangenziale, adeguatamente piantumata/forestata in modo da garantire le coperture minime a verde stabilite dal Servizio Ambiente e opere di urbanizzazione, in base ad apposito progetto di sistemazione del verde, allegato all'istanza per il rilascio del titolo edilizio abilitativo.  
In tale sottozona Ic1 valgono indici e destinazioni di cui ai commi precedenti, con le seguenti ulteriori limitazioni:
  - Sp ≥ 0,30 da calcolarsi sulla superficie territoriale residua, al netto della superficie a verde di cui sopra;
  - in caso di attuazione per stralci deve essere sempre realizzata contestualmente anche la quota di superficie a verde di forestazione, proporzionale alla ST interessata dal singolo stralcio.

6. Nella Sottozona Ic1, individuata con apposita simbologia 2 valgono le destinazioni di cui ai commi precedenti, e le seguenti ulteriori limitazioni:
  - UF = 0,40 mq./mq.
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
  - Distanza minima tra gli edifici non aziendali: m 10,00;
  - Distanza minima dalle strade: m 10,00 dal confine stradale;
  - Visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a 0,5
7. Gli impianti relativi alla **Sottozona Ic2** sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
- ~~8. La destinazione d'uso ammessa è: U17.~~
8. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6

#### **Art. 133 - Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia – (Sottozona Id)**

1. Gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia si dividono in:
  - Centrali elettriche (**Sottozona Id1**);
  - Impianti ed attrezzature (**Sottozona Id2**)
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
- ~~3. La destinazione d'uso ammessa è: U17.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente all'uso G3.

#### **Art. 134 - Impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni - (Sottozona Ie)**

1. Si tratta di impianti e reti relative al sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
- ~~3. La destinazione d'uso ammessa è: U17.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente all'uso G3.

#### **Art. 135 - Strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (If)**

1. Le strade, gli spazi e percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento si dividono in:
  - strade esistenti, da potenziare, di progetto (**Sottozona If1**)
  - parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (**Sottozona If2**)
  - piazze e spazi pedonali (**Sottozona If3**)
  - rete e percorsi ciclabili (**Sottozona If4**)
  - attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (**Sottozona If5**).
2. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
3. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati storici della centuriazione romana, circa la quale la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio deve esprimere specifico parere.

#### **Art. 136 - Strade esistenti (Sottozona If1a) - Strade da potenziare (Sottozona If1c)**

1. L'ampliamento ed il potenziamento delle strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE in scala 1:5.000 e disciplinate dall'art. 45 delle norme di PSC.
- ~~2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U35.~~
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3

#### **Art. 137 - Strade di progetto (Sottozona If1b) percorsi ciclabili/ciclopedonali e parcheggi nei comparti attuativi**

1. All'interno dei comparti attuativi:
  - a) le **strade** dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:
    - strade residenziali a doppio senso di marcia:**
      - carreggiata m 7,00. È ammessa la riduzione a m 6,00 per strade a fondo cieco, qualora vengano garantiti idonei raggi di curvatura agli innesti;

- aiuola alberata (m 4,00 per carreggiate di sezione pari a m 6,00 e m 3 per carreggiate di sezione pari a m 7) da posizionare lungo il lato favorevole all'ombreggiamento dei percorsi pedonali;
  - marciapiede (m 1,50) su entrambi i lati. Nel caso in cui il PUA non preveda, in fregio alla strada, accessi pedonali agli edifici è ammessa la realizzazione di un solo marciapiede, da collocare in adiacenza alla fascia alberata che verrà incrementata di m 1,50.
- strade residenziali a senso unico di marcia:**
- corsia m 4,50;
  - aiuola alberata di m 3 da posizionare lungo il lato favorevole all'ombreggiamento dei percorsi pedonali;
  - marciapiede (m 1,50) su entrambi i lati. Nel caso in cui il PUA non preveda, in fregio alla strada, accessi pedonali agli edifici è ammessa la realizzazione di un solo marciapiede, da collocare in adiacenza alla fascia alberata che verrà incrementata di m 1,50.
- strade entro ambiti produttivi e direzionali:**
- carreggiata m 9,00;
  - aiuola alberata di m 3 da posizionare lungo il lato favorevole all'ombreggiamento dei percorsi pedonali;
  - marciapiede (m 1,50) su entrambi i lati. Nel caso in cui il PUA non preveda, in fregio alla strada, accessi pedonali agli edifici è ammessa la realizzazione di un solo marciapiede, da collocare in adiacenza alla fascia alberata che verrà incrementata di m 1,50.
- b) **i percorsi ciclabili e/o ciclopedonali** dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:
- □□pista ciclabile a doppio senso di marcia larghezza m 2,50;
  - □□pista ciclabile a senso unico di marcia larghezza m 1,50 (da prevedere in entrambe le direzioni);
  - □□percorso ciclopedonale larghezza m 3,50;
- c) **i parcheggi auto** dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:
- Lunghezza stallo m 5,00 per sosta a pettine (cui va aggiunto uno spazio di 1 m qualora l'area di manovra sia collocata in sede stradale), m 4,50 per sosta a pettine a 30° e m 5,50 per sosta a pettine a 45° e sosta parallela al senso di marcia;
  - Larghezza stallo ml 2,50 per sosta a pettine e m 2,00 per sosta parallela all'asse stradale;
  - Larghezza corsia di alimentazione m 3,50 con unico senso di marcia o sosta a pettine 30°, m 4,50 per sosta a pettine 45° e m 6,00 nei restanti casi.
- d) **i parcheggi ciclomotori/motocicli** dovranno essere realizzati, nei comparti a destinazione non residenziale, delle dimensioni minime di 1,20x1,50, nella misura minima del 5% dei posti auto previsti, percentuale da valutare in base alle effettive necessità.
2. Sono possibili soluzioni diverse nei seguenti casi:
- per garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti;
  - al fine di perseguire una maggiore sicurezza stradale (previsione delle zone 30) ed una elevata qualità urbana;
  - laddove siano previsti cartograficamente dimensioni stradali diverse;
  - In caso di interventi entro comparti attuativi il cui strumento attuativo risulta non ancora approvato e in fase di istruttoria alla data di approvazione della variante di semplificazione dei comparti (21/05/2012), l'adeguamento delle caratteristiche indicate al precedente comma 1 può essere effettuato nel progetto esecutivo, da presentare al fine del rilascio del permesso di costruire per opere di urbanizzazione.
3. In ogni caso, tutte le opere infrastrutturali andranno assoggettate a progettazioni che ne valutino la compatibilità ambientale.
4. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U35.

#### **Art. 138 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)**

1. Tali zone sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato ~~e sono individuate graficamente nelle tavole di POC.~~
2. Nel caso di realizzazione di parcheggi coperti emergenti il piano stradale deve essere rispettato il seguente limite:
  - IVL (sia rispetto ai confini che alle fronti) non inferiore a 0,5
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U35.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3.
4. Le aree destinate a parcheggio pubblico possono essere utilizzate da soggetti privati – previa procedura di evidenza pubblica - per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. Questi ultimi sono da realizzarsi a quota stradale o nell'interrato in aggiunta al parcheggio pubblico, che è da collocarsi di norma al livello superiore rispetto al parcheggio pertinenziale, ed a condizione che:
  - venga costituita, mediante convenzione, concessione di diritto di superficie e/o concessione amministrativa di durata fino ad anni 90;
  - gli oneri di realizzazione sia del parcheggio pubblico che di quello privato, nonché gli oneri di manutenzione ed i costi di gestione, compresa l'illuminazione, siano interamente a carico del privato;
  - l'altezza massima delle fronti dell'edificio destinato a parcheggio sia limitata a mt. 6,50.

#### Art. 139 - Piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)

1. Tali zone sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato ~~e sono individuate graficamente nelle tavole di POC.~~
- ~~2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U35.~~
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3.
3. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con SC ≤ 50 mq e servizi igienici con SC ≤ 25 mq.

#### Art. 140 - Rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)

1. I collegamenti destinati alla fruizione ciclabile esistenti o da realizzare in sede propria sono individuati dalle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 del POC e del RUE con apposita simbologia, distintamente per la rete dei percorsi primari e di quelli secondari; i relativi tracciati potranno essere precisati in sede di pianificazione attuativa. Sono questi i nuovi corridoi di possibile collegamento tra le aree verdi urbane, e tra queste ed il resto della città ed il territorio rurale.
2. Le piste ciclabili di nuova realizzazione devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati ovunque le condizioni lo consentano tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari.
3. Queste sistemazioni, fasce di almeno 2-3 metri di larghezza, devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, dare un'idea di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.
4. I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti di Trasformazione, le Zone di Nuovo Inseadimento, le Zone speciali, ecc.. dovranno prevedere, secondo modalità comunque simili a quelle definite nelle schede di assetto urbanistico in scala 1:2.000, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).
5. L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento interquartiere di località di interesse storico e ambientale e di attrezzature sportive e ricreative.
- ~~6. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U35.~~
6. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3.

#### Art. 141 - Attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5)

1. Le autostazioni, i depositi di autocorriere, gli uffici, le officine ed i servizi connessi, devono rispettare i seguenti limiti (ad esclusione delle pensiline):
  - UF non superiore a 0,50 mq/mq;
  - Q non superiore a 0,50;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
2. Devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento, sulla base di apposito studio.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U5 - U6 - U17 - U19 - U20 - U30 - U33 - U34 - U35 - U43.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D3, D9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G6, G14

#### Art. 142 - Norme generali riguardanti le attrezzature e spazi collettivi di previsione (Dotazione Territoriale "A")

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Le presenti norme disciplinano le aree di previsione (**non ancora attuate**) indicate con specifica simbologia nelle tavole di POC.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
  - a) Istruzione (**Aa**)
  - b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (**Ab**)
  - c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (**Ac**)
  - d) Attività culturali, associative e politiche (**Ad**)
  - e) Culto (**Ae**)
  - f) Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive (**Af**)
  - g) Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi (**Ag**)

- h) Parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (**Ah**)
3. Le specifiche destinazioni e sottosezione sono indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
- **Aa1** - sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi
  - **Aa2** - scuola media superiore
  - **Aa3** - scuola media inferiore
  - **Aa4** - scuole elementari
  - **Aa5** - scuole materne
  - **Aa6** - Asili nido
  - **Ab1** - Complessi e sedi ospedaliere
  - **Ab2** - Attrezzature sanitarie (cliniche e case di cura)
  - **Ab3** - Attrezzature sanitarie di quartiere
  - **Ab4** - Attrezzature sociali ed assistenziali, strutture residenziali, assistenziali
  - **Ab5** - Cimiteri
  - **Ab6** - Aree di espansione cimiteriale
  - **Ab7** - Canile-gattile comprensoriale
  - **Ab8** - Aree di sosta per popolazioni nomadi
  - **Ac1** - Uffici della Provincia e del Comune
  - **Ac2** - Servizi provinciali e comunali di scala territoriale
  - **Ac3** - Centri civici, strutture amministrative decentrate
  - **Ac4** - Attrezzature pubbliche annonarie
  - **Ac5** - Sedi e attrezzature militari
  - **Ac6** - Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e ordine pubblico
  - **Ac7** - Carceri
  - **Ac8** - Sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
  - **Ad1** - Musei, pinacoteche
  - **Ad2** - Istituzioni culturali
  - **Ad3** - Teatri e strutture sedi di spettacoli
  - **Ad4** - Attrezzature ricreative, culturali e sociali di interesse urbano
  - **Ad5** - Centri ricreativi, culturali e sociali
  - **Ad6** - Sedi espositive e di servizi fieristici
  - **Ae1** - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali e ricreative
  - **Af1** - Parchi Urbani
  - **Af2** - Parchi di quartiere
  - **Af3** - Giardini di quartiere
  - **Af4** - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport
  - **Af5** - Centri Sportivi di interesse urbano
  - **Af6** - Centri sportivi di interesse urbano
  - **Ag1** - Aree attrezzate per spettacoli viaggianti
  - **Ag2** - Aree pedonali di interesse urbano
  - **Ah1** - Parcheggi pubblici e di uso pubblico funzionali ad attività d'interesse urbano
4. Gli interventi possono essere attuati:
- dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti, anche mediante esproprio previo inserimento dell'opera nell'elaborato di POC *Elenco dei vincoli Espropriativi*. Dopo la scadenza del termine quinquennale di efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, fino a successiva risonizzazione da parte dell'A.C., sulle aree interessate dagli stessi sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo, purchè riguardanti singole unità immobiliari o parti di esse e, fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di mc. 0,03 per mq.. Sono sempre fatti salvi indici, parametri e limitazioni urbanistico-edilizie.
  - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
5. Per quanto riguarda le nuove previsioni di aree a servizi, esse sono pressoché totalmente incluse entro il perimetro degli Ambiti di Trasformazione, delle Zone Speciali, delle Zone di Nuovo Insediamento, ecc... La loro attuazione è pertanto contestuale all'attuazione del POC, inteso come programma complessivo di riqualificazione della città e del territorio. Lo Strumento Generale Urbanistico si attua mediante intervento diretto, attraverso Progetto Unitario, o previo PUA.
6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 1.2.4 ~~17~~ delle ~~presenti norme~~ **NTA di RUE**.
7. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.
8. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'attrezzatura.
9. Gli indici UF e IF di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente

- come indici UF e IF nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
10. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano **SC**.
  11. Per le aree di nuovo insediamento, che concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e servizi di quartiere o complesso insediativo previsti dalle leggi e decreti nazionali e regionali in materia, le relative previsioni e prescrizioni quantitative e qualitative sono contenute all'interno delle schede normative e delle schede di assetto urbanistico degli Ambiti di Trasformazione, delle Zone Speciali, delle Zone di Nuovo Insediamento, ecc..

#### Art. 143 - Istruzione (Aa)

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi all'istruzione si dividono in:
  - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (**Sottozona Aa1**)
  - Scuole medie superiori (**Sottozona Aa2**)
  - Scuole medie inferiori (**Sottozona Aa3**)
  - scuole elementari (**Sottozona Aa4**)
  - scuole materne (**Sottozona Aa5**)
  - asili nido (**Sottozona Aa6**)
  - attività per attrezzature scolastiche private (\*)
2. Nella sottozona Aa1 [Aa5], individuata nella tavola P/28 con specifica simbologia (1), oltre alle destinazioni d'uso previste dagli artt. 144 e 145, sono ammesse anche le destinazioni: ~~U2 – U21 – U69~~
  - A - residenza - limitatamente all'uso A2
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1

#### Art. 144 - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (Sottozona Aa1) e Scuole medie superiori (Sottozona Aa2)

1. Gli interventi nelle aree destinate a sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (**Sottozona Aa1**) e scuole medie superiori (**Sottozona Aa2**), ~~individuato nelle tavole di POC~~, dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - A - residenza - limitatamente all'alloggio di custodia
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D4, D8
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G6, G7, G12, G16
3. Nelle sottozone Aa1 ed Aa2 da attuare, devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE di cui all'art. 32 delle presenti norme e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di ~~SC St~~, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.
3. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono : U3 U6 U13 U17 U19 U20 U23 U35 U36 U37.~~

#### Art. 145 - Scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) e attività per attrezzature scolastiche private (\*)

1. Tali attrezzature sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono individuate graficamente nel tavole di POC.

##### **Attrezzature scolastiche pubbliche**

2. Gli interventi nelle aree destinate a scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) dovranno rispettare i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al per esse individuata, anche in sede di progetto attuativo):
  - UF non superiore a 0,40 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

~~Le destinazioni d'uso ammesse sono : U3 U6 U12 U17 U20 U23 U36 U37.~~

##### **Attività per attrezzature scolastiche private (\*)**

3. Gli interventi di nuova costruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Devono essere realizzati i parcheggi di uso privato di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE ~~all'art. 28.~~

~~Le destinazioni ammesse sono: U3 U10 U12 U13 U36 U37.~~

4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - A - residenza - limitatamente all'alloggio di custodia
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D4, D8
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G6, G7, G12, G16

## Art. 146 - Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (Ab)

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi all'assistenza ed ai servizi sociali e igienico sanitari si dividono in:
  - Complessi e sedi ospedaliere (**Sottozona Ab1**)
  - Attrezzature sanitarie: cliniche, casa di cura, laboratori, istituti sanitari (**Sottozona Ab2**)
  - Attrezzature sanitarie di quartiere (**Sottozona Ab3**)
  - Attrezzature sociali ed assistenziali, strutture residenziali (**Sottozona Ab4**)
  - Attrezzature sociali e assistenziali private (**Sottozona Ab4\***)
  - Cimiteri (**Sottozona Ab5**)
  - Aree di espansione cimiteriale (**Sottozona Ab6**)
  - Canile – Gattile comprensoriale (**Sottozona Ab7**)
  - Aree di soste per popolazione nomadi (**Sottozona Ab8**)
2. Gli interventi nelle aree destinate a complessi e sedi ospedaliere (**Sottozona Ab1**), attrezzature sanitarie: cliniche, casa di cura, laboratori, istituti sanitari (**Sottozona Ab2**), attrezzature sanitarie di quartiere (**Sottozona Ab3**), attrezzature sociali ed assistenziali e strutture residenziali (**Sottozona Ab4**), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
- ~~3. Nelle **Sottozone Ab1, Ab2, Ab4** devono essere realizzati i posti auto privati di cui all'art. 32 delle presenti norme e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di SC, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree destinate a complessi e sedi ospedaliere (**Sottozona Ab1**), attrezzature sanitarie: cliniche e casa di cura (**Sottozona Ab2**), attrezzature sanitarie di quartiere (**Sottozona Ab3**), attrezzature sociali ed assistenziali e strutture residenziali (**Sottozona Ab4**) sono: ~~U5 U6 U10 U11 U15 U17 U19 U20 U22 U35 U43.~~
  - A - residenza - limitatamente all'uso A2 e all'alloggio di custodia
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6, G7, G12, G13, G14, G15, G16
4. Gli interventi nelle aree destinate ad insediamenti speciali per la realizzazione di attrezzature di tipo sociale ed assistenziale privato (**Sottozona Ab4\***), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
- ~~6. Nella **Sottozona Ab4\*** devono essere realizzati i posti auto privati di cui all'art. 32 delle presenti norme ed i parcheggi di urbanizzazione secondaria (da convenzionare) nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di St, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.~~
5. Le destinazioni d'uso ammesse nella **Sottozona Ab4\*** sono: ~~U2 - U3 - U10 - U22 - U23 - U27 - U37 - U45.~~
  - A - residenza - limitatamente all'uso A2 e all'alloggio di custodia
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D4, D6, D9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6, G7, G12, G13, G14, G15, G16
6. Nelle sottozone **Ab1, Ab2, Ab4 e Ab4\*** da attuare, devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di SC, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.
7. L'area destinata a sottozona Ab4 individuata alla tav. P-27 con specifica simbologia ☑ è inedificabile; la sua potenzialità edificatoria potrà essere collocata all'interno dell'adiacente sottozona Ab4.
9. La sottozona Ab4\* individuata in cartografia alla tavola P 28 con il simbolo (10) - ferme restando le destinazioni d'uso ammesse in sottozona Ab4\* - è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative e con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri:
  - a) SC ~~St~~ non superiore a mq. 700;
  - b) realizzazione di golfo di inserimento per accesso canalizzato in fregio alla Via Dragoni, di lunghezza pari al fronte strada e con corsia di immissione raccordata in modo adeguato ed idoneo a garantire manovre fluide in entrata; il golfo deve risultare separato dalla viabilità da cordolo spartitraffico invalicabile;
  - c) realizzazione di ulteriori n. 40 posti auto di parcheggio privato ad uso pubblico (in aggiunta alle quantità minimali di parcheggio di cui all'art. ~~32~~ 2.2.1 delle NTA di RUE) da realizzarsi in fregio alla Via Dragoni, direttamente accessibili dalla medesima via, su materiale drenante ed adeguatamente

- alberati (per una dimensione minima di mq. 1.000 circa, considerando ogni parcheggio di mq. 25, compresi gli spazi di accesso e manovra); realizzazione di adeguate reti tecnologiche connesse a tale tipologia di infrastruttura ( quali *fognature, rete elettrica, pubblica illuminazione, ecc.*). La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire nel rispetto della DGR 286/2005 relativa a raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
- d) costituzione – nell'ambito della convenzione urbanistica – a favore del Comune di Forlì di servitù perpetua di uso pubblico regolarmente trascritta sul parcheggio di cui al punto precedente, con garanzia della sicurezza della proprietà e dell'apertura alla fruibilità collettiva, con limitazioni connesse agli orari di apertura dell'attività; le spese e imposte inerenti e conseguenti alla costituzione della suddetta servitù siano interamente a carico del soggetto attuatore ;
  - e) realizzazione di attraversamento protetto in posizione idonea, a giudizio e su indicazione dei preposti uffici tecnici comunali;
  - f) realizzazione e mantenimento di adeguata forestazione ambientale, con essenze calibrate in funzione dell'assorbimento di polveri, inquinanti e rumore, sull'adiacente sottozona AMI secondo le indicazioni riportate all'art. ~~29~~ 30 delle Norme di RUE;
  - g) rispetto delle misure di compensazione e mitigazione emerse dalla valutazione di sostenibilità allegata alla deliberazione di C.C. n. 51 del 29/4/2013 di approvazione della Variante urbanistica (correlata all'inserimento di tale previsione), fermo restando che il rispetto dei limiti acustici di legge deve essere garantito con opere e misure che non comportino onere alcuno, anche futuro, da parte dell'A.C..

#### **Art. 147 - Cimiteri (Sottozona Ab5), aree di espansione cimiteriale (Sottozona Ab6)**

1. I cimiteri comunali e parrocchiali sono individuati ~~nelle tavole di POC~~ con le sigle **Ab5** (cimiteri esistenti) e **Ab6** (aree di espansione cimiteriale).
2. Le zone di rispetto cimiteriale ed i relativi limiti sono disciplinate dall'art. 43 delle norme di PSC.
3. Gli interventi di ampliamento dei Cimiteri esistenti e di potenziamento delle attività religiose connesse, già esistenti in zona di rispetto cimiteriale, sono subordinati alla redazione di un progetto che preveda, fra l'altro, l'inserimento dell'opera nel contesto circostante, con sistemazione a verde alberato delle aree esterne comprese nella zona di rispetto cimiteriale, nonché con previsione di idonei parcheggi (privati di uso pubblico) nelle stesse aree esterne.
4. Sono ammessi uno o più chioschi per la vendita di fiori e oggetti per il culto. Tali manufatti dovranno avere una SC massima minore o uguale a 50 mq e rispettare la VI rispetto ai confini e ai fabbricati esistenti e limotrofi o essere in aderenza al muro di delimitazione del cimitero. Inoltre dovranno essere realizzati con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento architettonico nel contesto.
- ~~5. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U6 - U8 - U17 - U44.~~
5. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale - limitatamente all'uso: D2
  - E - commerciale - limitatamente all'uso: E1
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G7, G8

#### **Art. 148 - Canile-gattile comprensoriale (Sottozona Ab7)**

1. Tali attrezzature sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D4, D5
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G8, G13, G16
3. Nelle sottozone Ab7 da attuare, devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U6 - U10 - U11 - U17 - U44.~~

#### **Art. 149 - Aree di sosta per popolazioni nomadi (Sottozona Ab8)**

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di spazi attrezzati per la sosta delle popolazioni nomadi, secondo le prescrizioni di cui alle leggi vigenti.
2. Tali attrezzature sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6, G10
3. Nella sottozona Ab8 da attuare, devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento.
- ~~4. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U42.~~

#### **Art. 150 - Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (Ac)**

1. Le attrezzature e le aree relative alla Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile si dividono in:
  - Uffici della Provincia e del Comune (**Sottozona Ac1**)
  - Servizi provinciali e comunali di scala territoriale (**Sottozona Ac2**)
  - Centri civici - strutture amministrative decentrate (**Sottozona Ac3**)

- Attrezzature pubbliche anonarie (**Sottozona Ac4**)
- Sedi e attrezzature militari (**Sottozona Ac5**)
- Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza (**Sottozona Ac6**)
- Carceri (**Sottozona Ac7**)
- Sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco (**Sottozona Ac8**)

#### Art. 151 - Pubblica amministrazione - (Ac1) - (Ac2) - (Ac3)

1. Gli interventi nelle aree destinate a Uffici della Pubblica amministrazione (**Sottozona Ac1**), Servizi della Pubblica amministrazione di scala territoriale (**Sottozona Ac2**), centri civici - strutture amministrative decentrate (**Sottozona Ac3**), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
- ~~2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U5 - U6 - U10 - U17 - U19 - U20 - U23 - U29 - U30.~~
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D3, D5
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6, G12, G13, G14, G16
3. Nelle sottozone **Ac1 e Ac2** da attuare, devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE di cui all'art. 32 delle presenti norme e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di **SC St**, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.
- ~~2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U5 - U6 - U10 - U17 - U19 - U20 - U23 - U29 - U30.~~

#### Art. 152 - Attrezzature pubbliche anonarie (Ac4)

1. Gli interventi nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche anonarie (**Sottozona Ac4**), individuate nelle tavole di POC, dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq
  - Q non superiore al 40%
  - IVL (sia rispetto ai confini che alle fronti) non inferiore a 0,5
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici
2. Devono essere realizzati i parcheggi nella misura minima di 4 posti auto per mq 100 di **SC St** incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U5 - U6 - U17 - U19 - U20 - U23 - U29 - U30 - U35 - U39 - U43.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D3, D4, D9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G14

#### Art. 153 - Sicurezza pubblica e protezione civile (Ac5) - (Ac6) - (Ac7) - (Ac8)

1. Gli interventi nelle aree destinate a sedi e attrezzature militari (**Sottozona Ac5**), sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza (**Sottozona Ac6**), carceri (**Sottozona Ac7**) e sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco (**Sottozona Ac8**) sono individuate nelle tavole di POC e verranno realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6, G11
2. Nelle sottozone **Ac5, Ac6, Ac7 e Ac8** da attuare, devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:~~
  - ~~Sottozona Ac5: U5 - U6 - U17 - U19 - U40 - U41.~~
  - ~~Sottozona Ac6: U5 - U6 - U17 - U19 - U40 - U41.~~
  - ~~Sottozona Ac7: U17 - U40.~~
  - ~~Sottozona Ac8: U5 - U6 - U17 - U19 - U41.~~

#### Art. 154 - Attività culturali, associative e politiche (Ad)

1. Le attrezzature e le aree relative alle attività culturali, associative e politiche si dividono in:
  - Musei – pinacoteche (**Sottozona Ad1**)
  - istituzioni culturali (**Sottozona Ad2**)
  - teatri e strutture sedi di spettacolo (**Sottozona Ad3**)
  - attrezzature ricreative – culturali e sedi sociali di interesse urbano (**Sottozona Ad4**)
  - centri ricreativi – culturali e sociali (**Sottozona Ad5**)
  - sedi espositive e di servizi fieristici (**Sottozona Ad6**)

2. Gli interventi nelle aree destinate a musei – pinacoteche (**Sottozona Ad1**), istituzioni culturali (**Sottozona Ad2**), teatri e strutture sedi di spettacolo (**Sottozona Ad3**), attrezzature ricreative – culturali e sedi sociali di interesse urbano (**Sottozona Ad4**), centri ricreativi – culturali e sociali (**Sottozona Ad5**), sedi espositive e di servizi fieristici (**Sottozona Ad6**), individuate nelle tavole di POC, dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G12, G14, G16
4. Nelle **Sottozone Ad3 e Ad4 da attuare**, devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE di cui all'art. 32 delle presenti norme e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di SC St, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.
5. Nella **sottozona Ad6 da attuare**, devono essere realizzati i parcheggi nella misura minima di 4 posti auto per mq 100 di SC St incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - ~~(Sottozona Ad1): U5 - U6 - U10 - U17 - U19 - U20 - U23 - U30~~
  - ~~(Sottozona Ad2): U5 - U6 - U10 - U17 - U19 - U20 - U23 - U30~~
  - ~~(Sottozona Ad3): U5 - U6 - U10 - U17 - U19 - U20 - U23 - U30~~
  - ~~(Sottozona Ad4): U5 - U6 - U10 - U17 - U19 - U20 - U23 - U30~~
  - ~~(Sottozona Ad5): U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U17 - U20 - U23 - U27 - U28 - U30 - U36 - U37~~
  - ~~(Sottozona Ad6): U5 - U6 - U10 - U17 - U20 - U23 - U29 - U30 - U36 - U37~~

#### Art. 155 - Culto - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali ricreative (Ae1)

1. Tali aree sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato ~~e sono individuate graficamente nel tavolo di POC.~~
2. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo):
  - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D4, D5, D8, D13
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G7, G12, G13, G16
3. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono: U9 - U10 - U11 - U12 - U17 - U23 - U28 - U37.~~
4. La sottozona Ae1 individuata in cartografia alla tavola P 27 con il simbolo (12) - ferme restando le destinazioni d'uso ammesse in sottozona Ae1 - è attuabile mediante progetto unitario convenzionato, con potenzialità edificatoria complessiva pari a max mq 4.500 di SC St, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative e con opere di sostenibilità ambientale a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri:
  - a) realizzazione di ulteriori circa n. 50 posti auto privati, per l'utenza di chiesa e strutture parrocchiali, in misura proporzionale all'avanzamento dell'intervento, pari a 1 p.a./90 mq di SC St (in aggiunta alle quantità minimali di parcheggio di cui all'art. 32 di cui agli art. 2.2.1 delle NTA di RUE, attuabili interamente come dotazione privata ad uso privato) da realizzarsi preferibilmente: in fregio alla Via Valeria, direttamente accessibili dalla medesima via, adeguatamente alberati, comprensivi delle reti tecnologiche connesse (fognature, rete elettrica, illuminazione, ecc.). Per tutti i suddetti posti auto (compresi quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 2.2.1 delle NTA di RUE 32) dovrà essere garantita la libera fruizione, in concomitanza del funzionamento di chiesa, strutture ed attività parrocchiali. La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire nel rispetto della DGR 286/2005 relativa a raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - b) applicazione di requisiti tecnici e prestazionali degli edifici e degli impianti, tali da rendere l'insediamento il più possibile autosufficiente sotto l'aspetto del risparmio energetico

#### Art. 156 - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (Af)

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici e privati e alla sistemazione di aree scoperte di uso pubblico e non, alla creazione di attrezzature per lo svago e lo sport, di interesse urbano – territoriale e di quartiere.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi agli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, per la ricreazione, per il tempo libero e le attività sportive ed per i parchi si dividono in:
  - Parchi urbani (**Sottozona Af1**)
  - Parchi di quartiere (**Sottozona Af2**)
  - Giardini di quartiere (**Sottozona Af3**)

- Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (**Sottozona Af4**)
- Impianti per spettacoli sportivi (**Sottozona Af5**)
- Centri sportivi di interesse urbano (**Sottozona Af6**)
- Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative (**Sottozona Af7**)

#### Art. 157 - Parchi urbani (Sottozona Af1)

1. Questa tipologia indica aree verdi all'interno, o ai margini, dei centri urbani, di dimensioni ragguardevoli, con elevato valore di qualificazione urbana ed ambientale; in genere dedicate alla fruizione ricreativa, generalmente ben dotate di attrezzature, arredi e servizi. Vegetazione dai caratteri più o meno estensivi.
2. Caratteristiche tipologiche di base:
  - Dimensioni superiori ai 10 ha, con aree di estensione limitata in cui si prevede una più intensa fruizione, ed in cui sono concentrate le attrezzature principali.
  - **Copertura del suolo** caratterizzata da ampie aree alberate (anche veri e propri boschetti) alternate a vaste superfici a prato, notevole presenza di macchie e siepi arbustive; presenza di specchi e/o corsi d'acqua.
  - **Accessi**: presenza di diversi accessi dotati di idonei parcheggi ombreggiati. Il parco andrebbe completamente recintato, dotato di un apposito servizio di vigilanza (diurno e notturno) e l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione.
  - **Percorsi e pavimentazioni** differenziati a seconda delle zone; buona dotazione di aree pavimentate e cura del tipo di materiale, anche per i percorsi, soprattutto nelle zone a più intensa fruizione; pavimentazioni più «rustiche» nelle aree più naturali e meno intensamente utilizzate; percorsi attrezzati per le bici, appositi «percorsi sportivi»; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree.
  - **Attrezzature ed impianti** distribuiti in modo da caratterizzare le varie aree di maggiore uso: attrezzi sportivi vari, campetti per sport di squadra (calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; impianto di illuminazione differenziato per zone, fontanelle. Impianto di irrigazione differenziato per tipologia e grado di «intensivazione» del verde.
  - **Arredi**: panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti; sempre a seconda dell'intensità d'uso delle varie zone.
  - **Vegetazione**: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, differenziate per aree, privilegiando sempre, salvo situazioni limitate, piante autoctone ed impianti di semplice gestione.
  - **Disegno**: il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, e puntando al colloquio con il tessuto urbano circostante, soprattutto per le aree più «costruite». La ricerca di soluzioni formali innovative e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U6 - U10 - U11 - U15 - U17 - U20 - U27 - U36 - U37 - U38 - U41 e le destinazioni previste dalle schede urbanistiche relative agli Ambiti di Trasformazione, alle Zone Speciali, alle Zone di Nuovo Insediamento, ecc., espressamente indicate nelle tavole di POC in scala 1:2.000~~
4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - **D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D4, D5, D8**
  - **G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G15, G16**
5. Le attrezzature per **attività sportive** possono essere realizzate secondo parametri ed indici (riferiti all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo) previsti per le sottozone **Af4**.
6. Gli indici, da definire in sede di progetto unitario o piano particolareggiato, non possono superare in ogni caso i valori di:
  - **UT** non superiore a 0,05 mq/mq;
  - **UF** non superiore a 0,10 mq/mq;
  - **Q** non superiore a 0,10;
7. Sulle aree di proprietà pubblica sono sempre ammesse una o più costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con SC ≤ 100 mq e servizi igienici con SC ≤ 25 mq., da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto.

#### Art. 158 - Parchi di quartiere (Sottozona Af2)

5. 1. Si tratta di aree verdi di dimensioni medio-grandi, con una discreta dotazione di attrezzature, spesso anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampi spazi aperti.
2. **Caratteristiche tipologiche di base**:
  - **Dimensioni** comprese tra 1 e 10 ha, deve essere presente almeno un'area destinata ad una fruizione più intensa, in cui sono concentrate alcune delle attrezzature principali.
  - **Copertura del suolo** caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive; eventuale presenza di uno specchio d'acqua.

- **Accessi:** presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati, dalle dimensioni contenute. Il parco deve essere completamente recintato, dotato di un apposito servizio di vigilanza (diurno e notturno) e l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione.
  - **Aree pavimentate** concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree.
  - **Dotazione di attrezzature** sportive ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campi per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole).
  - **Arredi:** panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione.
  - **Vegetazione:** tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie (tipo «orto botanico») e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione
  - **Disegno:** il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.
3. Tali aree sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono individuate graficamente nel tavolo di POC.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U27 - U37 - U38 e le destinazioni previste dalle schede urbanistiche relative agli Ambiti di Trasformazione, alle Zone Speciali, alle Zone di Nuovo Insediamento, ecc., espressamente indicate nelle tavole di POC in scala 1:2.000.
4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
- D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D4
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G15, G16
5. Le attrezzature per attività sportive devono essere realizzate secondo parametri ed indici (riferiti all'AI per esse individuata, anche in sede di progetto attuativo) previsti per le sottozone Af4.
6. Sulle aree di proprietà pubblica sono sempre ammesse costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con SC ≤ 100 mq complessivi e servizi igienici con SC ≤ 25 mq. complessivi, da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto. L'esigenza deve essere dimostrata da un'analisi del fabbisogno connesso al reale utilizzo dell'area ed all'obiettivo da raggiungere.
6. Nella Sottozona Af2 corrispondente al "Parco Incontro" di via Ribolle individuata nella tavola P/27 con specifica simbologia ⊗ è consentita la realizzazione di una potenzialità edificatoria aggiuntiva pari a mq 250 di St, per la realizzazione di una tettoia per "Attrezzature sociali e ricreative di interesse locale" (USO U10).

#### Art. 159 - Giardini di quartiere (Sottozona Af3)

1. In queste aree, i tipici "giardinetti", dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzati solo da chi abita nelle vicinanze, sono spesso presenti attrezzature per il gioco dei bambini o la sosta di anziani e famiglie. A volte occupano aree urbane più o meno residuali, altre sono il frutto di precise scelte progettuali. Fondamentali per la qualità urbana, vengono raggiunti generalmente a piedi o, al massimo in bicicletta, dovrebbero essere distribuiti in modo uniforme e con buona densità sul territorio urbano. La vegetazione presenta alberature ed aiuole arbustive od erbacee, limitate le aree a prato.
2. **Caratteristiche tipologiche di base:**
  - **Dimensioni** comprese tra 1.000 e 20.000 mq; più l'area è piccola più deve essere «costruita» ed intensamente attrezzata.
  - **Copertura del suolo:** deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali.
  - **Accessi:** il giardino deve essere preferibilmente recintato, con accessi dotati di cancelli e regolati da orari; non sono in genere necessari appositi parcheggi.
  - **Aree pavimentate e percorsi** devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree.
  - La dotazione di **attrezzature** deve essere limitata alle aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate, ed opportunamente distribuite nella città, si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board; deve essere presente un efficiente impianto di

illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione.

- **Arredi:** panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture.
- **Vegetazione:** tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione.
- **Disegno:** il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.

~~3. Tali aree sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato, e sono individuate graficamente nel tavolo di POC.~~

4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:

- D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D4
- G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G15, G16.

~~4. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U14 - U27 - U37 e le destinazioni previste dalle schede urbanistiche relative agli Ambiti di Trasformazione, alle Zone Speciali, alle Zone di Nuovo Insediamento, ecc., espressamente indicate nelle tavole di POC in scala 1:2.000.~~

5. Le attrezzature per attività sportive devono essere realizzate secondo parametri ed indici (riferiti all'A.I. per individuata, anche in sede di progetto attuativo) previsti per le sottozone Af4.
6. Sulle aree di proprietà pubblica sono ammesse costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con St ≤ 100 mq complessivi e servizi igienici con St ≤ 25 mq. complessivi, da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto. L'esigenza deve essere dimostrata da un'analisi del fabbisogno connesso al reale utilizzo dell'area ed all'obiettivo da raggiungere.
7. La sottozona Af3 [Ab2-Ab4], individuata alla tav. P 19 di RUE, e la sottozona Af3 [Ab2], individuata alla tav. P13 di RUE - in relazione alle tipologie di sottozona Ab ammesse al loro interno - seguono parametri ed indici previsti dall'art. 124, comma 2.
8. La sottozona Af3 [Ae1] individuata alla tav. P 19 di RUE con il simbolo (11)- ferme restando potenzialità edificatoria e destinazioni d'uso ammesse in sottozona Ae1 - è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative e con opere di sostenibilità ambientale a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri:
  - a) realizzazione di ulteriori stalli di parcheggio pubblico (in aggiunta alle quantità minimali fissate dal POC sulla base delle destinazioni d'uso insediate) da realizzarsi in fregio alla via Isonzo e direttamente accessibili da questa (in raddoppio speculare degli stalli di parcheggio esistenti);
  - b) realizzazione del primo tratto di bretella di collegamento tra via Isonzo e via Piave (prevista dallo strumento urbanistico vigente su area di proprietà comunale) fino all'ingresso al lotto, comprensiva di marciapiede sul versante nord, lato interessato dalla nuova struttura per il culto e di percorso pedonale sul tratto restante
  - c) prolungamento del percorso pavimentato ciclopedonale esistente interno al parco di Via Isonzo fino all'accesso pedonale dell'area di culto.

#### Art. 160 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (Sottozona Af4)

~~1. Tali aree sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato, e sono individuate graficamente nelle tavole di POC.~~

2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:

- D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D4
- G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G5, G15, G16

~~2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U14 - U27 - U37 e le destinazioni previste dalle schede urbanistiche relative agli Ambiti di Trasformazione, alle Zone Speciali, alle Zone di Nuovo Insediamento, ecc., espressamente indicate nelle tavole di POC in scala 1:2.000.~~

3. Per la destinazione d'uso ~~D2~~ ~~U27~~ si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo):

- UF non superiore a 0,03 mq/mq fino a massimo mq. 250 complessivi;
- Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
- IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Per la destinazione d'uso ~~G16~~ ~~U37~~ si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo):

- UF non superiore a 0,30 mq/mq per gli impianti coperti;
- UF non superiore a 0,10 mq/mq per i servizi di impianti scoperti;

- Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
4. Sulle aree di proprietà pubblica sono sempre ammesse costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con SC ≤ 100 mq complessivi e servizi igienici con SC ≤ 25 mq, complessivi, da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto.
  5. Nella sottozona Af4, individuata nella tavola P/28 con specifica simbologia (2), oltre alle destinazioni d'uso previste dal comma 2 del presente articolo, **sono ammessi anche gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:** ~~sono ammesse anche le destinazioni U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U9 - U10 - U21 - U23 - U28 - U45 - U46 - U47 - U48 - U49.~~
    - **D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D6, D7, D11**
    - **E - commerciale - limitatamente all'uso E1**
    - **G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G5, G6, G7, G12**
  6. Nella sottozona Af4, individuata nella tavola P/20 con specifica simbologia (3), per la destinazione d'uso **D2 U27** si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo):
    - UF non superiore a 0,03 mq/mq fino a massimo mq. 350 complessivi;
    - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
    - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

#### Art. 161 - Impianti per spettacoli sportivi (Sottozona Af5), centri sportivi di interesse urbano (Sottozona Af6)

1. Gli interventi nelle aree destinate a impianti per spettacoli sportivi (**Sottozona Af5**) ed a centri sportivi di interesse urbano (**Sottozona Af6**), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
  - UT non superiore a 0,20 mq/mq
  - UF non superiore a 0,55;
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
  - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
2. **Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.**
  - **D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D4**
  - **G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G5, G6, G12, G15, G16**
2. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono: U5 - U6 - U10 - U17 - U23 - U27 - U35 - U36 - U37 - U38.~~
4. Nella sottozona Af6, individuata con apposita simbologia (4) nella tavola P 36, oltre alle destinazioni d'uso di cui al comma 2, **sono consentiti:** **sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:**
  - **A - residenza - limitatamente all'alloggio di custodia della dimensione massima di 150 mq. di SC**
  - **D - direzionale - limitatamente all'uso D6 (per riparazione, montaggio dei beni utilizzati per l'attività sportiva principale dell'impianto, per una quota non superiore al 15% della potenzialità complessiva della zona)**
  - **E - commerciale - limitatamente all'uso E1 (per vendita dei beni utilizzati per l'attività sportiva principale dell'impianto, per una quota non superiore al 15% della potenzialità complessiva della zona e comunque non superiore a complessivi mq 250 di superficie di vendita)**

~~l'uso U3, per la realizzazione di un alloggio di custodia della dimensione massima di 150 mq. di Sc; gli Usi U8 e U45, limitatamente a riparazione, montaggio e vendita dei beni utilizzati per l'attività sportiva principale dell'impianto, per una quota non superiore al 15% della potenzialità complessiva della zona e comunque, per il solo U8, non superiore a complessivi mq 250 di superficie di vendita.~~
5. Nella Sottozona Af6 (centri di addestramento cani), individuata nelle tavole di RUE con specifica simbologia (13), potenzialità edificatoria ed usi ammessi sono esclusivamente quelli già esistenti

#### Art. 162 - Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative (Af7)

1. Sono aree che lo Strumento Urbanistico Generale destina alla realizzazione di un parco urbano attrezzato per ospitare, oltre alle consuete attività ricreative, manifestazioni all'aperto quali attrazioni viaggianti, mostre mercato, spettacoli musicali, ecc.
2. La sistemazione paesaggistica di dette aree dovrà consentire:
  - la realizzazione di zone pavimentate per la sosta di strutture mobili, accessibile da un percorso viabilistico; tali zone dovranno essere realizzate in modo tale da essere utilizzabili, in assenza di manifestazioni, per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
  - la sistemazione dell'area, anche sulla base delle indicazioni delle schede di assetto urbanistico per gli Ambiti di trasformazione AT, con percorsi pedonali e ciclabili alberati, luoghi di sosta e di ristoro, servizi.
3. Gli indici, da definire in sede di progetto unitario o piano particolareggiato, non possono superare in ogni caso i valori di:
  - UT = 0,05 mq/mq
  - UF = 0,10 mq/mq
  - Q ≤ 0,10 mq/mq

~~Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U27 - U35 - U36 - U37 - U38 e le destinazioni previste dalle schede urbanistiche relative agli Ambiti di Trasformazione, alle Zone Speciali, alle Zone di Nuovo~~

~~Insedimento, ecc., espressamente indicate nelle tavole di RUE in scala 1:2.000.~~

4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D2
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G15, G16

#### **Art. 163 - Altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi (Ag)**

1. Tali spazi si dividono in:
  - Aree attrezzate per spettacoli viaggianti (**Sottozona Ag1**)
  - Aree pedonali di interesse urbano (**Sottozona Ag2**)
2. **Aree attrezzate per spettacoli viaggianti (Sottozona Ag1)**

L'indicazione dell'area necessaria è contenuta nelle schede di assetto urbanistico. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici e uffici nella misura minima indispensabile.

Devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria nella misura necessaria, in relazione al tipo e alla dimensione dell'insediamento. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere posta particolare cura alla realizzazione di tutti gli impianti necessari agli spettacoli viaggianti.
3. **Aree pedonali di interesse urbano (Sottozona Ag2)**

Si tratta delle aree pubbliche del Centro Storico di Forlì, di maggiore rilievo sia dal punto di vista storico-architettonico, sia per il ruolo di luoghi di incontro, di svolgimento di attività pubbliche, di messa in relazione di attività culturali, sociali, economiche. La tutela e qualificazione di tali aree costituisce una priorità per l'Amministrazione Comunale, che a tal fine coordina vari strumenti normativi e programmatori, quali:

  - i programmi di riqualificazione urbana ex L.R.19/98
  - i progetti di valorizzazione commerciale ex L.R. 14/99
  - il piano urbano del traffico
  - il piano dell'arredo urbano
  - la disciplina particolareggiata del centro storico.

#### **Art. 164 - Parcheggi pubblici – Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano (Ah1)**

1. Tali attrezzature (**sottozona Ah1**) sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato.
- ~~2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U27 - U35 - U43 e le destinazioni previste dalle schede urbanistiche relative agli Ambiti di Trasformazione, alle Zone Speciali, alle Zone di Nuovo Insediamento, ecc., espressamente indicate nelle tavole di POC in scala 1:2.000.~~
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G9
3. Sull'area di proprietà comunale individuata con apposita simbologia (6) nella tavola P 27 è ammessa la realizzazione di un edificio-garage pluripiano a sostegno della residenzialità e delle attività economiche e socio-culturali del centro storico, quale dotazione di posti auto in via prioritaria destinati ad uso pubblico, anche con possibilità di cessione di una quota di posti auto in diritto di superficie. L'intervento è attuato nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al 2° comma dell'art. 7 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

## **TITOLO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **Art. 165 - Infrastrutture per la mobilità di previsione (IM) – (PL)**

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per la mobilità. ~~Le presenti norme disciplinano le infrastrutture esistenti indicate nelle tavole di RUE.~~
2. Le specifiche destinazioni e sottozone sono indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
  - **IM1** Aeroporto
  - **IM2** Stazione ferroviaria e aree ferroviarie
  - **IM3** Autostrada: Tracciato e casello esistenti
  - **IM4** Autostazione
  - **IM5** Impianti di distribuzione e servizi all'auto (POC)
  - **IM6** Strade di interesse urbano ed extra urbano:
    - **IM 6a** esistenti
    - **IM 6b** di progetto (POC)
    - **IM 6c** da potenziare (POC)
    - **IM6d** Aree per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (POC)
  - **PL** trasporto ferroviario delle merci:
    - **PL1** Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci
    - **PL2** Servizi logistici connessi all'autotrasporto delle merci (POC)
3. Gli interventi possono essere attuati:
  - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti, anche mediante l'esproprio nel solo caso le singole infrastrutture siano inserite nell'elaborato di POC (**Elenco dei vincoli Espropriativi**). Tale inserimento determina sull'area il vincolo preordinato all'esproprio, così come definito nella planimetria allegata all'Elenco sopraccitato e definita "Piani particellari".
  - Dopo la scadenza del termine quinquennale di efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, fino a successiva risonizzazione da parte dell'A.C., sulle aree interessate dagli stessi sono consentiti esclusivamente:
    - interventi fino al restauro e risanamento conservativo
    - interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di mc. 0,03 per mq. fuori dal perimetro di territorio urbanizzato e previo nulla osta dell'ente competente
    - recinzioni previo nulla osta dell'ente previo nulla osta dell'ente competenteL'indicazione di infrastrutture riportata nel PSC, comporta inedificabilità assoluta, con possibilità di realizzare:
    - interventi fino al restauro e risanamento conservativo;
    - recinzioni previo nulla osta dell'ente competente;
    - interventi di sistemazione esterna (quali ad esempio parcheggi pertinenziali e spazi di manovra) .Sono sempre fatti salvi indici, parametri e limitazioni urbanistico-edilizie.
  - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
  - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
4. ~~Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 11 delle presenti norme.~~
5. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
6. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'infrastruttura.
7. Gli indici UF e IF di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UT e IT nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
8. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano St.

### **Art. 166 - Aeroporto (Sottozona IM1)**

1. L'Aeroporto e le attrezzature aeroportuali sono realizzate secondo parametri e criteri stabiliti da Enti e Aziende competenti ~~e sono individuate graficamente nelle tavole di POC.~~
2. **Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.**
  - **D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D4, D6, D8, D9**
  - **G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G4, G5, G6, G12**
2. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono: U4 – U5 – U6 – U7 – U8 – U10 – U17 – U18 – U19 – U20 – U21 – U27 – U32 – U35 – U41 – U43.~~
3. Nelle tavole VA di PSC-POC-RUE sono riportate:
  - le aree di rispetto aeroportuali**, normate da leggi, decreti, e regolamenti vigenti in materia;
  - le zone di tutela nelle direzioni di decollo ed atterraggio**, normate dal Piano di Rischio Aeroportuale (

P.R.A. ) del Comune di Forlì e Forlimpopoli;

**il sentiero luminoso di avvicinamento** per la Testata 30 ( lato est ) e le **relative fasce di rispetto**, su cui si applicano le seguenti limitazioni:

- nella fascia centrale è fatto divieto di effettuare coltivazioni nelle aree di pertinenza dei tralicci e nella strada di servizio; nella restante porzione è fatto divieto di effettuare coltivazioni e piantumazioni che abbiano altezza superiore a quella dei corpi luminosi;
  - nelle due fasce laterali è fatto divieto di effettuare coltivazioni e piantumazioni che abbiano altezza superiore a quella dei corpi luminosi.
4. L'area individuata con apposita simbologia 1 nella tavola P 35 è subordinata alle prescrizioni di cui al delib. G. P. 249/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.

#### **Art. 167 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie (Sottozona IM2)**

1. Le attrezzature ferroviarie sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti e sono individuate graficamente nelle tavole di POC .
2. Le aree di rispetto ferroviario sono riportate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U4 - U5 - U6 - U7 - U8 - U10 - U17 - U18 - U19 - U20 - U27 - U33 - U35 - U41 - U43~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D4, D6, D8, D9
  - E - commerciale- limitatamente all'uso E1
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G4, G5, G6, G12

#### **Art. 168 - Autostrada: Tracciato e casello esistenti (Sottozona IM3)**

1. L'infrastruttura autostradale e le attrezzature pertinenziali (casello, servizi, impianti, ecc..) sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti e sono individuate graficamente nelle tavole di POC e RUE .
2. Le aree di rispetto autostradale sono riportate nelle tavole VA di PSC in scala 1:5.000 e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U5 - U6 - U17 - U27 - U35 - U41 - U43.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6

#### **Art. 169 - Autostazione (Sottozona IM4)**

1. Tale tipo di attrezzatura comprende le autostazioni, i depositi di autocorriere, gli uffici, le officine ed i servizi connessi ed è individuata graficamente nelle tavole di POC.
2. Le autostazioni, i depositi di autocorriere, gli uffici, le officine ed i servizi connessi, devono rispettare i seguenti limiti (ad esclusione delle pensiline):
  - UF non superiore a 0,50 mq/mq
  - Q non superiore al 50%
  - IVL (sia rispetto ai confini che alle fronti) non inferiore a 0,5
  - Ds non inferiore all'altezza degli edifici
- ~~3. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U4 - U5 - U6 - U17 - U27 - U35 - U41 - U43~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D9
  - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6
4. Nelle sottozone da attuare devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento, sulla base di apposito studio.

#### **Art. 170 - Impianti di distribuzione e servizi all'auto (Sottozona IM5)**

1. Tale tipo di attrezzatura è individuata graficamente (**Sottozona IM5**) nelle tavole di POC.
2. La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita nella **Sottozona IM5** e laddove ammesso dal Piano di Settore. La disciplina di riferimento è in ogni caso quella del Piano di Settore che si applica anche per gli impianti esistenti classificati IM5.
3. Nella **Sottozona IM5** e nelle **zone** ammesse dal Piano di Settore gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento non dovranno essere convenzionati col Comune.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dal Piano di Settore.
5. L'area individuata con apposita simbologia (□) nella tavola P 28 è subordinata alle prescrizioni di cui al delib. G. P. 249/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni

che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.

#### **Art. 171 - Strade di interesse urbano ed extra urbano (IM6) - Aree per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (IM 6d)**

1. Le strade di interesse urbano ed extra urbano si dividono in:
  - **IM 6a** esistenti
  - **IM 6b** di progetto
  - **IM 6c** da potenziare
2. L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE in scala 1:5.000 o normativamente vigenti.
3. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svicolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
4. Nelle aree soggette a PUA con disegno urbanistico predeterminato (Ambiti di Trasformazione, Zone di Nuovo Inseadimento, Zone speciali, ecc.), di norma i tracciati stradali sono stati dimensionati nella cartografia di POC in modo tale da consentire in sede attuativa la definizione di strade con le seguenti caratteristiche geometriche minime:
  - **per le strade locali:** carreggiata m 7,00; fasce laterali di m 3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata
  - **per le strade entro ambiti produttivi e direzionali:** carreggiata m 9,00; fasce laterali di m 3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione.
  - marciapiedi: larghezza m 1,50
  - piste ciclabili: larghezza m 2,50
  - passaggi pedonali: larghezza m 3,00
  - aiuole alberate: larghezza m 2,50
  - aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m 3,50.
  - Fascia alberata: larghezza m. 1,50
5. Sono possibili soluzioni diverse in sede di definizione progettuale dei PUA o dei progetti unitari, nei seguenti casi:
  - per garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti;
  - al fine di perseguire una maggiore sicurezza stradale (previsione delle zone 30) ed una elevata qualità urbana;
  - laddove siano previsti cartograficamente dimensioni stradali diverse.
6. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati storici della centuriazione romana, circa la quale la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio deve esprimere specifico parere.
7. In ogni caso, tutte le opere infrastrutturali, compresi gli assi tangenziali, andranno assoggettate a progettazioni che ne valutino la compatibilità ambientale.
8. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.
- ~~9. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U35.~~
9. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - **G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3**
10. Le infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (IM 6d) sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U33 - U35.~~ **Sono ammessi gli usi della categoria funzionale G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2 e G3.** Le relative fasce di rispetto stradale sono indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE in scala 1:5.000 e disciplinate dall'art. 45 delle norme di PSC.

#### **Art. 172 - Trasporto delle merci (PL)**

1. Le attrezzature relative al trasporto delle merci si dividono in:
  - **Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci (Sottozona PL1)**
  - **Servizi logistici connessi all'autotrasporto delle merci (Sottozona PL2)**
2. Le Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci (**Sottozona PL1**) sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U33 - U35 - U41 - U43 - U52 - U53 - U54.~~
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
  - **C - produttivo - limitatamente agli usi C8, C12**
  - **D - direzionale - limitatamente all'uso D9**
  - **G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G6**
3. Gli interventi relativi alla **Sottozona PL2** sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di un PUA.,

con le stesse modalità della Sottozona D3.2. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri (ad esclusione delle pensiline):

- **UT** non superiore 0,40 mq/mq
- **UF** non superiore a 0,60 mq/mq;
- **SP**  $\geq 30\%$ ;
- **DC** m. 5,00;

~~Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00;~~

- **Ds** m. 10,00 dal confine;
- **IVL** non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

4. ~~Le destinazioni d'uso ammesse sono: U4 - U5 - U6 - U17 - U35 - U41 - U43 - U52 - U53 - U54.~~

4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.

- **C** - produttivo - limitatamente agli usi C8, C12
- **D** - direzionale - limitatamente all'uso D1, D9
- **G** - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G6