

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

COMUNE DI IMOLA

Commissario Prefettizio
(Decreto Prefettura di Bologna n.
117357 del 19/11/2019)

Nicola Izzo

Segretario Comunale

Andrea Fanti

Dirigente del Servizio

Andrea Fanti

Adozione

Delibera C.C. n. 77 del 18/06/2019

Approvazione

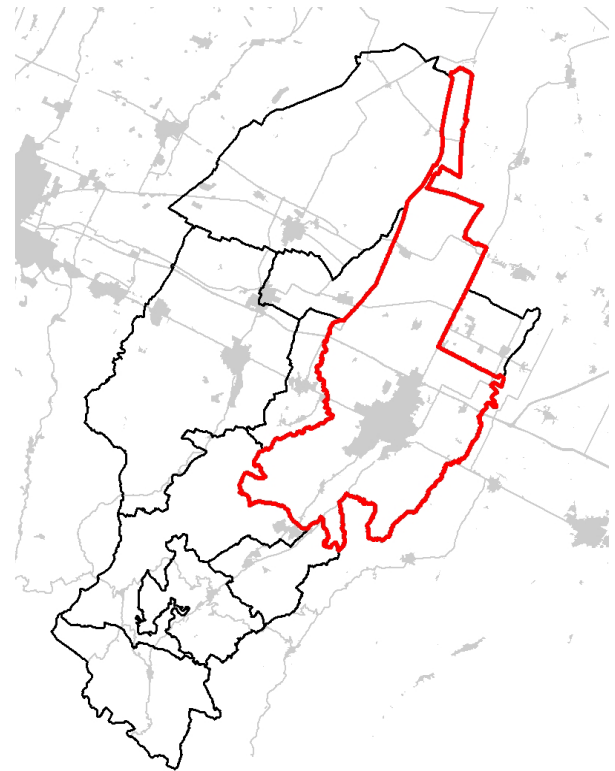
RUE

**NORME TECNICHE ATTUATIVE
DISCIPLINA
URBANISTICA ED EDILIZIA**

TOMO

III

VARIANTE 3
Articoli oggetto di variante
Versione controdedotta
e con le modifiche apportate in sede di
approvazione



ARTICOLO	TESTO RISPETTO ALL'ADOZIONE
3.1.1 comma 2	INVARIATO
3.1.6 comma 1	MODIFICATO
3.2.2. comma 3,6	INVARIATO
3.2.17	MODIFICATO*
3.4.2 comma 4	MODIFICATO
3.4.13 comma 3	INVARIATO
4.1.3 comma 3	INVARIATO
4.1.5 (eliminato)	INVARIATO
4.1.10 comma 6	INVARIATO
4.3.6 comma 3	INVARIATO
4.4.1 comma 1	INVARIATO
4.4.2 comma 1	INVARIATO
4.4.3 comma 1	INVARIATO
4.4.4 comma 2	INVARIATO
4.4.5 comma 4	INVARIATO
4.5.1 comma 1	INVARIATO
4.5.2 comma 1, 3	MODIFICATO
4.5.3 comma 1	INVARIATO
4.5.5 comma 2	INVARIATO
6.1.2 comma 1, tabella 1, 2	MODIFICATO
6.1.3 comma 14, tabella 3	INVARIATO
7.1.2 comma 4	INVARIATO
7.2.2 comma 2	INVARIATO
7.2.5 comma 4,5,6,7,8,9	INVARIATO
7.3.1 comma 3,4,5,6,7,8	INVARIATO
7.3.2 comma 2	INVARIATO
7.3.3 comma 2	INVARIATO
7.3.5 comma 4,5,6,7,8,9	INVARIATO
8.1.1 comma 4	INVARIATO

12.1.8 comma 2, 3	INVARIATO
15.2.1 comma 3	INVARIATO
15.2.2 comma 2	INVARIATO
15.2.3 comma 2	INVARIATO
15.2.4 comma 2	INVARIATO
15.2.5 comma 2,3,4	INVARIATO
15.2.6 comma 3	INVARIATO
15.3.2 comma 2	INVARIATO
15.3.3 comma 2	INVARIATO
15.3.4 comma 2	INVARIATO
19.1.1 comma 1, 2, 3	MODIFICATO*

* modificato a seguito delle controdeduzioni e ulteriormente in sede di approvazione

Di seguito di ciascun articolo del Tomo III del RUE, oggetto della presente variante, viene riportato il testo ADOTTATO, COORDINATO e APPROVATO.

LEGENDA

(~~abcdefg~~) con carattere barrato: testo eliminato

(**abcdefg**) con carattere evidenziato: testo aggiunto

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 3.1.1 – DESTINAZIONI D'USO

1. L'elenco delle destinazioni d'uso di seguito riportato deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati vanno collocati per analogia.
2. Le destinazioni d'uso e i relativi raggruppamenti (classi e sottoclassi) sono:
 - A. RESIDENZA
 - a1) Residenza ordinaria;
 - a2) Residenze collettive o specialistiche;
 - B. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA
 - b1) Esercizi commerciali di vicinato;
 - b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;
 - b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;
 - b4) Artigianato di servizio;
 - b5) Artigianato laboratoriale;
 - b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;
 - b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;
 - b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;
 - b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili;
 - b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;
 - b11) Attività socio-assistenziali;
 - C. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI
 - c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
 - c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
 - c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (medie e grandi strutture di vendita);
 - c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari;
 - c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili
 - c7) Commercio di carburanti per autotrazione.

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP e sono declinate per ogni zona ed ammesse secondo il loro livello dimensionale e tipologico.
 - D. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI
 - d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima \leq a quella degli esercizi commerciali di vicinato;
 - d2) Commercio all'ingrosso;
 - d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;
 - d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;
 - d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;
 - d6) Depositi a cielo aperto;
 - d7) Lavorazione di inerti;
 - d8) Demolizione di veicoli e macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;
 - d9) Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva;
 - d10) Impianti di trasmissione via etere
 - E. FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA
 - e1) Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti;
 - e2) Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti;

- e3) Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti);
 - e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche;
 - e5) Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali;
 - e6) Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione;
 - e7) Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura;
 - e8) Pet-therapy;
 - e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari;
 - e10) Allevamento non intensivo;
 - e11) Allevamento intensivo;
 - e12) Attività di apicoltura
 - e13) Servizi connessi con la castanicoltura;
 - e14) Consorzi agrari;
 - e15) Impianti di produzione di energia da biomassa;
- F. STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO
- f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
 - f2) Ostelli
 - f3) Campeggi, villaggi turistici;
 - f4) Attività termali e strutture strettamente connesse;
- G. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
- g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovra comunale:
 - g1.1 Istruzione superiore, università e ricerca (D_As);
 - g1.2 Servizi sanitari e assistenziali (D_Bs);
 - g1.3 Pubblica amministrazione (D_Cs);
 - g1.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Ds);
 - g1.5 Luoghi di culto (D_Es);
 - g1.6 Parchi pubblici territoriali (D_Fs);
 - g1.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gs);
 - g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale:
 - g2.1 Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia (D_Ac);
 - g2.2 Sanità, Servizi sociali e assistenziali (D_Bc);
 - g2.3 Pubblica amministrazione (D_Cc);
 - g2.4 Attività culturali sociali e politiche (D_Dc);
 - g2.5 Luoghi di culto (D_Ec);
 - g2.6 Verde pubblico attrezzato (D_Fc);
 - g2.7 Attrezzature e impianti sportivi pubblici (D_Gc);
 - g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate:
 - g3.1 Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco (DS_S);
 - g3.2 Attrezzature manutentive e tecniche (erogazione di servizi di rete, depositi e officine per il trasporto pubblico su gomma, stazioni ecologiche attrezzate e isole ecologiche) (DS_A);
 - g3.3 Impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (DS_DIS);
 - g3.4 Depuratori (DS_DEP);
 - g3.5 Cimiteri (DS_C) e relativi ampliamenti (DS_CA);
 - g3.6 Spazi per uso temporaneo (DS_T);
 - g3.7 Canili e gattili (DS_CG).

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

4. L'elenco delle destinazioni d'uso serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti o compatibili (eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ogni ambito/zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per autorizzare un determinato uso (dotazioni pubbliche, parcheggi pertinenziali);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. Negli ambiti del sistema insediativo storico (ACS) e consolidato residenziale e produttivo (AUC, ASP), gli usi presenti non ammessi così come disciplinati dalla Sezione comunale del presente Tomo III, devono essere sostituiti con quelli ammessi in ogni caso di intervento che contempli almeno la ristrutturazione edilizia (RE) dell'unità edilizia interessata.

TESTO ADOTTATO

Art. 3.1.6 – DEROGA ALLE DISTANZE

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - a) edifici e impianti d'interesse pubblico;
 - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
 - c) per l'efficienza energetica in caso di riduzione certificata minima del 20% dell'indice di prestazione energetica prevista dal D. Lgs. 192/2005 e s.m.i., secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 14 del D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.
2. Sono ammesse inoltre distanze dai confini e dal confine stradale inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di PUA.

TESTO COORDINATO

Art. 3.1.6 – DEROGA ALLE DISTANZE

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - a) edifici e impianti d'interesse pubblico;
 - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
 - c) per l'efficienza energetica, **secondo quanto previsto dai commi 6 e 7** ~~in caso di riduzione certificata minima del 20% dell'indice di prestazione energetica prevista dal D. Lgs. 192/2005 e smi, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 14 del D. Lgs. 102/2014 e smi.~~
2. Sono ammesse inoltre distanze dai confini e dal confine stradale inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di PUA.

TESTO APPROVATO

Art. 3.1.6 – DEROGA ALLE DISTANZE

1. Le norme di cui agli articoli precedenti relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - a) edifici e impianti d'interesse pubblico;
 - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
 - c) per l'efficienza energetica, secondo quanto previsto dai commi 6 e 7 del D. Lgs. 102/2014 e smi.
2. Sono ammesse inoltre distanze dai confini e dal confine stradale inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di PUA.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 3.2.2 – ATTREZZATURE PERTINENZIALI

1. In caso di interventi di NC e DR relativi a unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, aventi un accesso condominiale alle UI, dovranno essere garantiti spazi di servizio comuni alle diverse unità immobiliari destinati a deposito biciclette e alla raccolta differenziata.
2. Le superfici delle attrezzature pertinenziali di cui ai commi seguenti non sono conteggiate nelle superfici massime ammissibili dell'ambito in cui esse sono da realizzarsi nel rispetto dei limiti di seguito specificati e delle procedure indicate al Tomo I. Per gazebo, pergotende, casette per ricovero attrezzi e dehor, sono ammesse dimensioni superiori qualora rientranti nella potenzialità ammessa nell'ambito e nel rispetto delle norme generali. Sono fatti salvi specifici regolamenti comunali di settore.
3. **PERGOLATI**
In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI a uso autorimessa o magazzino) può essere realizzato un pergolato con le seguenti caratteristiche:
 - materiale della struttura: legno o metallo; sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti
 - materiale della copertura: permeabile quale piante rampicanti, arelle, tessuti non plastificati, grigliati e simili
 - Superficie massima occupata (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura) = 36 mq;
 - Distanza minima dal confine della proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura: 1,5 m.
Tale distanza non è richiesta rispetto alle parti condominiali dello stesso edificio.È ammessa l'integrazione di pannelli fotovoltaici o impianti simili solo se disposti su file distanziate di almeno 40 cm, in modo da non costituire una copertura impermeabile continua. In questo caso la distanza dai confini deve essere di almeno 3 m.
4. **GAZEBO - PERGOTENDE**
In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino) può essere realizzato un gazebo aperto su tutti i lati o in alternativa una pergotenda con le seguenti caratteristiche:
 - materiale della struttura: legno o metallo (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
 - H max al colmo = 3 m;
 - Superficie massima occupata (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura) = 16 mq;
 - Distanza minima dal confine 3 m (proiezione a terra dell'involuppo degli elementi di copertura);
5. **CASSETTE**
In ciascuna area privata di pertinenza delle unità immobiliari (escluse le UI ad uso autorimessa o magazzino), qualora non siano presenti nell'edificio locali già destinati a tale uso, può essere realizzata una casetta per ricovero attrezzi con le seguenti caratteristiche:
 - giardino, orto, spazio verde privato di superficie ≥ 60 mq;
 - altezza massima $\leq 2,4$ m misurata al colmo;
 - falde inclinate con pendenza $> 30\%$;
 - distanza minima dai confini di proprietà 1,5 m;
 - superficie coperta ≤ 8 mq;
 - materiale: legno;
 - adeguata schermatura lungo il perimetro con essenze vegetali;
 - i manufatti non potranno essere allacciati a servizi a rete, a eccezione dell'energia elettrica.
6. **DEHOR**
In ciascuna area privata di pertinenza di pubblici esercizi o di artigianato di produzione di alimenti, è ammessa la realizzazione di dehor, nel rispetto delle norme del Regolamento d'Igiene (Tomo II – art. 110

comma 2 punto c) finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, realizzati con eventuale copertura o chiusura, anche parziale, di volume. I dehor possono essere composti da:

- strutture fisse coperte, aperte o chiuse ai lati, di tipo smontabile e rimontabile senza demolizione;
- tende e tendoni;
- ombrelloni;
- elementi di completamento accessori e arredi di base (tavoli e sedie, pedane, fioriere e similari elementi di delimitazione).

Fermo restando la disciplina del Tomo III Sezione comunale, tali manufatti dovranno assicurare:

- idoneità statica
- fruibilità ai disabili.

Per le strutture fisse coperte dovranno inoltre essere garantiti:

- distanza minima dai confini con aree private pari a 3 m;
- distanza tra edifici: non si applica l'art. 3.1.5 verso l'edificio ove è collocato il pubblico esercizio;
- permesso di costruire temporaneo, per la durata di anni cinque dal rilascio o durata inferiore fino al cessare dell'attività di pubblico esercizio o di artigianato di produzione di alimenti;
- parere favorevole dell'Ente proprietario della strada qualora ricadenti in fascia di rispetto stradale
- superficie massima coperta pari al 50% della superficie totale del pubblico esercizio o in alternativa pari a 40 mq;

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

La medesima disciplina si applica anche ai dehor di pubblici esercizi su aree pubbliche o private ad uso pubblico, fatto salvo specifici Regolamenti comunali.

7. RICOVERI ANIMALI D'AFFEZIONE

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

TESTO ADOTTATO

Art. 3.2.17 – LOCALI ACCESSORI

1. Relativamente ai locali accessori, non presentando i requisiti igienico-sanitari minimi di abitabilità, gli elaborati planimetrici a corredo del titolo edilizio devono riportare esplicitamente la dicitura “NON ABITABILE”.
2. **CANTINE**
Devono avere le seguenti caratteristiche:
 - non essere dotate di impianti di climatizzazione, impianti TV, di citofono/videocitofono;
 - verso l'esterno, una sola apertura con superficie non superiore a 1,5 mq;
 - essere collegate con porta tagliafuoco al resto dell'unità immobiliare;
 - essere ricavate in un unico ambiente.
3. **LAVANDERIE**
Devono avere le seguenti caratteristiche:
 - non essere dotate di servizi igienici (wc, bidet, doccia);
 - non essere dotate di impianti di climatizzazione, impianti TV, di citofono/videocitofono;
 - verso l'esterno, avere una sola apertura con superficie non superiore a 1,5 mq.
4. **SOFFITTE**
Devono avere le seguenti caratteristiche:
 - essere poste sovrastanti l'ultimo piano direttamente a contatto con la copertura dell'edificio;
 - non essere dotate di impianti di climatizzazione, impianti TV, di citofono/videocitofono;
 - verso l'esterno, avere una sola apertura con superficie non superiore a 0,6 mq.

TESTO COORDINATO

Art. 3.2.17 – LOCALI ACCESSORI

1. Relativamente ai locali accessori, non presentando i requisiti igienico-sanitari minimi di abitabilità, gli elaborati planimetrici a corredo del titolo edilizio devono riportare esplicitamente la dicitura “**SUPERFICIE ACCESSORIA NON ABITABILE**”. Dovranno trovare applicazione le Definizioni Tecniche Uniformi e le prescrizioni del PAIR.
2. **CANTINE**
Devono avere le seguenti caratteristiche:
 - non essere dotate di impianti di climatizzazione, impianti TV, di citofono/videocitofono;
 - verso l'esterno, una sola apertura con superficie non superiore a 1,5 mq;
 - essere collegate con porta tagliafuoco al resto dell'unità immobiliare;
 - essere ricavate in un unico ambiente.
3. **LAVANDERIE**
Devono avere le seguenti caratteristiche:
 - non essere dotate di servizi igienici (wc, bidet, doccia);
 - non essere dotate di impianti di climatizzazione, impianti TV, di citofono/videocitofono;
 - verso l'esterno, avere una sola apertura con superficie non superiore a 1,5 mq.
4. **SOFFITTE**
Devono avere le seguenti caratteristiche:
 - essere poste sovrastanti l'ultimo piano direttamente a contatto con la copertura dell'edificio;
 - non essere dotate di impianti di climatizzazione, impianti TV, di citofono/videocitofono;
 - verso l'esterno, avere una sola apertura con superficie non superiore a 0,6 mq.

TESTO APPROVATO

Art. 3.2.17 – LOCALI ACCESSORI

1. Relativamente ai locali accessori, gli elaborati planimetrici a corredo del titolo edilizio devono riportare esplicitamente la dicitura “SUPERFICIE ACCESSORIA NON ABITABILE”. Dovranno trovare applicazione le Definizioni Tecniche Uniformi e le prescrizioni del PAIR.

TESTO ADOTTATO

Art. 3.4.2 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

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

TESTO COORDINATO

Art. 3.4.2 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

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

TESTO APPROVATO

Art. 3.4.2 – ELEMENTI DI FINITURA DELLE FACCIATE

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 3.4.13 – COIBENTAZIONI

1. L'intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rivestimento "a cappotto" di un edificio ai fini della coibentazione non è ammesso su edifici in centro storico vincolati ai sensi del DLgs. 42/2004 o assoggettati alla categoria d'intervento "restauro e risanamento conservativo" nella facciata prospiciente vie o spazi pubblici. Negli altri prospetti (interni o laterali non prospicienti vie o spazi pubblici) l'intervento è ammesso qualora compatibile con il rispetto dei valori storici e culturali dell'oggetto di intervento (bancali, sporti, etc.). È ammessa la coibentazione interna di tutti i fronti di tali edifici quando non sia interessata da caratteri costruttivi e decorativi di valore storico-architettonico.
2. È ammessa la coibentazione del solaio di copertura per un maggiore spessore massimo della copertura di 25 cm, a condizione che non aumentino le altezze interne dei vani e sia mantenuta la posizione di orditura dei solai.
3. Deve essere prodotta la certificazione che attesti la riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal DLgs. 192/2005 come previsto al comma 7 dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 e smi.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.1.3 – USI COMPATIBILI CON IL TERRITORIO RURALE

1. Gli usi compatibili con il territorio rurale, oltre all'ordinaria coltivazione del suolo e silvicoltura, sono quelli appartenenti al raggruppamento "Funzioni agricole e connesse all'agricoltura" di cui all'art. 3.1.1.
2. Nel territorio rurale sono inoltre ammissibili gli usi di cui ai Capi 4.4 e 4.5, relativamente agli edifici, e i seguenti usi, riferiti alle aree scoperte, secondo le limitazioni e i riferimenti riportati:
 - b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche con esclusione delle attività di spettacolo;*
 - d5) produzione e commercializzazione dell'energia nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 4.1.6 e 12.1.6;*
 - d10) impianti di trasmissione via etere, nel rispetto degli artt. 12.1.7 e 12.1.8;*
 - f3) campeggi e villaggi turistici qualora previsti nella sez. comunale del RUE, nel rispetto dell'art. 4.1.4;*
 - g1) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo sovracomunale;*
 - g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale;*
 - g3) Dotazioni e infrastrutture speciali pubbliche o convenzionate;*
3. Nel territorio rurale è sempre ammessa, fatte salve le norme di tutela di cui alle NTA del PSC, la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici a rete e puntuali per l'urbanizzazione, la manutenzione e la sicurezza del territorio. Gli impianti puntuali sono ammessi alle seguenti condizioni
 - De: 10 m.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.1.10 – AREE E STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE

1. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di:
 - percorsi ciclopedonali e spazi di sosta in materiale permeabili;
 - piste d'esbosco e di servizio forestale di larghezza non > 3,5m in materiale permeabile;
 - strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4m (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale permeabile;
 - strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 m (salvo eventuali piazzole di sosta) in materiale impermeabili solo per tratti con pendenza superiore al 10% ed esclusivamente al fine di dare accesso ad aree o edifici non altrimenti raggiungibili;
 - cartellonistica delle pubbliche autorità esclusi pannelli pubblicitari;
 - cartelli recanti indicazione della struttura aziendale agricola o di ristoro o di servizio raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;
2. Non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo necessità connesse alla sicurezza di percorribilità. Sono ammesse soluzioni di consolidamento del manto stradale con materiali che conferiscano un aspetto formale e cromatico assimilabile alla ghiaiatuta, fatti salvi comunque altri vincoli sovraordinati.
3. Lungo il confine della corte sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m 1,8 inglobata nella siepe. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Sono ammesse parti di recinzione in muratura limitatamente alla sola zona dell'accesso, con sviluppo inferiore a 5 m per lato. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo.
4. All'interno della corte, ad esclusione di quelle in cui sono inseriti fabbricati classificati Beni Culturali, sono ammesse recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a 1,5 m inglobata nella siepe, senza parti in muratura, a condizione che lungo il perimetro dell'originaria corte agricola sia piantumata siepe viva di essenza autoctona.
5. Nel rimanente territorio rurale, i terreni possono essere recintati solo nel caso di fondi chiusi espressamente autorizzati in conformità e con le procedure previste dalle norme di settore o nel caso di allevamenti che necessitino di apposite delimitazioni.
6. E' consentita la realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli funzionali all'azienda agricola e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali per i diversi usi ammessi nella zona agricola in contiguità con l'attività occupando lo spazio minimo necessario per il rispetto dello standard, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica di cui alle NTA del PSC; la pavimentazione sarà in ghiaia o terra battuta. E' ammessa la realizzazione di piazzali in cemento solo per la sosta dei mezzi e prodotti agricoli.
7. Di norma nel territorio rurale non è ammesso il tombamento dei fossi stradali con l'esclusione di passi carrai esistenti e di progetto regolarmente autorizzati.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.3.6 – SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE CORTI RURALI

1. Possono essere previste superfici pavimentate, secondo tradizione, nelle parti strutturate adiacenti ai muri perimetrali degli edifici o nelle aree adiacenti alle cantine vinicole o per esigenze connesse alla conduzione del fondo.
2. Non è consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario non più funzionali all'attività agricola, in conformità all'art. A-21 comma 2 lettera f) della LR 20/2000, fatta eccezione per quelli ricadenti all'interno delle corti rurali, alle condizioni di cui ai Capi 4.4 e 4.5 del presente Tomo III.
3. È ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di uso familiare quali campi da bocce, da tennis, piscine non sporgenti dal piano di campagna, etc.. non comportanti la realizzazione di edifici, nella misura massima di 1.000 mq di superficie interessata, ad una distanza massima di 20 m dagli edifici esistenti, fatte salve distanze maggiori per il rispetto di corti coloniche di Beni Culturali e di alberature di pregio esistenti.
4. Per soggetti aventi la qualifica di IAP, IA o CD è ammessa la realizzazione di manufatti per il riparo e la custodia di animali d'affezione del genere degli equidi, e le relative superfici sono da reperire nell'ambito degli indici a servizi.
5. Nel caso di Interventi richiesti da soggetti non IAP, qualora non vi sia la possibilità del recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante cambio d'uso, la realizzazione dei manufatti di cui al precedente comma 4 è ammessa alle seguenti condizioni:
 - dimensione massima di ricovero 30 mq di superficie coperta per ogni edificio residenziale o promiscuo di proprietà del richiedente, con eventuale sporto di copertura di protezione di profondità massima di 1,5m lungo il lato più lungo del fabbricato;
 - forma semplice e regolare e a un solo livello, con altezza massima di gronda di 2,5m;
 - essere realizzate in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero; è ammesso l'uso di altro materiale, come ad es. pietra o mattoni, esclusivamente per la realizzazione di basamenti, muretti e opere accessorie;
 - Adozione di atto unilaterale d'obbligo che ne disciplini l'attuazione e la sua eventuale demolizione , entro 90 gg, nel caso in cui non si accerti più la funzione assentita. Non sono pertanto ammesse riconversioni di tali manufatti in altri usi.

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

6. Nelle corti con fabbricati aventi le caratteristiche di bene culturale, i manufatti di cui ai commi 3 e 4 sono ammessi esclusivamente nell'area immediatamente limitrofa alla corte e dovranno essere realizzate opportune schermature arboree/arbustive.
7. Le aree di pertinenza degli edifici o corti coloniche non possono essere utilizzate come depositi a cielo aperto di materiali o automezzi non connessi con le lavorazioni agricole.
8. Non sono ammessi sbancamenti finalizzati all'ampliamento delle aree pertinenziali dei fabbricati.
9. Per la realizzazione di elementi di contenimento del terreno devono essere privilegiati elementi in legno, gabbionate, terre armate, etc. In caso sia necessario l'utilizzo di cemento armato, è fatto obbligo di schermarlo con elementi vegetali, terreno o rivestimento in pietra a vista.
10. È ammessa la realizzazione delle attrezzature pertinenziali di cui all'art. 3.2.2 a servizio della residenza, fatte salve disposizioni specifiche della sez. comunale del RUE per le corti storiche o relative ad edifici classificati beni culturali.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.4.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

1. USI AMMESSI

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

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

2. INTERVENTI AMMESSI:

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

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

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona
- **Demolizione e ricostruzione (DR)** alle condizioni di cui all'art. 4.3.4, con la stessa superficie esistente alla data di adozione del presente RUE o nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria.

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE

- **Nuova costruzione (NC) di Su**, solo in ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) e solo nel caso non siano presenti o siano già stati recuperati a residenza tutti gli edifici promiscui o a servizi esistenti di tipologia tradizionale, nelle quantità indicate nella capacità edificatoria. Tale intervento è ammesso anche nel caso in cui sia dimostrato che le superfici a servizio agricolo degli edifici esistenti di cui sopra siano strutturalmente e funzionalmente ancora utilizzabili e necessari per le attività agricole.
- **Nuova costruzione (NC) di Sa** per autorimesse e servizi alla residenza nelle quantità indicate nella capacità edificatoria.
- **Demolizione (D)**.

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

- **Su** residenziale massima in azienda: 400 mq solo per aziende con SAU \geq 3 ha. –

Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici o porzioni di edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi.

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

- Ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) di Su residenziale (usi e1 e e2) alle seguenti condizioni:

1. ampliamento del 20% della Su esistente alla data di adozione del PRG previgente con un massimo di 50 mq di Su, a condizione che l'intero edificio compreso l'ampliamento a seguito dell'intervento presenti un miglioramento della prestazione energetica pari ad almeno 2 classi; l'ampliamento non deve costituire una nuova Unità Immobiliare autonoma.

in alternativa al punto 1:

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

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

- a) Per Aziende agricole aventi SAU inferiore a 20ha è ammesso il recupero delle Su residenziali esistenti con un incremento una tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;
 - b) Per Aziende agricole aventi una SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;
 - c) Per Aziende agricole aventi una SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda.
- **Sa** per autorimesse e servizi alla residenza solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio per autorimesse, nel rispetto di una Sa massima pari al 70% della Su residenziale presente in azienda alle seguenti condizioni:
 - come ampliamento dell'edificio esistente;
 - a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50m solo in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.4.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

1. USI AMMESSI

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

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

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

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

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

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

2. INTERVENTI AMMESSI:

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

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

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro scientifico (RS)
- Restauro e risanamento conservativo (RRC)
- Ristrutturazione edilizia (RE)

-È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona

-**Demolizione e ricostruzione (DR)** alle condizioni di cui all'art. 4.3.4., con la stessa superficie esistente alla data di adozione del presente RUE e comunque nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria. L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE.

- **Nuova costruzione (NC) di Su**, solo in ampliamento (accrescimento organico di edificio esistente) e solo nel caso non siano presenti o siano già stati recuperati a residenza tutti gli edifici promiscui o a servizi esistenti di tipologia tradizionale, nelle quantità indicate nella capacità edificatoria. Tale intervento è ammesso anche nel caso in cui sia dimostrato che le superfici a servizio agricolo degli altri edifici esistenti di cui sopra siano strutturalmente e funzionalmente ancora utilizzabili e necessari per le attività agricole.

- **Nuova costruzione (NC) di Sa** per autorimesse e servizi alla residenza nelle quantità indicate nella capacità edificatoria.

- **Demolizione (D)**

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- Su residenziale massima in azienda: 400 mq solo per aziende con SAU \geq 3 ha.

Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente incorporati o destinati ad altri usi.

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

a. Per Aziende agricole aventi SAU inferiore a 20ha è ammesso il recupero delle Su residenziali esistenti con un incremento una tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;

b. Per Aziende agricole aventi una SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;

c. Per Aziende agricole aventi una SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda.

- Tali limiti possono essere superati in caso di recupero di edificio classificato bene culturale nel quale l'uso residenziale può interessare anche le parti originariamente destinate a servizi agricoli con il recupero di tutta la Su calpestabile esistente e/o trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.

- Sa per autorimesse e servizi alla residenza solo in edifici non classificati beni culturali in quantità non superiore a 30 mq/alloggio per autorimesse, nel rispetto di una Sa massima pari al 70% della Su residenziale presente in azienda alle seguenti condizioni:

- come ampliamento dell'edificio esistente;

- a una distanza non superiore a 15m dall'edificio principale non bene culturale e comunque all'interno della corte agricola originaria, con h max 2,50 m in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

1. USI AMMESSI

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

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

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

Limitatamente agli edifici classificati Bene Culturale sono inoltre ammesse le seguenti funzioni che rientrano nella Su massima residenziale ammessa in azienda:

- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia
- b11) Attività socio assistenziali.

2. INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

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

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**

- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR)**, alle condizioni di cui all'art. 4.3.4. e nelle quantità massime indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 c. 3.

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire in ogni caso all'interno della corte colonica esistente alla data di adozione del RUE.

- **Nuova costruzione (NC) di Su di servizio agricolo**, solo in ampliamento, alle condizioni e nelle quantità indicate nella capacità edificatoria per le nuove costruzioni di servizio agricolo di cui all'art. 4.4.5 comma 3.

- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

- Su residenziale massima in 400 mq solo per aziende con SAU \geq 3 ha e solo in presenza di altri edifici residenziali e/o promiscui in azienda..
- Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici residenziali di tutti gli edifici presenti nell'azienda agricola, compresi quelli presenti alla data di adozione del PRG previgente, anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi.
Per il territorio della pianura (Comune di **Medicina**) la capacità edificatoria sopra espressa è integrata con le seguenti precisazioni:
 - a) Per Aziende agricole aventi SAU inferiore a 20ha è ammesso il recupero delle Su esistenti con un incremento una tantum del 20% della stessa fino a un max. di 400 mq di Su residenziale per azienda;
 - b) Per Aziende agricole aventi una SAU da 20 a 50ha è ammessa una Su residenziale max di 400 mq per azienda;
 - c) Per Aziende agricole aventi una SAU superiore ai 50ha è ammessa una Su residenziale max di 500 mq per azienda
- Tali limiti possono essere superati in caso di recupero di edificio classificato bene culturale nel quale l'uso residenziale può interessare l'intero fabbricato con il recupero di tutta la Su calpestabile esistente e/o trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza
- Per i giovani conduttori IAP, IA o CD con meno di 40 anni aventi i requisiti previsti dal Piano Regionale di sviluppo rurale vigente e successive modificazioni, si rimanda all'art. 4.4.6.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.4.4 – EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO DI TIPOLOGIA NON TRADIZIONALE ESISTENTI

1. USI AMMESSI

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

2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.4.5 – NUOVE COSTRUZIONI DI EDIFICI DI SERVIZIO AGRICOLO

1. USI AMMESSI

- e4) Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche
- e5) Lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali
- e6) Cantine vinicole comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione
- e9) Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari
- e10) Allevamento non intensivo
- e11) Allevamento intensivo
- e12) Attività di apicoltura
- e13) Servizi connessi con la castanicoltura
- e15) impianti di produzione di energia da biomassa.

2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Nuova costruzione (NC)**

3. CAPACITA' EDIFICATORIA

- Le nuove costruzioni di edifici di servizio agricolo sono ammesse con i seguenti indici solo in aziende agricole con SAU ≥ 3 ha a condizione che la stessa non sia già stata utilizzata totalmente a scopi edificatori mediante precedente asservimento. In aziende prive di fabbricati la SAU minima prevista dal comma 3 deve essere composta da terreni tra loro contigui e l'edificazione dovrà avvenire su tali terreni contigui.
- Per il Comune di Medicina sono ammesse solo in aziende agricole con SAU ≥ 5 ha se esistenti alla data di adozione del previgente PRG o con SAU ≥ 20 ha se di nuova formazione. Nel calcolo della Su dovranno essere computate le superfici di tutti gli edifici, impianti e attrezzature varie di servizio agricolo presenti nell'azienda agricola alla data di adozione del previgente PRG anche se successivamente scorporati o destinati ad altri usi.
- Nella Su di servizio agricolo é inclusa anche la Su di servizio agricolo utilizzata per funzioni agrituristiche.
- Sono fatti salvi eventuali limiti complessivi e diverse condizioni indicati nella Sezione Comunale:
 - e4) servizi agricoli:

$$Uf=Su/Sf=100mq/ha \text{ di SAU}$$

con esclusione delle serre fisse.

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

- e4) *limitatamente alle serre fisse:*

$$Uf=Su/Sf=50mq/ha \text{ di SAU}$$

- e5) lavorazione, conservazione e prima trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali:

$$Uf=Su/Sf=50mq/ha \text{ di SAU di coltura specializzata}$$

Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superficie destinate all'uso e4) non utilizzate;

- e6) **cantine vinicole** comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione:

$$Uf=Su/Sf=60mq/ha \text{ di SAU di vigneto}$$

Nel caso siano insufficienti si possono utilizzare le superficie destinate all'uso e4) non utilizzate;

- e10) allevamento non intensivo ed e11) allevamento intensivo:

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

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

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

- **e12)** attività di apicoltura:

Su=70mq/100 arnie

con un n.o minimo di 200 arnie come risultante dalla media dell'ultimo triennio comunicata all'AUSL;

- **e13)** servizi connessi con la castanicoltura:

Su=20 mq per azienda

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

4. DISPOSIZIONI GENERALI

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

- quando una maggiore distanza (comunque entro 50 m dagli edifici preesistenti) consenta un migliore inserimento ambientale (es. tutela edifici classificati beni culturali, presenza alberature di pregio, etc.);
- quando norme specifiche, impongano distanze superiori;
- quando il terreno su cui si intende realizzare la struttura a esclusivo uso fienile si trovi a una distanza superiore a 2000 m in linea d'aria dal centro aziendale (8000 m per il Comune di Medicina). In tal caso la struttura, pur rientrando nella capacità edificatoria per l'uso e4) di cui al comma precedente, dovrà presentare caratteristiche di amovibilità (es. tunnel) e dovrà essere rimossa al cessare dell'attività. La localizzazione non dovrà comportare la realizzazione di infrastrutture viarie e di sottoservizi;
- Nel caso di fondi interclusi da infrastrutture pubbliche, è ammessa la realizzazione di un servizio agricolo nella porzione priva di corte alle condizioni di cui al comma 3.
- Nelle zone ARP_3, ARP_4, AVP_3 e AVP_4 (escluse quelle comprese nel territorio di Castel S. Pietro Terme) è ammessa la costruzione di servizi agricoli per la funzione e4, in aziende agricole con SAU < 3ha ma ≥ 1,5ha qualora sprovviste di fabbricati, per una Su *una tantum* di 100 mq. In tal caso le nuove strutture dovranno essere realizzate in legno o altri materiali conformi alla tradizione locale, con altezza max 5m. Nelle altre zone ricadenti nel Comune di Imola è ammessa la costruzione di tali servizi agricoli per aziende con SAU minima di 1 ha (tutta in proprietà del richiedente e su fondi contigui) per una Su *una tantum* di 80 mq, per gli usi e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e12, e13. Tale Su non è cumulabile con gli indici da applicarsi per aziende con SAU≥3ha.

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 4.5.1 – EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI

1. USI AMMESSI

- a1) *Residenza ordinaria*
 - a2) *Residenze collettive o specialistiche*
- Sono inoltre ammessi i seguenti usi in misura non prevalente rispetto alla residenza:
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
 - b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
 - b4) *Artigianato di servizio limitatamente al servizio alla persona, con scarichi assimilati ai civili*
 - b6) *limitatamente a Attività d'interesse privatistico culturali e religiose*
 - b7) *Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche,*
 - b8) *limitatamente alle Attività d'interesse privatistico salutistiche*
 - b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia*
 - b11) *Attività socio assistenziali*
 - c5) *Cliniche e ambulatori veterinari*

2. INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

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

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite

dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o superiori o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.

- **Nuova costruzione (NC)** di Su, solo in ampliamento e nelle quantità e condizioni indicate nella capacità edificatoria
- **Nuova costruzione (NC)** di Sa per autorimesse nelle quantità indicate al seguente comma 3.
- **Demolizione (D)**

3. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

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

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

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

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

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

TESTO ADOTTATO

Art. 4.5.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

1. USI AMMESSI

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

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

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

2. INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

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

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

- ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

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

- Demolizione (D)

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

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

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

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

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

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

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

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

TESTO COORDINATO

Art. 4.5.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

1. USI AMMESSI

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

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

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

2. INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

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

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

- ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

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

- Demolizione (D)

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

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

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

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

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

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

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Superficie utile (Su) residenziale massima nell'edificio, fino a **300** mq o superiore se esistente alla data di adozione del RUE.
- Per i fabbricati con superficie utile totale maggiore di 500 mq; Su residenziale fino al **un 60% del totale, della Superficie utile**, con dimensione minima degli alloggi di 100 mq
- I cambi d'uso devono assicurare un minimo del 20% di Superficie accessoria (Sa) per autorimesse o servizi alla residenza da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici di proprietà esistenti nella corte.

TESTO APPROVATO

Art. 4.5.2 – EDIFICI PROMISCUI ESISTENTI

1. USI AMMESSI

- a1) *Residenza ordinaria*

- a2) *Residenze collettive o specialistiche*

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

- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*

- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*

- b4) *Artigianato di servizio limitatamente a servizio alla persona e con scarichi assimilati ai civili*

- b6) *limitatamente a Attività d'interesse privatistico culturali e religiose*

- b7) *Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche*

- b8) *limitatamente alle Attività d'interesse privatistico salutistiche*

- b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia;*

- b11) *Attività socio assistenziali*

- c5) *Cliniche e ambulatori veterinari*

- e8) *pet-therapy;*

- e9) *Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali di affezione e similari;*

2. INTERVENTI AMMESSI

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

- **Manutenzione ordinaria (MO)**

- **Manutenzione straordinaria (MS)**

- **Restauro scientifico (RS)**

- **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a demolizione e ricostruzione fedele solo nel caso e alle condizioni di cui agli artt. 4.3.2 e 4.3.3.

- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli

- ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel S. Pietro T. e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**

- **Manutenzione straordinaria (MS)**

- **Restauro scientifico (RS)**

- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

- **Ristrutturazione edilizia (RE)**

- È ammesso il **Ripristino** a condizione che siano ancora presenti sufficienti strutture in elevazione tali da comprovare la consistenza planoaltimetrica dell'immobile anche con l'ausilio di documentazione idonea a provarne la consistenza edilizia (planimetrie catastali, documentazione fotografica o altra cartografia). Negli ambiti AVP3, AVP4, ARP3, ARP4 (con l'esclusione delle aree ricadenti nei territori comunali di Castel San Pietro Terme e Imola) è ammesso il ripristino anche sulla base di documentazione di insieme (fotografica) o sulla base di indicazioni tipologiche rilevate da analoghi edifici esistenti nella zona.

- **Demolizione e ricostruzione (DR)**, senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo qualora il fabbricato risulti in alternativa:

- ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;

- ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

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

- Demolizione (D)

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

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

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

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

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

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

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

- Superficie utile (Su) residenziale massima nell'edificio, fino a **300** mq o superiore se esistente alla data di adozione del RUE.
- Per i fabbricati con superficie utile maggiore di 500 mq: Su residenziale fino al 60% della Superficie utile con dimensione minima degli alloggi di 100 mq
- I cambi d'uso devono assicurare un minimo del 20% di Superficie accessoria (Sa) per autorimesse o servizi alla residenza da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici di proprietà esistenti nella corte.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

1. USI AMMESSI

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

Per gli edifici classificati Beni Culturali sono inoltre ammessi:

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

2. INTERVENTI AMMESSI:

EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI

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

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

EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI

Sono ammessi i seguenti interventi:

- **Manutenzione ordinaria (MO)**
- **Manutenzione straordinaria (MS)**
- **Restauro scientifico (RS)**
- **Restauro e risanamento conservativo (RRC)**
- **Ristrutturazione edilizia (RE)**
- **Demolizione e ricostruzione (DR)**, senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo, qualora il fabbricato risulti in alternativa:

- ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
- ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

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

- Demolizione (D)

3. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

PER GLI EDIFICI CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

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

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

- numero massimo UI residenziali: 2; per fabbricati con Su esistente ≥ 500 mq, numero massimo di UI = $Su/150$, arrotondato all'unità. È ammesso il mantenimento di un numero di unità abitative superiore se preesistente
- Sa minima 30% Su residenziale da ricavarsi all'interno dei fabbricati presenti nella corte, o, nella misura massima di 30mq/alloggio, accorpata all'edificio esistente come ampliamento, se non classificato bene culturale, in sostituzione di manufatti precari esistenti e a condizione non vi siano altre superfici a servizio in edifici promiscui o di servizio della stessa proprietà.
 - Superficie utile (Su) nell'edificio, secondo gli usi ammessi, senza limite dimensionale, anche con trapianatura delle Su coperte esistenti a doppia altezza.
 - Superficie accessoria (Sa) per autorimesse e servizi alla residenza con un minimo del 30% della Su residenziale da ricavarsi all'interno delle superfici calpestabili degli edifici esistenti di proprietà.

PER GLI EDIFICI NON CLASSIFICATI BENI CULTURALI:

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

1. Nei fondi esistenti alla data di adozione del RUE, privi di fabbricati, con superficie di almeno 2000 mq è ammessa la realizzazione di una casetta per ricovero attrezzi al servizio della coltivazione del fondo con le caratteristiche di cui all'art. 3.2.2 comma 5.
2. In fondi con SAU \geq 3ha, in corti in cui siano già presenti edifici residenziali o promiscui, è ammessa la realizzazione di un servizio agricolo (per gli usi e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e12, e13) con il seguente indice: Uf=70 mq/ha per i primi 5 ha, Uf= 40mq/ha per i successivi ha, con un massimo di 500 mq. Tale Su non è cumulabile con quelli ammessi per i soggetti IAP, IA e CD. E' richiesto l'atto di asservimento dei terreni al servizio agricolo di nuova costruzione.

TESTO ADOTTATO

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

1. Per le **urbanizzazioni primarie** è fissata una quantità minima di parcheggi (P1) e di verde (V1) da realizzare e cedere al Comune, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere concertate con i soggetti gestori. In ogni caso deve essere assicurato un numero di posti auto pari a 1 posto ogni 25 mq di superficie di parcheggio (P1) derivante dalle tabelle sottoriportate. Il numero di posti auto viene arrotondato per eccesso all'unità.
2. Per le opere di **urbanizzazione secondaria** può essere prevista in sede di POC o IDC, una quantità minima di aree da cedere al Comune.
3. Nelle tabelle di cui ai seguenti commi sono riportate le quantità di aree pubbliche da reperire al fine del raggiungimento delle dotazioni minime di cui all'art. A-24 comma 3 della LR 20/2000. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo delle dotazioni pubbliche. Le tabelle riportano altresì le categorie funzionali di cui all'art. 28 della LR 15/2013 e smi ai fini dell'individuazione dei casi in cui il cambio d'uso comporta mutamento del carico urbanistico.
4. I parcheggi pubblici ed il verde pubblico devono essere adiacenti e collegati all'immobile servito o accorpati ad altre aree esistenti o previste per le rispettive destinazioni.
5. Negli **interventi diretti** di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva), DR e cambi d'uso comportanti aumento delle dotazioni va garantita la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria (P1) e verde pubblico attrezzato (V1) secondo le quantità previste dalla tabella 1 seguente, salvo diversa indicazione della sez. comunale del RUE e della convenzione.

TABELLA 1:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su
TURISTICO- RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici. f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 10 mq/100 mq di Su
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

6. Nel territorio rurale per gli usi a1) non è richiesto il reperimento di aree P1 e V1.
7. Negli **interventi edilizi nell'ambito di un PUA** le quantità minime di aree da realizzare e cedere, salvo diversa specificazione nel POC, sono:

TABELLA 2:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su V1 = 80 mq/100 mq Su

TURISTICO- RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 5 mq/100 mq St V1 = 10 mq/100 mq St
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

RURALE	e1 Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti e2 Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti e3 Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti) e4 Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche e5 Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali e6 Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione e7 Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura e8 Pet-therapy e9 Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari e10 Allevamento non intensivo e11 Allevamento intensivo e12 Attività di apicoltura e13 Servizi connessi con la castanicoltura e14 Consorzi agrari e15 Impianti di produzione di energia da biomassa	P1 = 0 V1 = 0
---------------	---	--------------------------------

(*) art. 4 LR 2/2015

8. Il POC potrà diversamente dettagliare le quantità sopra descritte nel rispetto dei limiti minimi prescritti dalla legge.
9. Qualora un intervento preveda usi che richiedano dotazioni differenti, le aree da cedere o da monetizzare devono essere dimensionate come risultanti dalla somma delle quote relative a ciascun uso. In caso di cambio d'uso lo standard da reperire è dato dalla differenza (se positiva) tra la quantità richiesta per il nuovo uso e quella dell'uso in essere
10. In caso di PUA o IDC la relativa convenzione assicura i dettagli per la realizzazione e la cessione di tutte le aree e/o opere che permettono la sostenibilità degli interventi proposti.

TESTO COORDINATO

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

1. Per le **urbanizzazioni primarie** è fissata una quantità minima di parcheggi (P1) e di verde (V1) da realizzare e cedere al Comune, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere concertate con i soggetti gestori. In ogni caso deve essere assicurato un numero di posti auto pari a 1 posto ogni ~~25~~ **30** mq di superficie di parcheggio (P1) derivante dalle tabelle sottoriportate. Il numero di posti auto viene arrotondato per eccesso all'unità.
2. Per le opere di **urbanizzazione secondaria** può essere prevista in sede di POC o IDC, una quantità minima di aree da cedere al Comune.
3. Nelle tabelle di cui ai seguenti commi sono riportate le quantità di aree pubbliche da reperire al fine del raggiungimento delle dotazioni minime di cui all'art. A-24 comma 3 della LR 20/2000. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo delle dotazioni pubbliche. Le tabelle riportano altresì le categorie funzionali di cui all'art. 28 della LR 15/2013 e smi ai fini dell'individuazione dei casi in cui il cambio d'uso comporta mutamento del carico urbanistico.
4. I parcheggi pubblici ed il verde pubblico devono essere adiacenti e collegati all'immobile servito o accorpati ad altre aree esistenti o previste per le rispettive destinazioni.
5. Negli **interventi diretti** di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva), DR e cambi d'uso comportanti aumento delle dotazioni va garantita la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria (P1) e verde pubblico attrezzato (V1) secondo le quantità previste dalla tabella 1 seguente, salvo diversa indicazione della sez. comunale del RUE e della convenzione.

TABELLA 1:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su
TURISTICO- RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici. f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 10 mq/100 mq di Su
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

6. Nel territorio rurale per gli usi a1) non è richiesto il reperimento di aree P1 e V1.
7. Negli **interventi edilizi nell'ambito di un PUA** le quantità minime di aree da realizzare e cedere, salvo diversa specificazione nel POC, sono:

TABELLA 2:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su V1 = 80 mq/100 mq Su

TURISTICO- RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 5 mq/100 mq St V1 = 10 mq/100 mq St
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

RURALE	e1 Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti e2 Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti e3 Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti) e4 Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche e5 Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali e6 Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione e7 Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura e8 Pet-therapy e9 Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari e10 Allevamento non intensivo e11 Allevamento intensivo e12 Attività di apicoltura e13 Servizi connessi con la castanicoltura e14 Consorzi agrari e15 Impianti di produzione di energia da biomassa	P1 = 0 V1 = 0
---------------	---	--------------------------------

(*) art. 4 LR 2/2015

8. Il POC potrà diversamente dettagliare le quantità sopra descritte nel rispetto dei limiti minimi prescritti dalla legge.
9. Qualora un intervento preveda usi che richiedano dotazioni differenti, le aree da cedere o da monetizzare devono essere dimensionate come risultanti dalla somma delle quote relative a ciascun uso. In caso di cambio d'uso lo standard da reperire è dato dalla differenza (se positiva) tra la quantità richiesta per il nuovo uso e quella dell'uso in essere, **considerando valide inoltre le quantità di aree già cedute al Comune per trasformazioni relative al medesimo edificio.**
10. In caso di PUA o IDC la relativa convenzione assicura i dettagli per la realizzazione e la cessione di tutte le aree e/o opere che permettono la sostenibilità degli interventi proposti.

TESTO APPROVATO

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

1. Per le **urbanizzazioni primarie** è fissata una quantità minima di parcheggi (P1) e di verde (V1) da realizzare e cedere al Comune, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere concertate con i soggetti gestori. In ogni caso deve essere assicurato un numero di posti auto pari a 1 posto ogni 30 mq di superficie di parcheggio (P1) derivante dalle tabelle sottoriportate. Il numero di posti auto viene arrotondato per eccesso all'unità.
2. Per le opere di **urbanizzazione secondaria** può essere prevista in sede di POC o IDC, una quantità minima di aree da cedere al Comune.
3. Nelle tabelle di cui ai seguenti commi sono riportate le quantità di aree pubbliche da reperire al fine del raggiungimento delle dotazioni minime di cui all'art. A-24 comma 3 della LR 20/2000. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo delle dotazioni pubbliche. Le tabelle riportano altresì le categorie funzionali di cui all'art. 28 della LR 15/2013 e smi ai fini dell'individuazione dei casi in cui il cambio d'uso comporta mutamento del carico urbanistico.
4. I parcheggi pubblici ed il verde pubblico devono essere adiacenti e collegati all'immobile servito o accorpati ad altre aree esistenti o previste per le rispettive destinazioni.
5. Negli **interventi diretti** di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva), DR e cambi d'uso comportanti aumento delle dotazioni va garantita la realizzazione di parcheggi pubblici in sede propria (P1) e verde pubblico attrezzato (V1) secondo le quantità previste dalla tabella 1 seguente, salvo diversa indicazione della sez. comunale del RUE e della convenzione.

TABELLA 1:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su
TURISTICO- RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici. f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 10 mq/100 mq di Su
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

6. Nel territorio rurale per gli usi a1) non è richiesto il reperimento di aree P1 e V1.
7. Negli **interventi edilizi nell'ambito di un PUA** le quantità minime di aree da realizzare e cedere, salvo diversa specificazione nel POC, sono:

TABELLA 2:

Categorie funzionali di cui all'art. 28 LR 15/13 e smi	Destinazioni d'uso	Quantità minima di parcheggi (P1) e verde (V1)
RESIDENZIALE	a1 Residenza ordinaria a2 Residenze collettive specialistiche b3 Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati b4 Artigianato di servizio b10 Servizi parascolastici per l'infanzia; b11 Attività socio-assistenziali	P1 = 20 mq/100 mq Su V1 = 80 mq/100 mq Su

TURISTICO- RICETTIVA	f1 Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali f2 Ostelli f3 Campeggi, villaggi turistici f4 Attività termali e strutture strettamente connesse	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
PRODUTTIVA	b5 Artigianato laboratoriale d1 Attività manifatturiere artigianali e industriali comprensive del commercio dei beni di produzione propria con SdV max ≤ es. di vicinato d2 Commercio all'ingrosso d3 Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita d4 Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici d5 Produzione e commercializzazione dell'energia d6 Depositi a cielo aperto d7 Lavorazione di inerti d8 Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita di componenti d9 Residenza per il proprietario, il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva d10 Impianti di trasmissione via etere	P1 = 5 mq/100 mq St V1 = 10 mq/100 mq St
DIREZIONALE	b2 Esercizi pubblici e attività di ristorazione b6 Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione b7 Attività di interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo b8 Attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche b9 Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili c1 Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione c4 Attività congressuali e fieristiche senza vendita c5 Cliniche e ambulatori veterinari c6 Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili (*)	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su
COMMERCIALE	b1 Esercizi commerciali di vicinato c2 Commercio al dettaglio di tipo non alimentare c3 Commercio al dettaglio di tipo alimentare	P1 = 40 mq/100 mq Su V1 = 60 mq/100 mq Su

RURALE	e1 Residenza dello IAP, IA o CD e dei loro familiari e/o coadiuvanti e2 Foresteria a servizio dei soggetti occupati in attività agricole intensive dell'azienda, con riferimento ai soggetti dipendenti di azienda agricola a tempo occasionale, determinato e indeterminato, e/o coadiuvanti e3 Agriturismo e fattorie didattiche (comprese le attività sportive, ricreative e per il benessere degli ospiti) e4 Servizi agricoli quali immagazzinamento di prodotti agricoli, ricovero di strumenti e macchine agricole, attività contoterziste, manutenzione e rimessaggio di macchine agricole, serre fisse per attività orticole e florovivaistiche e5 Lavorazione, conservazione, trasformazione, promozione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici con prevalenza di prodotti aziendali e6 Cantine vinicole, comprese le relative attività di lavorazione, prima trasformazione, promozione e commercializzazione e7 Attività laboratoriali e didattiche funzionali all'agricoltura e8 Pet-therapy e9 Allevamento, ospitalità, custodia e addestramento di animali d'affezione e similari e10 Allevamento non intensivo e11 Allevamento intensivo e12 Attività di apicoltura e13 Servizi connessi con la castanicoltura e14 Consorzi agrari e15 Impianti di produzione di energia da biomassa	P1 = 0 V1 = 0
---------------	---	--------------------------------

(*) art. 4 LR 2/2015

8. Il POC potrà diversamente dettagliare le quantità sopra descritte nel rispetto dei limiti minimi prescritti dalla legge.
9. Qualora un intervento preveda usi che richiedano dotazioni differenti, le aree da cedere o da monetizzare devono essere dimensionate come risultanti dalla somma delle quote relative a ciascun uso. In caso di cambio d'uso lo standard da reperire è dato dalla differenza (se positiva) tra la quantità richiesta per il nuovo uso e quella dell'uso in essere, considerando valide inoltre le quantità di aree già cedute al Comune per trasformazioni relative al medesimo edificio.
10. In caso di PUA o IDC la relativa convenzione assicura i dettagli per la realizzazione e la cessione di tutte le aree e/o opere che permettono la sostenibilità degli interventi proposti.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 6.1.3 – DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. In tutti gli interventi di NC, compresi gli ampliamenti (limitatamente alla superficie aggiuntiva) e DR devono essere realizzati parcheggi privati pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue comprendente le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89, salvo diversa indicazione della sezione comunale del RUE.
2. Sono esclusi dalle quantità prescritte gli interventi ricadenti negli ambiti ACS_A1 e ACS_A2.
3. In caso d'ampliamento di edifici esistenti con aumento del numero di unità immobiliari, ogni nuova unità immobiliare che beneficia dell'ampliamento deve essere dotata di almeno 1 parcheggio pertinenziale aggiuntivo.
4. Per i fabbricati a uso abitativo esistenti (ad eccezione di quelli in territorio rurale) sprovvisti o provvisti in misura inferiore alla dotazione minima di spazi di parcheggio di cui all'art. 2 L. 122/89 è ammessa, ai sensi dell'art. 9 della medesima legge, la costruzione di autorimesse o di parcheggi privati, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, nel sottosuolo degli stessi fabbricati o nei locali siti al piano terreno fino al raggiungimento di tale dotazione. Le autorimesse totalmente interrato possono essere realizzate anche al confine di proprietà nel rispetto della sicurezza di stabilità di terre ed edificazioni contermini e degli altri diritti dei terreni confinanti.
5. La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Su o alla Sf dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SdV. Qualora nell'ambito del medesimo edificio siano presenti unità immobiliari destinate a usi diversi, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni uso.
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento. La sezione comunale del RUE o il POC possono eventualmente definire propri criteri localizzativi per le aree dei posti auto pertinenziali.
7. I posti auto pertinenziali per attività diverse dalla residenza, devono essere opportunamente aperti ai proprietari e agli operatori dell'attività, così come ai clienti e utenti dell'attività stessa.
8. Per l'attivazione degli usi commerciali c2 e c3 (anche attraverso cambi d'uso di superfici esistenti) le quantità di parcheggi pertinenziali da reperire sono definiti dalla DCR 1253/1999 e s.m. Sono parimenti da rispettare norme e regolamenti di settore per specifiche utilizzazioni.
9. Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della SdV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
10. Il posto auto pertinenziale deve garantire un'area per la sosta di almeno 5x2,5m oltre alla necessaria area di manovra.
11. È ammesso sostituire autorimesse esistenti alla data di adozione del RUE con posti auto all'aperto nel rispetto dei minimi di cui alla L. 122/1989.
12. La superficie per locali a esclusivo servizio dei dipendenti (mense, locali ricreativi e simili e asili aziendali) è esclusa dal calcolo dei parcheggi pertinenziali.
13. In tutto il territorio rurale per le Funzioni residenziali non trova applicazione la tabella 3 seguente.
14. Per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali con almeno 10 unità o di edifici diversi dalla residenza con superfici superiori a 500 mq è obbligatoria la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di ciascuna vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli

totali.

15. L'obbligo di cui al comma precedente è dovuto in tutti i casi di PUA (Piano Urbanistico Attuativo).

TABELLA 3: PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI PER DESTINAZIONI D'USO

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 7.1.2 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E GESTIONE DOTAZIONI

1. La realizzazione, gestione e manutenzione delle dotazioni sovracomunali e comunali è, di norma, di competenza del Comune o degli Enti pubblici preposti che li realizzano mediante idoneo progetto esecutivo approvato.
2. È facoltà del Comune autorizzare interventi privati per la realizzazione delle dotazioni. In tal caso il Comune, tramite PUA o IDC, disciplinerà le modalità di realizzazione dell'intervento convenzionato nel rispetto delle indicazioni degli articoli successivi. La convenzione contiene anche le forme di utilizzazione, manutenzione, accessibilità, fruibilità pubblica e gestione delle attrezzature anche nel caso di usi complementari e/o di tipo privatistico ammessi. La stessa convenzione prescrive inoltre i parametri edilizi, le opere di urbanizzazione primarie e quelle per la sostenibilità dell'intervento che devono essere progettate e realizzate. In caso di recesso o decadenza della convenzione come dotazione pubblica, le aree o immobili privati sono soggetti a cambio della destinazione d'uso con aumento del relativo carico urbanistico.
3. Le quantità minime di parcheggi pertinenziali per la realizzazione di dotazioni di cui al precedente comma sono da quantificare in sede di convenzione nel rispetto della normativa di settore e delle quantità indicate al presente Tomo.
4. Il convenzionamento non è richiesto per le aree ove sono fissati l'indice di utilizzazione fondiaria e gli altri parametri edilizi.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

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

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

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 7.2.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.s)

1. Gli ambiti per luoghi di culto sono destinate al mantenimento e realizzazione degli edifici e delle strutture religiose di livello sovracomunale.
2. Sono comprese le attrezzature pertinenziali connesse alle attività religiose quali spazi per l'oratorio, asili, centri per la gioventù, lo sport e lo spettacolo nonché le residenze collettive o meno per religiosi e le residenze temporanee per attività assistenziali.
3. Per gli interventi di NC e DR è richiesta la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima del 30% della Su realizzata.
4. **CAPACITA' EDIFICATORIA:** Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0$ mq/mq.
5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,60$ mq/mq
6. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
7. **D: minima $0,4 * H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
8. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
9. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

1. Gli ambiti per istruzione dell'obbligo e dell'infanzia sono destinate al mantenimento e alla realizzazione degli edifici e delle aree per le scuole d'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo.
2. All'interno degli edifici destinati all'istruzione dell'obbligo e dell'infanzia possono essere localizzate quote di attrezzature di istruzione superiore in quantità non prevalente.
3. **CAPACITA' EDIFICATORIA:** Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0$ mq/mq.
4. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,60$ mq/mq
5. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
6. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
7. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
8. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

1. Gli ambiti per le attrezzature sanitarie, servizi sociali e assistenziali di livello comunale sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi sanitari e assistenziali:
 - servizi ospedalieri;
 - residenze sanitarie assistite e case protette;
 - ambulatori e poliambulatori
 - residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio;
 - servizi sanitari di zona;
 - uffici dei distretti socio-sanitari;
 - centri di primo soccorso;
 - ogni altra struttura riconducibile a funzioni sanitarie e assistenziali.
2. A condizione che siano di natura pertinenziale agli usi principali di cui sopra, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - *a1) residenza ordinaria, limitatamente ad abitazione di servizio e sorveglianza fino a un massimo di 100 mq di Su;*
 - *b1) esercizi commerciali di vicinato;*
 - *b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
 - *f2) Ostelli*

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 7.3.3 – PUBBLICA AMMINISTRAZIONE (D_C.c)

1. Le dotazioni per la pubblica amministrazione di tipo comunale sono destinate alle sedi e agli uffici degli Enti pubblici locali, uffici giudiziari, o di altri servizi pubblici o di interesse pubblico.
2. Sono ammessi i seguenti usi integrativi:
 - *b1) esercizi commerciali di vicinato;*
 - *b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
 - *b6) attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;*
 - *b7) attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
 - *b8) attività di interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
 - *b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;*
 - *c4) attività congressuali e fieristiche senza vendita.*

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 7.3.5 – LUOGHI DI CULTO (D_E.c)

1. Gli ambiti per luoghi di culto sono destinate al mantenimento e alla realizzazione degli edifici e delle strutture religiose di livello comunale.
2. È consentita la realizzazione di attrezzature pertinenziali connesse alle attività religiose quali spazi per l'oratorio, asili, strutture per l'istruzione, centri per la gioventù, lo sport e lo spettacolo, nonché di residenze collettive e/o di servizio alle attività ammesse e le residenze temporanee per attività assistenziali.
3. Per gli interventi di NC e DR è richiesta la realizzazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima del 30% della Su realizzata.
4. **CAPACITA' EDIFICATORIA:** Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$.
5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,60 \text{ mq/mq}$
6. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
7. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
8. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.
9. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 8.1.1 – DEFINIZIONI

1. Le dotazioni ecologiche e ambientali (individuata nella cartografia del RUE con la sigla DEA) sono costituite dall'insieme di spazi pubblici e privati, opere e interventi che concorrono, con le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni territoriali, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti.
2. La pianificazione, nel definire le dotazioni ecologiche e ambientali, persegue le seguenti finalità:
 - garantire un miglior equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale anche attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione e trattamento delle acque meteoriche, al loro riutilizzo o rilascio in falda o nella rete idrica superficiale;
 - favorire la ricostituzione nell'ambito urbano/periurbano di un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione.
3. Le DEA in particolare sono finalizzate:
 - alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento;
 - al completamento e al rafforzamento della rete ecologica;
 - alla gestione integrata del ciclo idrico quando non costituente dotazione speciale;
 - alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
 - al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano.
4. Possono far parte delle DEA le seguenti aree:
 - aiuole stradali e aree sistemate a verde, aventi funzioni di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
 - aree sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
 - aree sistemate a verde, che per la zonizzazione acustica del territorio siano classificate o da classificare in classe IV, in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
 - aree sistemate a verde comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti salvo che siano destinate a parcheggi;
 - aree sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della LR 20/2000;
 - aree di recupero degli insediamenti produttivi incongrui rinaturalizzate;
 - fasce di ambientazione di infrastrutture o elementi naturali;
 - aree e dotazioni per il contenimento dei consumi energetici;
 - aree e dotazioni per la prevenzione degli incidenti rilevanti;
 - aree che presentano caratteristiche ambientali, funzionali e/o fruibili in relazione con l'ambiente urbano tali da concorrere direttamente o indirettamente a migliorarne la qualità e la fruibilità ecocompatibile;
 - aree così classificate dalle tavole grafiche del RUE anche se non ricomprese tra le precedenti.
5. Queste aree **non** costituiscono attrezzature e spazi collettivi (D) per la verifica delle dotazioni esistenti e di quelle necessarie ai nuovi insediamenti.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 12.1.8 – IMPIANTI FISSI PER LA TELEFONIA MOBILE

1. La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III LR 30/2000 e della relativa “Direttiva per l’applicazione” di cui alla Del. GR 197/2001 e smi.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
 - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
 - sugli edifici vincolati e/o classificati come bene culturale.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente e del PSC, l’installazione, la riconfigurazione, l’esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni che saranno di volta in volta emanate dall’Amministrazione Comunale per il corretto inserimento paesaggistico e percettivo dell’impianto nel contesto.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 15.2.1 – CLASSIFICAZIONE

1. Le zone del territorio urbanizzato facente parte degli **ambiti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale** nel Comune di Imola sono individuate nella Tavola 1a come segue:
AUC_A1: Ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti (art.15.2.2);
AUC_A2: Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti (art.15.2.3);
AUC_A3: Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde/parco privato (art.15.2.4);
AUC_A4: Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi o titoli convenzionati (art.15.2.5);
AUC_B: Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (art.15.2.6).
2. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui agli articoli seguenti, per **EDIFICIO RESIDENZIALE** si intende l'edificio tipologicamente conformato per destinazioni prevalentemente residenziali.
3. Per **EDIFICIO SPECIALISTICO** si intende l'edificio tipologicamente conformato per destinazioni non residenziali.
4. Per il decoro urbano deve essere rispettato quanto prescritto al Capo 3.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

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

2. **USI AMMESSI:**

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

• **FUNZIONE RESIDENZIALE:**

a1) *Residenza ordinaria;*

a2) *Residenze collettive o specialistiche;*

• **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

b1) *Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*

b4) *Artigianato di servizio;*

b5) *Artigianato laboratoriale;*

b6) *Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;*

b8) *Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*

b10) *Servizi parascolastici per l'infanzia;*

b11) *Attività socio-assistenziali;*

• **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

c1) *attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*

• **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:**

d3) *limitatamente ad attività espositive senza vendita;*

• **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**

g1.1) *Istruzione superiore, università e ricerca;*

g1.2) *Servizi sanitari e assistenziali;*

g1.4) *Attività culturali sociali e politiche;*

g1.5) *Luoghi di culto;*

g2.1) *Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*

g2.2) *Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;*

g2.4) *Attività culturali sociali e politiche;*

g2.5) *Luoghi di culto.*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

• **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

b7) *Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*

b9) *Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*

• **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

c2) *Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

c3) *Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

c4) *Attività congressuali e fieristiche senza vendita;*

c5) *Cliniche e ambulatori veterinari;*

c6) *Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*

- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:
 - d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.
- STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;
 - f2) Ostelli;
- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

PER GLI EDIFICI ESISTENTI gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare;
- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali;
- d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva.

3. INTERVENTI AMMESSI:

Per gli edifici **RESIDENZIALI**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione compresi gli ampliamenti.

Per edifici **SPECIALISTICI**:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione.

4. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO:

Sf = 600 mq per gli interventi di nuova costruzione.

Sono esclusi da tale vincolo gli interventi di NC in ampliamento di edifici esistenti.

5. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- **Uf = 0,50 mq/mq o quella esistente se superiore;** è ammesso per gli edifici prevalentemente residenziali esistenti alla data di adozione del PRG previgente (29.04.1999), nel caso di saturazione dell'indice Uf, un ampliamento un tantum di 30 mq di Su per adeguamento funzionale, senza aumento delle U.I. e nel rispetto dei parametri edificatori esplicitati nel presente articolo.
- **Superficie accessoria** per gli usi a1, a2, b3, b10, d9:
 - Per edifici fino a 2 piani abitabili fuori terra, $30\% Su \leq Sa \leq 110\% Su$;
 - Per edifici con più di 2 piani abitabili fuori terra, $30\% Su \leq Sa \leq 90\% Su$.
- **Superficie accessoria** per gli altri usi: $Sa \leq 20\% Su$.

6. RAPPORTO DI COPERTURA: massimo Q = 0,50 mq/mq.

7. PERMEABILITÀ: 20% Sf solo per interventi di NC e DR

8. H MASSIMA: la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli

circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.

9. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
10. **Distanza dalle strade: 5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC o in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada.
11. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
12. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

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

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento di nuclei esistenti nei quali può essere possibile la saturazione di lotti ineditati oltre agli interventi di miglioramento e di sostituzione.

2. **USI AMMESSI:**

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

- **RESIDENZA:**

- a1) Residenza ordinaria;*

- a2) Residenze collettive o specialistiche;*

- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

- b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*

- b4) Artigianato di servizio;*

- b5) Artigianato laboratoriale;*

- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;*

- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*

- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;*

- b11) Attività socio-assistenziali;*

- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

- c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*

- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:**

- d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;*

- **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**

- g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;*

- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;*

- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;*

- g1.5) Luoghi di culto;*

- g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*

- g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;*

- g2.4) Attività culturali sociali e politiche;*

- g2.5) Luoghi di culto.*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*

- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*

- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*

- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;*
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;*
- c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:
 - d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita.*
- STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;*
 - f2) Ostelli;*
- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.*

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

PER GLI EDIFICI ESISTENTI gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;*
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare;*
- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali;*
- d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva.*

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

Per gli edifici **RESIDENZIALI:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione compresi gli ampliamenti.

Per edifici **SPECIALISTICI:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, a parità di Su e di Volume.

4. **UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO:**

Sf = 600 mq per gli interventi di nuova costruzione.

Sono esclusi da tale vincolo gli interventi di NC in ampliamento di edifici esistenti.

5. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

- **Uf= 0,40 mq/mq o quella esistente se superiore;** è ammesso per gli edifici prevalentemente residenziali esistenti alla data di adozione del PRG previgente, nel caso di saturazione dell'indice Uf, un ampliamento un tantum del 20% di Su per adeguamento funzionale, senza aumento delle U.I. e nel rispetto dei parametri edificatori esplicitati nel presente articolo.
- **Superficie accessoria** per gli usi a1, a2, b3, b10, d9:
 - Per edifici fino a 2 piani abitabili fuori terra, $30\% Su \leq Sa \leq 110\% Su$;

- Per edifici con più di 2 piani abitabili fuori terra, $30\% Su \leq Sa \leq 90\% Su$.
 - **Superficie accessoria** per gli altri usi: $Sa \leq 20\% Su$.
6. **RAPPORTO DI COPERTURA:** massimo $Q = 0,50 \text{ mq/mq}$.
 7. **PERMEABILITÀ: 20% Sf.**
 8. **H MASSIMA:** la media delle altezze in piani più uno degli edifici contigui o, in mancanza, di quelli circostanti al lotto o l'altezza lineare dell'edificio esistente, se superiore; dal computo dell'altezza media devono essere esclusi edifici di altezza inferiore a 3 m; l'altezza massima non può comunque superare l'altezza massima, espressa in misura lineare, degli edifici esistenti contigui. In assenza di edifici contigui il riferimento è costituito dai 3 edifici più vicini.
 9. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.
 10. **Distanza dalle strade: 5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC in allineamento con fabbricati contigui, se riconoscibile e caratterizzante la strada.
 11. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
 12. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sez. Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 15.2.4 – AUC_A3: AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE/PARCO PRIVATO

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

2. **USI AMMESSI:**

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

• FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, d'istruzione;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

• FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

• FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:

d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;

• DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g1.5) Luoghi di culto;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;

g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.5) Luoghi di culto.

PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

• FUNZIONI RESIDENZIALI limitate a:

a1) Residenza ordinaria;

• FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

b4) Artigianato di servizio, limitato "alla persona"

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

• FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili

• FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili

c7) Commercio di carburanti per autotrazione;

• STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO limitate a:

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Ostelli;

• **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**

g3.1) Sicurezza, Protezione civile e Vigili del Fuoco;

g3.2) Attrezzature manutentive e tecniche.

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

Per gli edifici specialistici esistenti aventi caratteristiche di annessi rustici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola è ammesso il cambio d'uso per superficie accessoria a servizio della residenza.

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

Per gli edifici **ESISTENTI** sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione limitata all'ampliamento di edifici esistenti;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione.

4. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

Gli interventi di **ampliamento e di demolizione e ricostruzione** degli EDIFICI ESISTENTI sono ammessi nei seguenti parametri:

- incremento del 20% della superficie esistente (Su+Sa) e comunque non superiore a 150 mq complessivi di **ampliamento, anche contestualmente a demolizione e ricostruzione;**
- **gli edifici** composti da un solo piano fuoriterra abitabile o con sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra possono optare, in alternativa alla lettera a), per la realizzazione di un piano aggiuntivo abitabile o per il completamento del secondo piano fuoriterra, nei limiti della superficie coperta esistente.

5. **RAPPORTO DI COPERTURA: massimo Q =0,40 mq/mq.**

6. **H MASSIMA:** 8 m, o non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente, se maggiore.

7. **D: minima 0,4*H e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici esistenti in lotti contigui.

8. **Distanza dalle strade: 5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

9. **PERMEABILITÀ: 40% Sf.**

10. Le **trasformazioni** fisiche di **ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione** degli ANNESSI RUSTICI ESISTENTI NON PIÙ FUNZIONALI all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse con i seguenti parametri:

- volume e superficie (Su+Sa) non superiori a quelli esistenti;
- H: non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente;
- **D: minima H/2 m** e comunque non inferiore a 5 m per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
- **Ds: 5 m,** salvo diverse specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC;

Nel caso di demolizione e ricostruzione, fermo restando il rispetto dei sopracitati parametri, è consentito l'accorpamento con edifici residenziali, esclusivamente per realizzare Sa a servizio della residenza.

11. Nelle **unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici** e nelle aree scoperte di superficie di almeno 2000 mq sono ammesse, purché consentano una permeabilità del 40% della Sf, le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
12. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 15.2.5 – AUC_A4: AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI IN BASE A PIANI ATTUATIVI

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati esistenti realizzati sulla base di piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, dotati di buona qualità dei servizi

2. **USI AMMESSI:**

PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

• **RESIDENZA:**

a1) Residenza ordinaria;

a2) Residenze collettive o specialistiche;

• **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;

b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;

b11) Attività socio-assistenziali;

• **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

• **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:**

d3) limitatamente ad attività espositive senza vendita;

• **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**

g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.3) Pubblica amministrazione

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g1.5) Luoghi di culto;

g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

g2.3) Pubblica amministrazione

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.5) Luoghi di culto.

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

• **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

b1) Esercizi commerciali di vicinato: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;

- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;*
- b11) Attività socio-assistenziali;*
- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI** limitate a:
 - c1) attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
 - c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 600 mq: la nuova attivazione è ammessa solo negli edifici con fronte prospiciente le strade commerciali indicate nella Tav. 1.a;*
 - c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;*
 - c5) Cliniche e ambulatori veterinari;*
 - c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
 - c7) Commercio di carburanti per autotrazione;*
- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI** limitate a:
 - d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;*
- **STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO** limitate a:
 - f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;*
 - f2) Ostelli*
- **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**
 - g1.1) Istruzione superiore, università e ricerca;*
 - g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g1.3) Pubblica amministrazione*
 - g1.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g1.5) Luoghi di culto;*
 - g2.1) Istruzione dell'obbligo e per l'infanzia;*
 - g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;*
 - g2.3) Pubblica amministrazione*
 - g2.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g2.5) Luoghi di culto.*
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.*

L'attivazione dell'uso "c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superficiali già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare;*
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare.*

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- demolizione;
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuova costruzione, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse.
4. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**
Su + Sa complessivamente pari a quelle esistenti;
Per la nuova costruzione di autorimesse: Sa non superiore al 15% della Su del fabbricato principale e completamente interrata.
 5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** non definito. Sedime del nuovo edificio coincidente con quello esistente o con tolleranza pari al 10%.
 6. **PERMEABILITÀ: 20% Sf.**
 7. **H MASSIMA:** non superiore all'altezza lineare dell'edificio esistente.
 8. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;
 9. **Distanza dalle strade: 5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC;
 10. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.5.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.
 11. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 15.2.6 – AUC_B: AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI ATTUAZIONE

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti Urbani Consolidati a prevalente destinazione residenziale ove siano attuabili o in corso di attuazione interventi urbanistico-edilizi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati; in questi ambiti resta in vigore la disciplina attuativa vigente fino al completamento della trasformazione urbanistica, con le eventuali integrazioni e variazioni stabilite dal presente RUE.
2. Sono assimilati a tali ambiti e risultano così individuati nella cartografia di RUE le aree di limitate dimensioni disciplinate da apposita scheda contenuta nell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale", ancorché non già contenute nel P.R.G. previgente.
3. **USI E INTERVENTI AMMESSI:**
Gli usi, gli interventi e i parametri sono quelli previsti dal piano attuativo o dal permesso di costruire convenzionato già in essere per ciascun ambito o, per gli ambiti di cui al comma 2, quelli previsti dalle relative schede di RUE di cui all'All. 1.
In tali ambiti restano in vigore la disciplina particolareggiata e i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione urbanistica e comunque fino a quando con apposita variante cartografica l'ambito venga riclassificato come ambito urbano consolidato di tipo AUC_A4.
4. **PRESCRIZIONI:**
Le indicazioni cartografiche del PUA o del PdC convenzionato prevalgono su quelle della cartografia del RUE.
Sono consentite varianti al piano attuativo approvato o al Permesso di Costruire convenzionato nei limiti definiti nelle schede dell'Allegato 1 "Ambiti soggetti a disciplina speciale" (vedere art. 16.1.2) e comunque nei limiti di legge.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art.15.3.2 – ASP_A: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO

1. **DEFINIZIONE:** Ambiti produttivi esistenti già urbanizzati idonei, sia in termini dimensionali che infrastrutturali, a fornire le principali risposte a una futura domanda insediativa.

2. **USI AMMESSI:**

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

- **RESIDENZA:**

a2) Residenze collettive o specialistiche;

La destinazione a2) può essere prevista solo in presenza di altre destinazioni della classe D.

- **FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:**

b1) Esercizi commerciali di vicinato;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche

- **FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:**

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a 1500 mq;

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 1500 mq;

c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP (Piano Operativo degli insediamenti commerciali "POIC").

Per l'attivazione dell'uso c3) occorre fare riferimento alle specifiche previsioni di POC (Piano Operativo Comunale).

- **FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:**

d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali;

d2) Commercio all'ingrosso;

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;

d9)Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, in un unico blocco accorpato alla struttura produttiva esclusivamente nei lotti con Sf≥ 1500 mq per un massimo di 150 mq di Su.

La destinazione d9) può essere prevista solo in presenza di altre destinazioni della classe D e dell'uso b8).

Il limite minimo di Sf richiesto per l'attivazione dell'uso d9) è derogabile per gli interventi nelle frazioni.

- **STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO e ATTIVITA' TERMALI limitate a:**

f1) Alberghi e attività convegnistiche e relative funzioni accessorie o pertinenziali;

f2) Ostelli

- **DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE:**

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;

g1.4) Attività culturali sociali e politiche;

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali;

g2.4) Attività culturali sociali e politiche;

g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:
b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:
c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili
c7) Commercio di carburanti per autotrazione.

L'attivazione dell'uso "*c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:
d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;
d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;
d6) Depositi a cielo aperto;
d8) Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- a1) residenza ordinaria*
- a2) residenze collettive o specialistiche*

Per gli edifici di servizio agricolo è ammessa la trasformazione a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie, etc...).

3. INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici specialistici;
- nuova costruzione, *limitatamente* agli edifici specialistici.

4. UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO: Sf = 1000 mq per gli interventi di nuova costruzione.

5. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- Uf = 0,9 mq/mq o quella esistente se superiore;
- Sa max = 20% della Su;

6. RAPPORTO DI COPERTURA: Q= 0,70 mq/mq

7. H MASSIMA: definita in rapporto alla distanza dai confini.

8. D: minima 0,4*H e comunque non inferiore a 5 m; per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui.

9. Distanza dalle strade: 7,5 m, salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

10. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

11. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 15.3.3 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE:

Ambiti produttivi esistenti di livello locale destinati al mantenimento ed integrazione delle attività produttive e terziarie, caratterizzate dal loro radicamento e/o, di norma, da limitati impatti delle attività insediate.

2. USI AMMESSI:

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

• RESIDENZA:

a2) residenze collettive o specialistiche, in un unico blocco accorpato alla struttura produttiva esclusivamente nei lotti con $Sf \geq 1500$ mq per un massimo di 150 mq di Su.

La destinazione a2) può essere prevista solo in presenza d'altre destinazioni della classe D.

• FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitati a:

b1) Esercizi commerciali di vicinato;

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;

b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;

b4) Artigianato di servizio;

b5) Artigianato laboratoriale;

b6) limitatamente a attività d'interesse privatistico culturali, politiche;

b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche,

• FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

*c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con SdV fino a **1500** mq;*

c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con SdV fino a 1500 mq;

c5) Cliniche e ambulatori veterinari;

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP (Piano Operativo degli insediamenti commerciali "POIC").

Per l'attivazione dell'uso c3) occorre fare riferimento alle specifiche previsioni di POC (Piano Operativo Comunale).

• FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensiva del commercio dei beni di produzione propria con SdV massima < a quella degli esercizi commerciali di vicinato;

d2) Commercio all'ingrosso;

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;

d8) Demolizione di veicoli e di macchine in genere anche con riciclaggio e/o vendita dei componenti;

d9) Residenza per il proprietario, per il custode e foresteria in rapporto pertinenziale con la funzione produttiva, in un unico blocco accorpato alla struttura produttiva esclusivamente nei lotti con $Sf \geq 1500$ mq per un massimo di 150 mq di Su.

La destinazione d9) può essere prevista solo in presenza d'altre destinazioni della classe D e dell'uso b8).

Il limite minimo di Sf richiesto per l'attivazione dell'uso d9) è derogabile per gli interventi nelle frazioni.

• STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO e ATTIVITA' TERMALI limitate a:

f1) Alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie e pertinentziali;

f2) Ostelli

- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE
 - g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g1.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;*
 - g2.4) Attività culturali sociali e politiche;*
 - g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitate a:
 - b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*
- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:
 - c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
 - c7) Commercio di carburanti per autotrazione.*

L'attivazione dell'uso "*c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI limitate a:
 - d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari o zootecnici;*
 - d5) Produzione e commercializzazione dell'energia;*
 - d6) Depositi a cielo aperto;*

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

- a1) residenza ordinaria*
- a2) residenze collettive o specialistiche.*

Per gli edifici di servizio agricolo è ammessa la trasformazione a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie, etc...).

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici specialistici;
- nuova costruzione, *limitatamente* agli edifici specialistici.

4. **UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO:** $S_f = 800$ mq per gli interventi di nuova costruzione.

5. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:**

- $U_f = 0,9$ mq/mq o quella esistente se superiore;
- $S_a \text{ max} = 20\%$ della S_u .

6. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,80$ mq/mq.

7. **H MASSIMA:** definita in rapporto alla distanza dai confini.

8. **D: minima $0,4 \cdot H$ e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;

9. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

10. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

11. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TESTO ADOTTATO - APPROVATO

Art. 15.3.4 – ASP_COM: AMBITI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE:

Ambiti produttivi esistenti destinati prevalentemente a strutture di vendita al dettaglio anche di livello superiore a quello di vicinato con compresenza di attività terziarie, artigianali, di servizio alla persona, ricreative e sportive, pubblici esercizi, altre attività e residenze in quote limitate. In tali ambiti si persegue il mantenimento e l'integrazione delle attività commerciali e terziarie.

2. USI AMMESSI:

PER TUTTI GLI EDIFICI SONO AMMESSI I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA limitati a:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato;*
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione;*
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati;*
- b4) Artigianato di servizio;*
- b5) Artigianato laboratoriale;*
- b6) Attività d'interesse privatistico culturali, politiche, religiose, di istruzione;*
- b7) Attività d'interesse privatistico ricreative, sportive, turistiche, di spettacolo;*
- b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche;*
- b10) Servizi parascolastici per l'infanzia;*
- b11) Attività socio-assistenziali;*

- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI limitate a:

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare (medie e grandi strutture di vendita);*
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare (medie e grandi strutture di vendita);*
- c4) Attività congressuali e fieristiche senza vendita;*
- c5) Cliniche e ambulatori veterinari;*

Le dimensioni delle attività di commercio sono soggette al rispetto delle norme di PTCP (Piano Operativo degli insediamenti commerciali "POIC")

- FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita;*

- STRUTTURE RICETTIVE – SOGGIORNO TEMPORANEO e ATTIVITA' TERMALI limitate a:

- f1) Alberghi e attività convegnisti che e relative funzioni accessorie e pertinenziali;*
- f2) Ostelli*

- DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE

- g1.2) Servizi sanitari e assistenziali;*
- g1.4) Attività culturali sociali e politiche;*
- g2.2) Sanità, Servizi sanitari e assistenziali;*
- g2.4) Attività culturali sociali e politiche;*
- g3.2) attrezzature manutentive e tecniche.*

PER GLI EDIFICI SPECIALISTICI SONO AMMESSI INOLTRE I SEGUENTI USI:

- FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ALLA RESIDENZA:

- b9) Ludoteche, gonfiabili, sale biliardo e assimilabili*

- FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:

- c6) Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*
- c7) Commercio di carburanti per autotrazione.*

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

L'attivazione dell'uso "c6) *Video lottery terminal, sale slot machines, sale scommesse e assimilabili*" è vietata a una distanza inferiore a 500 metri, calcolati secondo il percorso pedonale più breve, da: istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile tra cui centri sociali, e oratori. Per le modalità di calcolo dei 500 metri si fa riferimento alla DGR n. 831 del 12/06/2017.

Per gli **EDIFICI ESISTENTI** gli usi seguenti sono ammessi nei limiti delle specifiche superfici già ad essi adibite alla data di adozione del RUE:

a1) *residenza ordinaria*

a2) *residenze collettive o specialistiche.*

Per gli edifici di servizio agricolo è ammessa la trasformazione a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie, etc...).

3. **INTERVENTI AMMESSI:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici specialistici;
- nuova costruzione, *limitatamente* agli edifici specialistici.

4. **CAPACITÀ EDIFICATORIA:** $U_f = 0,9$ mq/mq o quella esistente se superiore;

- $S_a \max = 20\%$ della SU;

5. **RAPPORTO DI COPERTURA:** $Q = 0,70$ mq/mq

6. **H massima:** definita in rapporto alla distanza dai confini.

7. **D: minima H/2 m e comunque non inferiore a 5 m;** per l'edificazione in aderenza è necessaria la presentazione di un progetto unitario riferito ad edifici in lotti contigui;

8. **Distanza dalle strade: 7,5 m,** salvo specifiche disposizioni prevalenti dell'art. 4.1.3 del PSC.

9. Nelle unità di spazio scoperto pertinenziale degli edifici sono ammesse le trasformazioni fisiche di cui agli artt. 3.2.2 e 3.6.2 del Tomo III Sezione Intercomunale.

10. Le attivazioni degli usi indicati ai commi precedenti sono ammesse nel rispetto delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali come previsto dal Tomo III Sezione Intercomunale art. 6.1.2 e 6.1.3.

TESTO ADOTTATO

Art. 19.1.1 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

1. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **prescritta** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nel territorio rurale;
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore a 30 mq;
 - Interventi nelle zone MOB_D e MOB.
2. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **ammessa** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_A2;
3. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, il Comune, nei casi di interesse pubblico, **può autorizzare** con atto di Giunta la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 500 mq.
4. Negli ambiti soggetti a scheda di RUE (Allegato 1) la monetizzazione è prescritta nei casi espressamente indicati nelle apposite schede.
5. Negli ambiti vigenti di tipo "V" a destinazione produttiva (ASP_A, ASP_C) è ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

TESTO COORDINATO

Art. 19.1.1 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

1. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **prescritta** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nel territorio rurale;
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore a **100** 30 mq;
 - Interventi nelle zone MOB_D e MOB.
2. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **ammessa** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_A2;
- ~~3. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, il Comune, nei casi di interesse pubblico, può autorizzare con atto di Giunta la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:~~
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai **400** 500 mq.

Nei predetti casi di monetizzazione, i parcheggi pertinenziali nell'area esterna del fabbricato devono garantire almeno 30 mq per posto auto ed essere alberati in ragione di 1 esemplare di II^ grandezza ogni 4 posti auto e devono essere realizzati secondo gli indirizzi progettuali del disciplinare delle opere di urbanizzazione, allegato A al Tomo III del RUE.
4. Negli ambiti soggetti a scheda di RUE (Allegato 1) la monetizzazione è prescritta nei casi espressamente indicati nelle apposite schede.
5. Negli ambiti vigenti di tipo "V" a destinazione produttiva (ASP_A, ASP_C) è ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

TESTO APPROVATO

Art. 19.1.1 – MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI

1. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **prescritta** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nel territorio rurale;
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore a 100 mq;
 - Interventi nelle zone MOB_D e MOB.
2. In luogo della realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici, negli interventi diretti, è **ammessa** la monetizzazione degli stessi nei seguenti casi:
 - Interventi negli insediamenti urbani storici ACS_A1 e ACS_A2;
 - Interventi nelle zone AUC_A1, AUC_A2, AUC_A3 e AUC_A4 se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 200 mq;
 - Interventi nelle zone ASP_A e ASP_C se l'entità dei parcheggi pubblici da realizzare risulta inferiore ai 400 mq.

Nei predetti casi di monetizzazione, i parcheggi pertinenziali nell'area esterna del fabbricato devono garantire almeno 30 mq per posto auto ed essere alberati in ragione di 1 esemplare di II^ grandezza ogni 4 posti auto e devono essere realizzati secondo gli indirizzi progettuali del disciplinare delle opere di urbanizzazione, allegato A al Tomo III del RUE.
3. Negli ambiti soggetti a scheda di RUE (Allegato 1) la monetizzazione è prescritta nei casi espressamente indicati nelle apposite schede.
4. Negli ambiti vigenti di tipo "V" a destinazione produttiva (ASP_A, ASP_C) è ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.