

COMUNE DI PIACENZA

Sindaco : Patrizia Barbieri

Assessore : Erika Opizzi

Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambientale: arch. Dario Pietro Naddeo

Tecnici : arch. Alessandra Balestrazzi e arch. Marina Mezzadri

RUE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DI PIACENZA

Norme di Attuazione

elaborato **P 1**

adottato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.6 del 10.03.2014, n.7 del 17.03.2014, n.9 del 31.03.2014, n.10 del 1.04.2014, n.11 del 7.04.2014, n.12 del 14.04.2014, n.13 del 15.04.2014

approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 06.06.2016

Testo coordinato con le modifiche apportate dalla seguente Variante:

C.C n. 24 del 3.06.2019

C.C. n. 46 del 30.09.2019

ultima modifica febbraio 2022

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO 1. GENERALITÀ	5
ART. 1. NATURA E OGGETTO DEL R.U.E.	5
ART. 2. RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI E DI SETTORE	5
ART. 3. ELABORATI DEL R.U.E.....	5
ART. 4. PRINCIPI INTERPRETATIVI	6
ART. 5. EFFICACIA, ENTRATA IN VIGORE E REGIME TRANSITORIO	7
ART. 6. P.U.A.....	8
ART. 7. ANALISI DI INCIDENZA E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE	9
CAPO 2. INTERVENTI SOGGETTI A ACCORDO OPERATIVO E DOCUMENTI RICHIESTI.....	11
ART. 8. INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO OPERATIVO	11
ART. 9. DOCUMENTI RICHIESTI	11
CAPO 3. INTERVENTI PARTICOLARI	12
ART. 10. IMPIANTI DI ROTTAMAZIONE.....	12
ART. 11. CAVE	12
ART. 12. CAMPEGGI	13
TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....	13
CAPO 1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	13
ART. 13. RIFERIMENTI TERRITORIALI PER IL CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI	13
ART. 14. INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	13
ART. 15. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	14
ART. 16. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	14
ART. 17. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI	15
CAPO 2. ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO	16
ART. 18. DEFINIZIONE.....	16
ART. 19. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE.....	17
ART. 20. ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI.....	17
ART. 21. PARCHEGGI ATTREZZATI	17
ART. 22. ATTREZZATURE ESPOSITIVE E CONGRESSUALI.....	18
ART. 23. SEDI AMMINISTRATIVE PUBBLICHE.....	18
ART. 24. ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO.....	18
ART. 25. ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE	18
ART. 26. ATTREZZATURE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA SICUREZZA	19
ART. 27. ATTREZZATURE UNIVERSITARIE	19
ART. 28. AREA ATTREZZATA PER GLI SPETTACOLI VIAGGIANTI	19
ART. 29. CAMPI DI SOSTA PER NOMADI	20
ART. 30. CIMITERI.....	20
ART. 31. ATTREZZATURE MILITARI	20
CAPO 3. SERVIZI DI QUARTIERE	20
ART. 32. DEFINIZIONE	20
ART. 33. ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO	21
ART. 34. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.....	21
ART. 35. ATTREZZATURE RELIGIOSE	21
ART. 36. VERDE PUBBLICO.....	21
ART. 37. VERDE ATTREZZATO	21
ART. 38. PARCHEGGI PUBBLICI	22
CAPO 4. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ'	22
ART. 39. INFRASTRUTTURE FERROVIARIE	22
ART. 40. INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ'	22
ART. 41. FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE E FERROVIARIA	23
ART. 42. RIQUALIFICAZIONE ED ALBERATE STRADALI	24
ART. 43. PISTE CICLABILI	25

CAPO 5. IMPIANTI TECNOLOGICI	26
ART. 44. ATREZZATURE TECNOLOGICHE ED ECOLOGICHE	26
ART. 45. ATREZZATURE TECNOLOGICHE	27
CAPO 6. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE	27
ART. 46. ZONE NELLE QUALI È POSSIBILE L'INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONI CARBURANTI AD USO PUBBLICO	27
ART. 47. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI DA APPLICARSI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI E PER LA RISTRUTTURAZIONE DI QUELLI ESISTENTI	28
ART. 48. PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA VIABILITÀ	28
ART. 49. TUTELA DEI BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO E LUOGHI IN CUI È VIETATA L'INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI.	28
ART. 50. ACCESSI	29
ART. 51. OCCUPAZIONE DI AREE PUBBLICHE.....	30
ART. 52. MANUFATTI AMMESSI NELLE AREE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ	30
ART. 53. DISTANZE DAI CONFINI, DAGLI ALTRI EDIFICI E DA LINEE FERROVIARIE E LINEE ELETTRICHE	30
ART. 54. PARCHEGGI	31
ART. 55. CARATTERISTICHE DELLO SPARTITRAFFICO.....	31
ART. 56. ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI.....	31
ART. 57. INSEGNE E SEGNALETICA.....	31
ART. 58. ATTIVITÀ AMMESSE	32
ART. 59. OBBLIGHI IN CASO DI SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE	32
ART. 60. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI AD USO PRIVATO: PRESCRIZIONI.....	32
TITOLO 3. DISCIPLINA DEGLI AMBITI	33
ART. 61. OBIETTIVI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA	33
CAPO 2. CITTA' STORICA	33
ART. 62. CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER IL TESSUTO DEL CENTRO STORICO	33
ART. 63. DIVIETO DI CAMBIO D'USO	36
ART. 64. MODALITÀ DI INTERVENTO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	37
ART. 65. MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA.....	38
ART. 66. RECUPERO DEL CENTRO STORICO E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE.....	38
ART. 67. DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	39
CAPO 3. AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA E DELLE FRAZIONI.....	40
ART. 68. CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER I TESSUTI ESISTENTI	40
ART. 69. INCENTIVI PREMIALI	41
ART. 70. INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO E RURALE	43
ART. 71. TESSUTI OMOGENEI DI IMPIANTO UNITARIO.....	43
ART. 72. EDIFICI RESIDENZIALI CON GIARDINO.....	44
ART. 73. TESSUTI AD ALTA DENSITÀ.....	44
ART. 74. TESSUTI A MEDIA DENSITÀ.....	45
ART. 75. TESSUTI A BASSA DENSITÀ.....	46
ART. 76. TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI	46
ART. 77. TESSUTI PRODUTTIVI.....	47
ART. 78. AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTEZZATE.....	48
ART. 79. VERDE PRIVATO	48
ART. 80. POLI FUNZIONALI	49
CAPO 4. TERRITORIO POTENZIALMENTE URBANIZZABILE.....	49
ART. 81. DEFINIZIONE.....	49
ART. 82. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI POTENZIALMENTE URBANIZZABILI	49
CAPO 5. TERRITORIO RURALE	50
ART. 83. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	50
ART. 84. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	51
ART. 85. AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA.....	52

ART. 86. AMBITI AGRICOLI PERIURBANI	53
ART. 87. ZONE AGRICOLE INTERCLUSE	54
ART. 88. IL PARCO DEL TREBBIA.....	54
ART. 89. EDIFICI ESISTENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO	55

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1. GENERALITÀ

ART. 1. NATURA E OGGETTO DEL R.U.E.

- 1.1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i, della L.R.15/2013 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.
- 1.2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
 - i parametri edilizi ed urbanistici;
 - i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
 - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
 - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC).

ART. 2. RAPPORTO CON GLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI E DI SETTORE

- 2.1. Il R.U.E., disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, con specifico riferimento di cui all'art. 29 della Lr 20/2000.
- 2.2. Il R.U.E., costituisce riferimento normativo per gli altri strumenti urbanistici di settore; i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il R.U.E. esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, usi
- 2.3. IL RUE costituisce anche Piano delle Edicole ai sensi dell'art. 6 del Dlgs 24 aprile 2001, n. 170 nel senso che la nuova apertura/trasferimento/ampliamento di punti di vendita esclusivi è ammessa nelle zone ove è prevista la destinazione d'uso U2/1 nel rispetto della superficie di vendita consentita. L'apertura di punti di vendita non esclusivi segue la normativa di settore.

ART. 3. ELABORATI DEL R.U.E.

- 3.1. Il R.U.E. è costituito dal presente testo normativo (P1) e dalle seguenti tavole:
 - P2 - Classificazione del territorio comunale
 - P3 – Disciplina particolareggiata del centro storico
 - A1 – Analisi degli insediamenti storici
 - Allegato A – Documento energetico Ambientale
 - Allegato B – Disciplina del contributo di costruzione
 - VST_RA – Rapporto Ambientale
 - VST_SNT – Sintesi non Tecnica
- 3.2. Le tavole denominate "Aspetti condizionanti – Tutele" del PSC, e "Aspetti condizionanti –

Rispetti" del PSC, costituiscono la tavola dei vincoli ai sensi dell'art.19 della L.R.20/2000. La suddetta tavola dei vincoli è corredata dalla Scheda dei Vincoli del PSC e del RUE di cui all'Allegato 1 degli elaborati di PSC.

ART. 4. PRINCIPI INTERPRETATIVI

- 4.1. In applicazione dell'art.57, comma 4, della L.R. n.15 del 2013, che prescrive il cambiamento delle modalità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti: viene prevista l'utilizzazione della Superficie Edilizia S.ED. come definita ai sensi dell'art. 61 del Regolamento Edilizio al posto della Superficie utile Su come definita e applicata nel PRG 2001.
- 4.2. Al fine di agevolare la transizione alle nuove norme i Permessi di Costruire già rilasciati e le loro varianti, le SCIA già presentate, nonché i PUA già approvati o presentati e loro varianti convenzionati entro il 3 dicembre 2016, come indicato all'art.1.3 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC, potranno fare riferimento alle modalità di calcolo delle S.U. già previste dai precedenti strumenti urbanistici oppure adeguarsi alle nuove modalità.
- 4.3. In caso di contrasto fra elaborati cartografici e Norme, prevalgono queste ultime. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.
- 4.4. Le tavole prescrittive P2 e P3 realizzate su supporto informatico, sono da considerarsi ciascuna un'unica tavola in scala 1:5000 e 1:1000; eventuali riproduzioni con diverso formato o in scala diversa sono da considerarsi a tutti gli effetti tavole prescrittive, purché derivate dal medesimo supporto informatico.
- 4.5. Qualora si verificassero delle differenze fra la Superficie rilevata e la Superficie indicata negli elaborati degli strumenti urbanistici generali, fra i due valori prevale la Superficie misurata sul terreno e documentata con idoneo rilievo.
- 4.6. Per gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Edilizia S.ED. ed il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero la sua variazione all'interno del medesimo raggruppamento di categorie funzionali, ad eccezione di edifici uni-bifamiliari in zone agricole dove è ammesso anche l'aumento una tantum fino al 20% della Superficie Edilizia S.ED. esistente senza mutamento della destinazione d'uso.
- 4.7. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento limitato ad edifici uni-bifamiliari da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale con aumento una-tantum fino al 20% della Superficie edilizia esistente con il mantenimento della destinazione d'uso ovvero la sua variazione all'interno del medesimo raggruppamento di categorie funzionali.
- 4.8. Gli altri accordi sottoscritti e stipulati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dagli atti medesimi.
- 4.9. I contenuti previsti nei piani di recupero, approvati ai sensi del PRG 2001, sono fatti propri dal presente Regolamento anche se non convenzionati.
- 4.10. Qualora nell'attuazione di PUA di aree di trasformazione integrate, già convenzionati, si riscontrasse difficoltà oggettive nella realizzazione del 25% di SU da destinare a funzioni terziarie e alberghiere, potrà essere tolto tale obbligo, in considerazione del fatto che non viene alterato il carico urbanistico e lo standard urbanistico. Tale deroga dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

- 4.11. Ai fini delle presenti norme, devono intendersi PUA in corso di attuazione i Piani Attuativi per i quali non siano ancora decorsi 10 anni, salvo eventuali proroghe di legge, dalla stipula della relativa convenzione urbanistica.
- 4.12. In tutto il territorio urbanizzato è consentito il trasferimento e l'alienazione dei diritti edificatori così come previsto dal d.lgs 106/2011 all'art.5 comma 3, purché in aree urbanisticamente compatibili. La compatibilità è verificata secondo i seguenti principi:
- a. i fondi non devono necessariamente essere adiacenti;
 - b. gli stessi fondi devono avere la medesima destinazione urbanistica (in tal senso la destinazione urbanistica va intesa in senso generale: ovvero residenza con residenza ad esempio, a nulla rileva che un lotto sia di nuova previsione o facente parte del tessuto consolidato);
 - c. il fondo asservito resta, per effetto del relativo atto negoziale, relativamente inedificabile;
 - d. la potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dello strumento urbanistico venga modificata dall'intervento o dall'asservimento di superficie;
 - e. il lotto che acquisisce i volumi non potrà in ogni caso aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 20% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, allo scopo di non stravolgere la pianificazione urbanistica generale ed attuativa.
 - f. l'atto di trasferimento di diritti edificatori dovrà essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione, così come previsto dal comma 3 dell'art.5 del D.lgs 106/2011.
- 4.13. Fermi restando i principi espressi all'art.1.3 delle NTS del PSC, per i lotti inseriti in PUA approvati e convenzionati, qualora siano decorsi 10 anni dalla stipula della convenzione, e siano state cedute, collaudate e consegnate le opere di urbanizzazione previste negli atti convenzionali, gli stessi saranno considerati assimilabili ai tessuti consolidati con destinazione uguale a quella stabilita in convenzione. Qualora gli indici Uf risultassero inferiori a quelli convenzionali, prevalgono questi ultimi.
- 4.14. In caso di difformità o incongruenze tra i perimetri di ambiti soggetti a tutela, compreso il perimetro della città storica, delimitati nelle Tavole del presente Regolamento e quelli delimitati nelle Tavole di PSC, sono prevalenti questi ultimi.

ART. 5. EFFICACIA, ENTRATA IN VIGORE E REGIME TRANSITORIO

- ~~5.1.~~ Il R.U.E. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal P.S.C. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del R.U.E. con disposizioni del PSC queste ultime sono prevalenti.
- 5.2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del R.U.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute assumendo pertanto, lo stesso, piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.
- 5.3. L'adeguamento del presente testo a disposizioni legislative o regolamentari sovraordinate, di contenuto non discrezionale, è immediatamente effettuato tramite Disposizione Dirigenziale del Dirigente SUEAP.

ART. 6. P.U.A.

- 6.1. Qualunque strumento urbanistico attuativo, approvato dall'amministrazione pubblica, previsto da norme di Legge o regolamentari o predisposto discrezionalmente, preliminare rispetto al rilascio dei singoli Permessi di Costruire e/o Dichiarazioni di inizio Attività.
- 6.2. Permane il riferimento al termine PUA nei casi di strumenti attuativi, o variante agli stessi, se approvati e convenzionati prima dell'approvazione del PSC ovvero se convenzionati entro 180 giorni dall'approvazione del PSC, secondo quanto stabilito dall'art.1.3 e le norme tecniche strutturali vigenti.
- 6.3. Ai sensi della L.R.24/2017 art.30 comma 1, i P.U.A. vengono sostituiti dagli accordi operativi. Salvo in casi espressamente citati, i riferimenti a P.U.A., Progetto Unitario o P.O.C. nel presente regolamento si intendono sostituiti con gli accordi operativi.

ART. 7. ANALISI DI INCIDENZA E MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

Ambiti	Approfondimenti valutativi	Ambiti sottoposti a Studio di incidenza
Città storica	No, esterna al Sito	
Città consolidata e frazioni		
- <i>Insedimenti di carattere storico rurale</i>	Sì, confinanti con IT4010018	Nucleo abitato di Mortizza
- <i>Tessuti omogenei di impianto unitario</i>	Sì, prossimi a IT4010018	Nucleo abitato di Mortizza
- <i>Edifici residenziali con giardino</i>	Sì, confinanti con IT4010018	Nucleo abitato di Mortizza
- <i>Tessuti ad alta densità</i>	No, nessun rapporto con i Siti tutelati	
- <i>Tessuti a media densità</i>	No, nessun rapporto con i Siti tutelati	
- <i>Tessuti a bassa densità</i>	Sì, prossimi a IT4010018	Nucleo abitato di Mortizza
- <i>Tessuti produttivi polifunzionali</i>	No, nessun rapporto con i Siti tutelati	
- <i>Tessuti produttivi</i>	Sì, confinanti Sito IT4010016	Toponimo Cinta Ilari
- <i>Aree produttive ecologicamente attrezzate</i>	No, nessun rapporto con i Siti tutelati	
- <i>Verde privato</i>	Sì, confinante con IT4010018	Nucleo abitato di Mortizza
- <i>Poli funzionali</i>	No, nessun rapporto con i Siti tutelati	
Territorio potenzialmente urbanizzabile		
	Sì, prossimo a IT4010018	Nucleo abitato di Mortizza
Territorio rurale		
- <i>Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico</i>	Sì, interni a IT4010018 e IT4010016	Interventi ammessi all'interno dell'intero Ambito ad eccezione della fascia A1 cui si rimanda all'Ambito specifico "Zona d'Alveo"
- <i>Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola</i>	Sì, confinante con IT4010018 e IT4010016	Interventi interni al Sito e compresi in una fascia di 100 m dal confine dei Siti tutelati
- <i>Ambiti agricoli periurbani</i>	Sì, interni e confinanti con IT4010018 e IT4010016	Interventi interni al Sito e compresi in una fascia di 100 m dal confine dei Siti tutelati
- <i>Zone agricole intercluse</i>	No, nessun rapporto con i Siti tutelati	
- <i>Zone d'alveo</i>	No, dovranno però essere assoggettati a Valutazione di incidenza eventuali interventi di somma urgenza o di pronto intervento, ex-post, ai sensi della D.g.r. 1191/07 punto 5.1 "Ambito di applicazione di Piani progetti e interventi", al fine di verificare la necessità di misure di mitigazione e/o compensazione	
- <i>Parco del Trebbia</i>	Zona B e C: Sì, se interni a IT4010018 e IT4010016	Interventi previsti su edifici esistenti interni ai Siti tutelati, ad eccezione di quelli presenti nella fascia A1 cui si rimanda all'Ambito specifico "Zona d'Alveo"
	Zona Contigua: Sì, confinante con IT4010018 e IT4010016	Interventi ammessi in una fascia di 100 m dai confini dei Siti tutelati
- <i>Edifici esistenti nel territorio extraurbano</i>	Sì, prossimi a IT4010018 e IT4010016	Edifici ricadenti in una fascia di 100 m dai confini dei Siti tutelati.
Ulteriori ambiti		

Ambiti	Approfondimenti valutativi	Ambiti sottoposti a Studio di incidenza
- <i>Verde pubblico e verde attrezzato</i>	Sì, confinante e prossimi a IT4010018	- Area a verde pubblico nel settore settentrionale dell'abitato di Piacenza - Aree destinate a verde pubblico e verde attrezzato all'interno dell'abitato di Mortizza
- <i>Attrezzature sportive private</i>	Sì, confinante con IT4010018	Nucleo abitato di Mortizza
- <i>Attrezzature sportive per il tempo libero</i>	No, anche se confinanti con il Sito IT4010018 in quanto coincidenti con le aree del "Progetto Waterfront" già valutato dallo Studio di incidenza del PSC	
- <i>Attrezzature tecnologiche</i>	No, anche se interne al Sito IT4010018 (Campo pozzi Mortizza) in quanto già sottoposte a procedura di VIA conclusasi con parere positivo con DGR 365/2015	
- <i>Attrezzature tecnologiche ed ecologiche</i>	No, anche se confinanti con il Sito IT4010018 in quanto coincidenti con le aree del "Progetto di ambientalizzazione IREN" già valutato dallo Studio di incidenza del PSC	
- <i>Aree Militari</i>	No, anche se confinanti con il Sito IT4010018 in quanto in queste aree i programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformante alle procedure stabilite dall'art. 81 del DPR 616 del 24 luglio 19977	
- <i>Infrastrutture per la mobilità</i>	No, anche se in parte ricadenti all'interno del Sito IT4010018 in quanto sia la realizzazione della Variante SS9 (Via Emilia bis) e la realizzazione della quarta corsia nel tratto autostradale Piacenza Sud – Piacenza Nord sono già valutati dallo Studio di incidenza del PSC.	
- <i>Poli e Ambiti estrattivi</i>	No, anche se confinanti con i Siti IT4010018 e IT4010016 in quanto oggetto di valutazione all'interno dei Piani di competenza (PAE e PIAE)	

- 7.1. Gli interventi che potrebbero determinare interferenze negative per lo stato di conservazione del Sito sono dettagliate al capitolo 9 dello Studio di incidenza del RUE, a cui si rimanda per i dettagli.
- 7.2. Per tutte le azioni di piano che possano avere degli effetti negativi nei confronti di una certa componente ambientale sono state elaborate delle specifiche misure di mitigazione di cui si rimanda interamente all'allegato ValSat RUE.
- 7.3. Le azioni sono:
- Recupero di edifici in ambito urbanizzato
 - Completamenti residenziali e/o direzionali – commerciali di vicinato in ambiti urbani consolidati
 - Completamenti produttivi in ambiti urbani consolidati
 - APEA
 - Ambiti di trasformazione
 - Insediamenti in territorio rurale ad uso agricolo produttivo
 - Insediamenti in territorio rurale residenziale o extra-agricolo
 - Interventi viabilistici

CAPO 2. INTERVENTI SOGGETTI A ACCORDO OPERATIVO E DOCUMENTI RICHIESTI

ART. 8. INTERVENTI SOGGETTI AD ACCORDO OPERATIVO

- 8.1. Sono soggetti ad Accordi Operativi come definiti all'art.38 della L.R. 24/2017, gli interventi programmati nei seguenti ambiti:
- ambiti per i nuovi insediamenti
 - ambiti da riqualificare

ART. 9. DOCUMENTI RICHIESTI

- 9.1. Gli Accordi Operativi devono contenere, oltre alla qualificazione del titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, e nel rispetto delle prescrizioni contenute al comma 3 e 4 dell'art.38 della L.R. 24/2017 ed in particolare devono contenere i seguenti elaborati:
- 1) schema di convenzione nella quale sia compresa, oltre a quanto previsto dalla presente legge, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, sia la Superficie Edilizia S.ED. edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
 - 3) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000 nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - 4) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - 5) stato di fatto contenente fra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose;
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
 - 6) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - 7) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio;
 - 8) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
 - 9) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
 - 10) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
 - 11) norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - 12) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - 13) relazione geologica e analisi geo-tecnica del terreno;

- 14) dichiarazione del Dirigente attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno della città storica o in area d'interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica.
- 15) Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, elaborati necessari ai fini della procedura di valutazione ambientale dell'Accordo Operativo, ovvero fuori dai casi disciplinati ai sensi degli art.11 comma 1 e art. 19 comma 6 della LR 24/2017 Verifica di assoggettabilità,
- 16) la relazione geotecnica con rilevanza dell'aspetto sismico
- 17) La realizzazione delle dotazioni territoriali previste negli Accordi Operativi è disciplinata dalla convenzione attuativa del piano, redatta in conformità allo schema di convenzione tipo approvato dal Consiglio comunale.
- 9.2. Il procedimento di approvazione è subordinato al pagamento di una somma a titolo di "diritti di segreteria" il cui importo è stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto riportato all'art.121 del Regolamento Edilizio.

CAPO 3. INTERVENTI PARTICOLARI

ART. 10. IMPIANTI DI ROTTAMAZIONE

- 10.1. Le installazioni di impianti o l'insediamento di attività relativi alla demolizione di autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci ecc. è ammessa nelle zone specifiche previste dal presente regolamento, previa acquisizione della prescritta autorizzazione dell'Ente competente e nel rispetto della direttiva C.E. 53/2000.
- 10.2. Le installazioni previste dalle presenti norme devono rispettare le seguenti indicazioni:
- a) l'accesso può avvenire solo da strade comunali vicinali o private;
 - b) dalle strade è prescritto un arretramento di metri 20,00, salvo maggiori arretramenti previsti dalle presenti norme;
 - c) l'area asservita al deposito deve essere mascherata mediante una fascia di verde costituita come segue:
 - siepe sempreverde avente un'altezza di ml. 2,00/2,50 e larghezza minima di ml. 0,50.
- 10.3. I materiali accatastati non devono superare l'altezza di ml. 4,00 e comunque non devono essere visibili dalle strade pubbliche. Le cataste dovranno essere strutturate in modo tale da impedire eventuali condizioni di pericolo.
- 10.4. L'area antistante l'insediamento, costituita dall'arretramento stradale, dovrà essere sistemata a verde ed a parcheggio di uso pubblico.
- 10.5. E' fatto obbligo di costruire servizi igienici e spogliatoi in numero adeguato al personale occupato.
- 10.6. Gli impianti di cui sopra sono soggetti a Permesso di Costruire.

ART. 11. CAVE

- 11.1. Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattiva sono regolati dalle leggi statali e regionali in materia nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione delle stesse leggi.
- 11.2. Nei tessuti individuati sulle tavole di piano con simbologia "P.U.", gli interventi vengono

attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

ART. 12. CAMPEGGI

- 12.1. Gli interventi di allestimento di campeggi ivi compresi quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi si rimanda leggi statali e regionali in materia.
- 12.2. Le procedure richieste per gli interventi di cui al comma precedente sono quelle del Permesso di Costruire.

TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

CAPO 1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 13. RIFERIMENTI TERRITORIALI PER IL CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

- 13.1. Ai fini della valutazione del fabbisogno di standard urbanistici nell'ambito delle varianti parziali al R.U.E. e degli Accordi Operativi, il calcolo degli stessi standard urbanistici potrà essere svolto, a discrezionale giudizio dell'amministrazione comunale, e previa congrua e specifica motivazione, sia con riferimento all'intero territorio comunale, sia con riferimento all'ambito territoriale di trasformazione nel quale l'intervento si colloca, sia con riferimento alla specifica unità territoriale di intervento.
- 13.2. Il procedimento di determinazione del riferimento territoriale degli standard dovrà essere gestito con i metodi della partecipazione e della trasparenza, ai sensi degli artt. 7, 8, 9 e 10 della Legge 241/90.
- 13.3. Il procedimento di valutazione dovrà motivare le proprie scelte in ordine al soddisfacimento reale delle esigenze prestazionali nell'ambito territoriale considerato, specificando anche il riferimento temporale entro il quale tali scelte conservano validità.
- 13.4. La valutazione degli standard sarà svolta ai sensi del precedente 1° comma, tenendo conto dello stato di fatto esistente e delle disposizioni legislative in materia.

ART. 14. INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

- 14.1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è permessa a condizione che l'area d'intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
- 14.2. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
 - a) allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - b) allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
 - c) spazio destinato ai contenitori della raccolta rifiuti;
 - d) accessibilità ad una strada pubblica dotata di illuminazione;
 - e) spazio di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
 - f) allacciamento alla rete di distribuzione di energia elettrica e gas;
 - g) allacciamento ad una rete di telecomunicazione
- 14.3. In tutti gli edifici realizzati nei nuovi insediamenti oggetto di Accordo Operativo deve essere prevista un'area esterna o una zona idoneamente dimensionata (in rapporto alla produzione

pro capite di rifiuti o al numero di abitanti occupanti) ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata (porta a porta) dei rifiuti organici ed inorganici. Tale spazio deve essere facilmente accessibile dagli operatori della raccolta e manutenibile. La realizzazione di tale area deve essere ubicata in prossimità della cancellata esterna, ad esempio realizzando rientranze della stessa.

- 14.4. Qualora tali opere non esistano o esistano in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato o finanziato. La mancata o incompleta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra precluderà il rilascio del certificato di conformità edilizia di cui all' art. 143 del Regolamento Edilizio.
- 14.5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
- a) strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
 - b) collegamento alla rete di distribuzione di energia elettrica;
 - c) collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
 - d) allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati da ARPA.

ART. 15. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

- 15.1. Sono opere di urbanizzazione primaria (OU1) le INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI elencate all'art. 1.1 dell'Allegato A della delibera di Assemblea Legislativa n° 186/2018.
- 15.2. Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore, a scomuto totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area. E' facoltà del Comune optare per il versamento totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere.

ART. 16. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

- 16.1. Sono opere di urbanizzazione secondaria (OU2) le ATTREZZATURE e SPAZI COLLETTIVI elencate all'art. 1.1 dell'Allegato A della delibera di Assemblea Legislativa n° 186/2018.
- 16.2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi, individuate graficamente negli elaborati di RUE, insieme con le aree a ciò destinate previste negli strumenti attuativi, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposite convenzioni eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
- 16.3. Le opere di urbanizzazione secondaria, definite in sede di progetto, sono realizzate dal

soggetto attuatore, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area nelle seguenti quantità minime:

- a) Insediamenti residenziali: 30 mq. per abitante insediabile;
- b) Insediamenti terziari: 100 mq. ogni 100 mq. di Superficie Edilizia S.ED. prevista
- c) Insediamenti produttivi: 15 mq ogni 100 mq. di Superficie territoriale

16.4. E' facoltà del Comune optare per il versamento totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere.

ART. 17. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI

17.1. Salvo diverse prescrizioni stabilite nelle specifiche norme di zona, in tutte le nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle demolizioni con ricostruzione e nei cambi d'uso che comportano aumento di carico urbanistico, nonché nei mutamenti tra le diverse tipologie dimensionali commerciali, ad eccezione di quanto previsto al successivo comma 6, vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato nella tabella successiva oltre che nelle quantità minime di parcheggi pubblici previsti dalla legislazione sovraordinata vigente. Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di zona.

17.2.

Usi	Parcheggi Privati P1
Usi residenziali (U1/1,U1/2)	10 mq/33 mq S.ED.
Esercizi di vicinato	10mq/33 mq S.ED. direttamente accessibili dalla clientela
Medio piccole strutture di vendita alimentari e miste	
Fino a 400 mq. di s.v. o frazione	25 mq/30 mq. di s.v. o frazione
Fino a 800 mq. di s.v. o frazione	25 mq /18 mq. di s.v. o frazione
Fino a 1500 mq. di s.v. o frazione	25 mq /13 mq. di s.v. o frazione
Medio piccole strutture di vendita non alimentari	
Fino a 400 mq. di s.v. o frazione	25 mq /40 mq. di s.v. o frazione
Fino a 800 mq. di s.v. o frazione	25 mq /25 mq. di s.v. o frazione
Fino a 1500 mq. di s.v. o frazione	25 mq /20 mq. di s.v. o frazione
Medio-grandi strutture di vendita alimentari e miste	25 mq /8 mq. di s.v. o frazione
Medio-grandi strutture di vendita non alimentari	25 mq /16 mq. di s.v. o frazione
Grandi strutture di vendita alimentari e miste	25 mq /8 mq. di s.v. o frazione
Grandi Strutture di vendita non alimentari	25 mq /16 mq. di s.v. o frazione
Centri Commerciali, Complessi Commerciali di Vicinato, Aree Commerciali Integrate	Alle dotazioni richieste relative alle singole attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, ricreative, etc.) nella misura prevista dalle Norme del R.U.E.
Pubblici esercizi (U2/2)	10 mq/33 mq S.ED.
Terziario diffuso (U2/3)	10 mq/33 mq S.ED.
Artigianato di servizio (U2/4)	10 mq/33 mq S.ED.
Attrezzature culturali e sedi rappresentative (U2/5)	10 mq/33 mq S.ED.
Sedi di culto (U2/11)	10 mq/33 mq S.ED.
Commercio all'ingrosso (U2/8)	10 mq/100 mq S.ED.
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U2/9,U2/10)	10 mq/33 mq S.ED.
Usi produttivi (U3/1, U3/3, U4/3)	10 mq/100 mq S.ED.
Depositi e magazzini (U3/2)	10 mq/100 mq S.ED.
Usi alberghieri (U5/1, U5/2)	10 mq/33 mq S.ED.

17.3. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi P1, questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

- 17.4. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente R.U.E.; dovranno comunque essere rispettate le disposizioni specifiche e di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
- 17.5. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le Medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le Grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi le caratteristiche e peculiarità previste dalle specifiche norme regionali di settore.
- 17.6. Nel caso di Medie e Grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il Comune può stabilire nella convenzione, la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.
- 17.7. Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali, può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, unicamente:
- a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della Legge regionale n. 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni minime stabilite ai sensi del punto 5.2.4 della deliberazione CR n. 1253/1999 sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione;
 - b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o Centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle Medie strutture di vendita;
 - c) nel caso di formazione di Centri commerciali di vicinato o Complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli Esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei Centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
 - d) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici.
- 17.8. Nei suddetti casi a), b), c), e d) e per le previsioni di cui ai successivi art. 62.14 lett.b) e art. 67.7 è richiesta, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli leggeri.
- 17.9. Per l'individuazione dei requisiti di accessibilità, si fa riferimento alle disposizioni contenute nella Delibera di Consiglio Regionale n.1253/1999 punto 5.3 e successive modifiche ed integrazioni (D.C.R.344/2002, D.C.R.653/2005, Delibera Assemblea Legislativa 155/2008) così come raccolte nel testo coordinato della medesima Deliberazione pubblicato sul B.U.R. 136 del 4 agosto 2009.

CAPO 2. ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 18. DEFINIZIONE

- 18.1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico anche realizzati da privati, attraverso apposite convenzioni, a livello comunale o sovracomunale. La proprietà delle aree può anche non essere pubblica.
- 18.2. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di R.U.E. con apposite simbologie.

Modifiche a tali specifiche destinazioni, sempre rimanendo all'interno delle destinazioni ammesse e previste nelle attrezzature di interesse pubblico e nei servizi di quartiere possono essere approvate con delibera del Consiglio Comunale e, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge, non costituiscono variante

- 18.3. In tali zone si interviene direttamente, salvo i casi di realizzazione parziale dei servizi previsti, nel qual caso è necessaria la predisposizione di un progetto unitario, esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolareggiato l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità dell'intervento, la struttura fisico funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle categorie di destinazioni d'uso.
- 18.4. L'Amministrazione Comunale può affidare la progettazione degli interventi agli Enti istituzionalmente competenti o ai proprietari delle aree; i progetti relativi dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi; l'Amministrazione Comunale può inoltre concedere a privati di costruire e/o gestire le opere previste, sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

ART. 19. ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE

- 19.1. Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.
- 19.2. Il RUE si attua per intervento diretto applicando, nelle nuove costruzioni, i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Uf = 0,80 mq/mq
 - p = 40%
 - P1 = 1 mq / 5 mq S.ED.
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

ART. 20. ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI

- 20.1. Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature ed ai servizi di carattere sanitario, assistenziale e sociale, sia di iniziativa pubblica che privata.
- 20.2. Il RUE si attua per intervento diretto applicando, nelle nuove costruzioni, i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Uf = 0,80 mq/mq
 - Sp = 40%
 - P1 = 10 mq per ogni posto letto
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

ART. 21. PARCHEGGI ATTREZZATI

- 21.1. Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico o privato di interscambio con il sistema ferroviario ed autostradale e di attestamento a servizio della pedonalità nel Centro Storico e/o del Polo logistico.
- 21.2. I parcheggi attrezzati possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale, con un numero di piani fuori terra non superiore a tre e possono essere integrati da stazioni di rifornimento carburante ad uso privato di cui all'art. 60 del presente regolamento, officine per la manutenzione e la riparazione dei veicoli e fabbricati di servizio.
- 21.3. il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistici ed ecologici:
- UF : 0,20 mq /mq
 - Sp. : 30%
 - A : 20 alberi/ha

Ar : 40 arbusti/ha

- 21.4. I parcheggi a raso dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche più adatte alle varie situazioni, tali da garantire il miglior ombreggiamento ed i minimi interventi manutentivi (comunque da concordare con l'ufficio comunale competente).
- 21.5. Non è ammessa l'occupazione anche temporanea delle aree permeabili e delle fasce di rispetto stradale e ferroviario per attività di deposito temporaneo di merci/container. Nelle rimanenti aree tali depositi sono ammessi nella misura massima del 10% della Superficie fondiaria dell'area classificata, con un'altezza massima di n. 5 container sovrapposti anche al fine di consentire una più efficace schermatura ambientale e percettiva da prevedersi anche attraverso quinte alberate, costituite in elevazione attraverso piantumazione di essenze arboree di alto fusto, con fogliame fitto e sempreverde, disposte in continuità e a doppia fila, completate nella parte bassa da essenze arbustive e cespugli.

ART. 22. ATTREZZATURE ESPOSITIVE E CONGRESSUALI

- 22.1. Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di una nuova attrezzatura fieristica integrata con una struttura congressuale e alberghiera ed i relativi servizi terziario-commerciali.
- 22.2. Il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Uf = 0,60 mq/mq
Sp = 30%
P1 = 1 mq / 5 mq S.ED.
A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

ART. 23. SEDI AMMINISTRATIVE PUBBLICHE

- 23.1. Sono aree e immobili destinati alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento degli impianti e delle attrezzature di interesse generale, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
- 23.2. Il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Uf = 0,70 mq/mq
Sp = 30%
P1 = 10 mq/.35 mq S.ED.
A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 23.3. In tali aree sono ammessi esercizi pubblici e piccole attività commerciali fino alla concorrenza del 10% della S.ED. realizzabile e comunque non superiore a mq 600,00 di S.ED.

ART. 24. ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO

- 24.1. Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi.
- 24.2. Il RUE si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Sp = 20%
P1 = 10 mq/100 mq St
A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 24.3. In tali aree l'indice di utilizzazione territoriale relativo ai fabbricati di servizio e le specifiche destinazioni d'uso, saranno stabiliti in sede di approvazione del progetto unitario relativo all'intervento.

ART. 25. ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE

- 25.1. Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature sportive private che, pur non partecipando alla dotazione degli standard urbanistici di Legge, contribuiscono alla dotazione complessiva di servizi sportivi per la città;
- 25.2. Il RUE si attua, previa approvazione di un progetto unitario esteso all'intero comparto di intervento, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Sp = 20%
P1 = 10 mq/100 mq St
A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 25.3. In tali aree l'indice di utilizzazione territoriale relativo ai fabbricati di servizio e le specifiche destinazioni d'uso, saranno stabiliti in sede di approvazione del progetto unitario.

ART. 26. ATTREZZATURE PER L'ORDINE PUBBLICO E LA SICUREZZA

- 26.1. Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile, e alle strutture carcerarie.
- 26.2. I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art. 81 del DPR 24 luglio 1977 n° 616.
- 26.3. Per l'area destinata alla sede della Protezione Civile si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Uf = 0,40 mq/mq
Sp = 0 %
P1 = 1 mq / 5 mq S.ED.
A = 4 alberi/ha; Ar = 0 arbusti/ha

ART. 27. ATTREZZATURE UNIVERSITARIE

- 27.1. Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti, le attrezzature sportive e tutti i necessari servizi anche di tipo terziario-commerciale.
- 27.2. Si interviene direttamente applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Uf = 0,40 mq/mq
Sp = 40%
P1 = 1 mq / 5 mq S.ED.
A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

ART. 28. AREA ATTREZZATA PER GLI SPETTACOLI VIAGGIANTI

- 28.1. E' destinata ad accogliere l'area attrezzata per gli spettacoli viaggianti. La parte per gli spettacoli viaggianti dovrà essere attrezzata con gli allacciamenti alle reti e ai pubblici servizi ed è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati alla biglietteria e ai servizi igienici.
- 28.2. Si interviene direttamente previa approvazione di un progetto unitario esteso all'intera zona omogenea, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Sp = 40%
P1 = 10 mq/.100 mq St
A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 28.3. Qualora l'area non fosse ancora stata attrezzata ai fini di cui sopra, l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare eventuali aree alternative tra quelle classificate come attrezzature di interesse pubblico, compatibilmente con la propria destinazione d'uso in atto e la relativa classe di appartenenza nella classificazione acustica.

- 28.4. In attesa della relativa ordinanza fatta sulla base della risoluzione della regione Emilia Romagna prot.n.12308 del 28.03.2012 che regola l'uso degli animali negli spettacoli, l'area è concessa in via prioritaria al complesso che non utilizza animali nei propri spettacoli.

ART. 29. CAMPI DI SOSTA PER NOMADI

- 29.1. E' destinata ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi. Qualora tale funzione venga a cessare, l'area dovrà essere riconvertita a fini pubblici

ART. 30. CIMITERI

- 30.1. Di tali attrezzature non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di R.U.E. con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Le fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

ART. 31. ATTREZZATURE MILITARI

- 31.1. Le aree così classificate sono destinate agli insediamenti, agli immobili, agli impianti e alle attrezzature di carattere militare.
- 31.2. I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art. 81 del DPR 24 luglio 1977 n° 616.

CAPO 3. SERVIZI DI QUARTIERE

ART. 32. DEFINIZIONE

- 32.1. Le aree destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie di R.U.E. con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al successivo comma 3.
- 32.2. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di R.U.E. con apposite simbologie. Modifiche a tali specifiche destinazioni, sempre rimanendo all'interno delle destinazioni ammesse e previste nelle attrezzature di interesse pubblico e nei servizi di quartiere possono essere approvate con delibera del Consiglio Comunale e, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge, non costituiscono variante
- 32.3. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa approvazione di progetto e convenzione da parte del Consiglio comunale, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.
- 32.4. Si interviene direttamente. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.
- 32.5. Le aree acquisite per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree di Trasformazione sono destinate a verde pubblico (ART. 36) e a parcheggi pubblici (ART. 38) nelle quantità richieste (standard) dall'insediamento in attuazione. La realizzazione di eventuali altri servizi di cui al presente articolo è subordinata alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area.

ART. 33. ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO

- 33.1. Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
- 33.2. Nelle nuove costruzioni, compatibilmente con le disposizioni del DM 18.12.75 e successive modifiche ed integrazioni, si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Uf = 0,60 mq/mq
 - Sp = 40%
 - P1 = 1 mq / 5 mq S.ED.
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

ART. 34. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

- 34.1. Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.
- 34.2. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Uf = 0,60 mq/mq
 - Sp = 40%
 - P1 = 1 mq / 5 mq S.ED.
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

ART. 35. ATTREZZATURE RELIGIOSE

- 35.1. Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali e quelle ricreative e sportive ad esse pertinenti.
- 35.2. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:
- Uf = 0,60 mq/mq
 - Sp = 40%
 - P1 = 1 mq / 5 mq S.ED.
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

ART. 36. VERDE PUBBLICO

- 36.1. Le aree così classificate sono destinate a parchi urbani e periurbani inseriti nell'area urbanizzata, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, aree sgambamento cani, orti urbani. In queste aree possono essere realizzate solo costruzioni funzionali al verde pubblico, quali chioschi, capanni, ricoveri attrezzi, punti di ristoro, servizi igienici.
- 36.2. Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Uf = 0,05 mq/mq
 - Sp = 75%

ART. 37. VERDE ATTREZZATO

- 37.1. Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva. La gestione/manutenzione del verde pubblico attrezzato dato in gestione a privati segue i criteri e le prescrizioni descritti per il verde pubblico al precedente ART. 36

- 37.2. Per gli impianti coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Uf = 0,25 mq/mq
Sp = 30%

ART. 38. PARCHEGGI PUBBLICI

- 38.1. Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici.
38.2. I parcheggi pubblici a raso dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche, più adatte alle varie situazioni, tali da garantire il miglior ombreggiamento ed i minimi interventi manutentivi (comunque da concordare con l'ufficio comunale competente con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di Sf).

CAPO 4. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ'

ART. 39. INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

- 39.1. Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e alle relative fasce di rispetto; comprende inoltre la direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.
39.2. Le fasce di rispetto, all'esterno dell'abitato, sono indicate nelle tavole P2 mentre all'interno dell'abitato valgono le disposizioni di Legge; in tale fasce non è ammessa alcuna nuova edificazione, ma solo
- a) interventi di manutenzione degli edifici eventualmente esistenti,
 - b) interventi di rinaturalizzazione - in piano e/o a dune, orientati alla formazione di ambienti tipici della pianura (piccoli boschi planiziali, filari, siepi, macchie – radura, prato, di specie autoctone), volti a raggiungere una situazione di equilibrio ecologico
 - c) recinzioni, parcheggi realizzati con materiali drenanti e alberati. In tali casi dovranno essere previste compensazioni ambientali su aree limitrofe mediante interventi di rinaturalizzazione, specificati al precedente comma, di superficie pari a quelle trasformate,
 - d) barriere antirumore da realizzarsi ove lo spazio lo consenta tramite formazioni lineari ad alta densità arborea/arbustiva o dune alberate.
- 39.3. All'interno dell'abitato, qualora la linea di rispetto ferroviario interessi una zona edificabile, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici di utilizzazione e la trasposizione dell'edificabilità sulla zona adiacente avente la stessa destinazione, oltre la linea di arretramento.

ART. 40. INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ'

- 40.1. Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al nuovo "Codice della Strada". Le indicazioni relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.
40.2. Le zone di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di
- nuove strade,
 - ampliamento di strade esistenti,
 - di percorsi pedonali e di piste ciclabili,
 - interventi di rinaturalizzazione - in piano e/o a dune, orientati alla formazione di ambienti tipici della pianura (piccoli boschi planiziali, filari, siepi, macchie – radura, prato, di specie autoctone), volti a raggiungere una situazione di equilibrio ecologico

- barriere antirumore da realizzarsi ove lo spazio lo consenta tramite formazioni lineari ad alta densità arborea/arbustiva o dune alberate.
- 40.3. Nelle zone di rispetto stradale è consentita la realizzazione di:
- a) recinzioni, parcheggi realizzati con drenanti e alberati
 - b) impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, nel rispetto delle disposizioni di cui all' art. 6.6 comma 2 del PSC.
- 40.4. In tali casi dovranno essere previste compensazioni ambientali su aree limitrofe mediante interventi di rinaturalizzazione, specificati al precedente comma, di superficie pari a quelle trasformate, previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dalla Amministrazione, con firme autenticate.
- 40.5. Ove il R.U.E. preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 40.6. I nuovi tratti di viabilità urbana, relativi a zone residenziali o integrate, sono classificati nelle seguenti tre categorie:
- a) viabilità urbana interquartiere, comprensiva di marciapiedi e pista ciclabile, in sede propria, da attrezzare con formazioni lineari arboreo/arbustive ed eventualmente con spartitraffico centrale; su tali strade non sono direttamente ricavabili parcheggi pubblici;
 - b) viabilità di quartiere, da attrezzare con formazioni lineari arboreo/arbustive; su tali strade non sono ricavabili parcheggi pubblici;
 - c) viabilità locale, comprensiva di marciapiedi, alberati con essenze di III classe di grandezza (max 12 m); su tali strade sono ricavabili parcheggi pubblici sia a pettine che in linea;
- 40.7. Lo spazio minimo necessario per le alberature previste è indicato all'art 192 del Regolamento Edilizio. Le sezioni stradali e dei marciapiedi dovranno essere sufficienti a garantire lo spazio minimo necessario alle formazioni arboreo/arbustive o alle alberature e la larghezza minima prevista dalla normativa vigente per il transito veicolare/ciclabile/pedonale.

ART. 41. FASCE DI AMBIENTAZIONE STRADALE E FERROVIARIA

- 41.1. Al fine della eliminazione, riduzione e mitigazione degli impatti derivanti dal traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di viabilità esterna e di attraversamento, nelle tavole P2 è individuata una specifica zona relazionata alle rispettive fasce di rispetto, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.
- 41.2. Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite insieme al sedime dell'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche a cui deve assolvere, con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.
- 41.3. Considerato che in genere si tratta di terreni sottoposti a coltivazioni agricole, in alternativa all'esproprio, può essere previsto il coinvolgimento, tramite specifiche convenzioni, degli agricoltori interessati, che possono partecipare agli interventi di ambientazione da realizzare.
- 41.4. Anche nel caso in cui le tavole di RUE individuino fasce di ambientazione confinanti con tessuti urbani e potenzialmente urbanizzabili, queste devono essere acquisite, attrezzate ed utilizzate secondo i successivi commi.
- 41.5. Gli interventi di ambientazione comprendono il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse ed interventi di rinaturalizzazione - in piano e/o a dune, orientati alla formazione di ambienti tipici della pianura (piccoli boschi planiziali, filari, siepi, macchie – radura, prato, di specie

autoctone), volti a raggiungere una situazione di equilibrio ecologico, quali ad esempio:

- a) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando diverse essenze latifoglie caduche autoctone; il sesto di impianto dovrà essere adeguato alla specie;
- b) la realizzazione di fasce di vegetazione, di varia ampiezza, che prevedano file di alberi alternate con elementi arbustivi autoctone adeguate a costituire un bosco e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi ogni 100 mq di Sf e un parametro di densità arbustiva $Ar = 4$ arbusti ogni 100 mq di Sf; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- c) il legame con il territorio agricolo può avvenire anche tramite l'uso di piante agrarie dalla doppia valenza: officinale ed ornamentale;
- d) la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde con diverse essenze latifoglie caduche autoctone e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $A=1$ albero ogni 100 mq di Sf e un parametro di densità arbustiva $Ar=2$ arbusti ogni 100 mq di Sf; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) il mantenimento e la valorizzazione di aree di compensazione ecologica nelle zone fluviali e dei sistemi acquatici, consistenti nella creazione di habitat floro-faunistici, sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture), da segnalare e rendere fruibili (in alcuni casi anche solo visivamente) tramite la realizzazione di punti di sosta; la progettazione degli interventi dovrà essere affidata a tecnici specialisti;
- f) l'installazione di barriere antirumore da realizzarsi ove lo spazio lo consenta tramite formazioni lineari ad alta densità arborea/arbustiva o dune alberate. Le barriere artificiali, dovranno essere realizzate preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde;
- g) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva $Ar=4$ arbusti ogni 100 mq di Sf.

41.6. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al comma 2 dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali e ferroviarie; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

ART. 42. RIQUALIFICAZIONE ED ALBERATE STRADALI

- 42.1. Le nuove alberate stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze adatte alle specifiche situazioni e stabilite in accordo con l'Ufficio Comunale Competente per il Verde.
- 42.2. Nel caso di sostituzione di alberate stradali dovrà essere attuata un'attività di informazione affinché i cittadini ed i loro rappresentanti ne comprendano motivazioni e scopi.
- 42.3. La completa sostituzione di un'alberata, dovrà tener conto:
 - a) del contesto storico ed architettonico del sito;
 - b) delle condizioni fitopatologiche, fisiologiche, fitosanitarie e fitostatiche dei singoli soggetti arborei componenti l'alberata;

- 42.4. Dovranno essere utilizzate essenze adatte alle specifiche situazioni, con adeguato sesto d'impianto, che necessitino di minimi interventi di manutenzione.
- 42.5. I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi, degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi per la moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

ART. 43. PISTE CICLABILI

- 43.1. Nelle tavole del P.S.C. Aspetti strutturanti - 1 e Aspetti strutturanti - 2 sono indicate rispettivamente:
- la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione previste dal Piano della Mobilità Ciclistica 2009 approvato con Delibera di G.C n.244 del 15 dicembre 2009;
 - le direttrici di connessione tra la rete ecologica locale urbana e la rete ecologica locale extraurbana.
- 43.2. Lungo le direttrici di connessione dovranno essere realizzati interventi di potenziamento del sistema del verde, delle alberature per garantire la connessione tra il verde urbano e le aree di maggiore naturalità periferiche. In particolare, eventuali interventi di riqualificazione delle aree edificate in corrispondenza delle direttrici di connessione tra la rete ecologica locale urbana e la rete ecologica locale extraurbana dovranno prevedere interventi di potenziamento del sistema del verde e dei percorsi di mobilità lenta.
- 43.3. E' preferibile che le piste ciclabili di nuova realizzazione siano realizzate in sede propria o su corsia riservata e/o ricavata su marciapiede, garantendo un'adeguata sicurezza. Le piste ciclabili a doppio senso di marcia con corsie ubicate entrambe sullo stesso lato della piattaforma stradale possono essere realizzate, secondo l'art.6 comma 4 del D.M. 557/1999, solo in casi particolari, per i quali occorre fornire specifica dimostrazione di validità tecnica ai fini della sicurezza stradale, date le condizioni di rischio che possono crearsi in corrispondenza delle intersezioni. Per gli stessi motivi, altrettanta cautela va usata nella creazione di piste ciclabili a doppio senso di marcia, con corsie disposte sui due lati della strada, qualora questa sia a senso unico per le automobili.
- 43.4. In tutte le piste ciclabili, siano esse in sede propria o su corsia riservata, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m. La larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, purché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata secondo quanto disposto dal art. 7 commi 1 e 2 del D.M. 557/1999.
- 43.5. La pista ciclabile in sede propria deve essere separata dalla carreggiata destinata ai veicoli da uno spartitraffico invalicabile sufficientemente largo (almeno 0,50 m secondo quanto disposto dal art. 7 comma 4 del D.M. 557/1999); un elemento di separazione costituito da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatore di corsia deve essere previsto anche per le piste su corsia riservata ricavata dalla carreggiata stradale (art.6.2 comma b del DM 557/1999). Se lo spartitraffico che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata costituisce una barriera visiva, come nel caso delle siepi, esso deve essere interrotto alcuni metri prima delle intersezioni, per garantire adeguata visibilità agli automobilisti ed ai ciclisti dalla strada adiacente.
- 43.6. E' preferibile che le piste ciclabili, soprattutto se poste su corsia riservata, abbiano una pavimentazione di colore differente rispetto a quella delle parti contigue di sede stradale

destinate ai veicoli a motore e ai pedoni. Oltre alla colorazione, esse devono essere comunque provviste anche di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico. Analogamente deve essere segnalato, con apposite frecce direzionali sulla pavimentazione, ogni cambio di direzione della pista come disposto dall' art. 10, comma 2 del D.M. 557/1999. Inoltre, sulle piste ciclabili deve essere curata al massimo la regolarità delle superfici per garantire condizioni di agevole transito ai ciclisti, specialmente con riferimento alle pavimentazioni realizzate con elementi autobloccanti e non è consentita la presenza di griglie di raccolta delle acque con elementi principali paralleli all'asse delle piste stesse, né con elementi trasversali tali da determinare difficoltà di transito ai ciclisti (D.M. 557/1999, art. 12, commi 1 e 2).

- 43.7. Nell'area urbana e in particolare nella città consolidata, le nuove piste ciclabili dovranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, purché la larghezza di quest'ultimi sia tale da consentire il contemporaneo transito di pedoni e biciclette.
- 43.8. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di Accordo Operativo devono essere realizzate adeguate piste ciclabili collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento.
- 43.9. Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno invece essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.
- 43.10. Gli itinerari ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste e la città, dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore.
- 43.11. In caso di percorsi ciclabili e pedonali da realizzarsi in territorio agricolo, questi dovranno inserirsi in modo coerente nel contesto paesaggistico.

CAPO 5. IMPIANTI TECNOLOGICI

ART. 44. ATREZZATURE TECNOLOGICHE ED ECOLOGICHE

- 44.1. Riguarda un ambito territoriale destinato ad attrezzature e servizi tecnologici ed ecologici e in particolare:
 - a) la sede della Azienda dei Servizi Municipalizzati di Piacenza e i servizi ad essa connessi
 - b) l'impianto di depurazione principale del sistema fognario comunale
 - c) l'impianto di incenerimento dei rifiuti solidi urbani nel rispetto delle indicazioni di cui al punto c.11 della delibera della Giunta Provinciale n° 7 del 18/01/1999
 - d) gli impianti per lo smaltimento di oli minerali e il lavaggio industriale di cisterne
 - e) le aree attrezzate per la rottamazione di veicoli a motore
 - f) il Parco zoofilo comprendente il nuovo canile ed il gattile municipale
 - g) le aree di servizio per lo sviluppo della portualità sul fiume Po.
- 44.2. Stante la contiguità di detto ambito con il Parco Fluviale per ogni modifica/ampliamento/intervento sulle strutture tecnologiche dovranno essere realizzati interventi di rinaturalizzazione in piano e/o a dune orientati alla formazione di ambienti tipici della pianura (piccoli boschi planiziali, filari, siepi, macchie – radura, prato, di specie autoctone), volti a raggiungere una situazione di equilibrio ecologico. I progetti di tali interventi dovranno essere preventivamente concordati con gli Uffici Comunali competenti.
- 44.3. In tali zone si applicano, nelle nuove costruzioni, i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Ut = 1.000 mq/ha
Sp = 70%

P1 = 1 mq / 10 mq S.ED.

A = 30 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

- 44.4. Tra le attrezzature tecnologiche ed ecologiche sono comprese anche le casse di espansione, i cui limiti d'uso, anche relativamente alle aree di pertinenza, sono stabilite nel rispetto della normativa che regola il reticolo idrografico di riferimento.

ART. 45. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

- 45.1. Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali centrali elettriche, dogana, mercato ortofrutticolo ecc. .

- 45.2. Si interviene direttamente (Il PRG si attua per intervento diretto), applicando, nelle nuove costruzioni, i seguenti indici urbanistico-ecologici:

Uf = 0,80 mq/mq

Sp = 20%

P1 = 1 mq / 10 mq S.ED.

A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

CAPO 6. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

ART. 46. ZONE NELLE QUALI È POSSIBILE L'INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONI CARBURANTI AD USO PUBBLICO

- 46.1. Gli interventi riguardante gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
- a) del D.Lgs 32/1998 e s.m.i.,
 - b) della normativa regionale vigente (D.G.R. 355 del 8/02/2002 e s.m.i.),
 - c) dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al D.M. 29/11/2002,
 - d) dalle norme seguenti.
- 46.2. I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente nelle seguenti zone:
- a) zone C (territorio potenzialmente urbanizzabile destinato a nuovi insediamenti residenziali),
 - b) zone D (territorio potenzialmente urbanizzabile destinato a nuovi insediamenti produttivi);
 - c) zone E (territorio rurale);
 - d) zone F (parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale).
- 46.3. Nelle zone F destinate ad attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale - limitatamente alla voce: "parcheggi attrezzati" - è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti contestualmente o successivamente alla realizzazione dei parcheggi, completi di relativi servizi accessori, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di cui al successivo ART. 47.
- 46.4. E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 del d.lgs. n. 295/92 e d.p.r. n. 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente in materia.
- 46.5. La previsione di nuovi impianti di distribuzione carburante, in qualsiasi dei casi di cui ai precedenti commi, purchè non in adiacenza o nella vicinanza di abitazioni, insediamenti scolastici, sanitari e socio - assistenziali, può avvenire solo in sede di approvazione degli specifici strumenti di settore e può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

ART. 47. INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI DA APPLICARSI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI E PER LA RISTRUTTURAZIONE DI QUELLI ESISTENTI

- 47.1. La superficie fondiaria massima consentita per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione e per la ristrutturazione di quelli esistenti è pari a mq. 10.000.
- 47.2. A tali superficie si applicano i seguenti indici:
- a) Altezza massima dei fabbricati ml 5,00;
 - b) $U_f = 0,05$ mq/mq.
 - c) S_f minima da destinare all'impianto = 50%.
- 47.3. Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche le rampe di accelerazione e decelerazione.
- 47.4. Le autorizzazioni per l'installazione di tutti i nuovi impianti potranno essere rilasciate esclusivamente previa stipula di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, che preveda la completa rimozione dell'impianto (sopra e sotto il suolo) come previsto dalla normativa regionale in materia.
- 47.5. Il perimetro dei sopraddetti impianti può essere ampliato nelle retrostanti zone E per una profondità massima di mt 60,00 misurati dal confine stradale e nel rispetto di quanto stabilito al successivo ART. 49.
- 47.6. Negli impianti situati al di fuori del territorio urbano si prescrive la formazione di una cortina arboreo-arbustiva (posta lunga tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte, le essenze, sia arboree che arbustive, saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

ART. 48. PRESCRIZIONI IN ORDINE ALLA VIABILITÀ

- 48.1. Gli impianti stradali di distribuzione carburanti sia esistenti che di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. n. 295/92 ed art. 61 comma 3 del d.p.r. n. 495/92. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere realizzata mediante la costruzione di un'aiuola spartitraffico avente le caratteristiche di cui al successivo ART. 51.
- 48.2. Tale norma vale anche per l'adeguamento degli impianti esistenti.
- 48.3. Sulle strade di competenza Statale, Regionale e Provinciale, fermo restando il fronte minimo sopra stabilito, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale, oltre che alle seguenti norme, dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi.

ART. 49. TUTELA DEI BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO E LUOGHI IN CUI È VIETATA L'INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI.

- 49.1. La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburante deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale e monumentale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale.
- 49.2. In ogni caso l'insediamento degli impianti è soggetto agli indirizzi fissati dall'art. 6.5 delle

norme di PSC ed è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela territoriale paesistica di cui al Capo 5 delle Norme di PSC, non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi della l. 1089/1939 e nelle zone sottoposte a particolari vincoli di tutela paesaggistica, ambientale e monumentale (aree naturali protette - parchi e riserve istituiti - zone di tutela naturalistica: fasce fluviali A – B – C dei corpi idrici superficiali e sotterranei (tav. PSC - Aspetti condizionanti tutele) del PSC, aree a rischio idrogeologico molto elevato di cui al PTCP, ambiti interessati da progetti di tutela, recupero e valorizzazione di cui all'art. 5.23 del PSC, ambiti di interesse storico-archeologico, zone boscate esistenti e/o previste in piani comunali o sovracomunali, esemplari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela, viabilità storica e panoramica di cui al PSC, corsi d'acqua pubblica) come disposto dall'art. 1 comma 1-bis del d.lgs. 346/1999 e s.m.i.; nonché nelle aree sistemate o da sistemare nel quadro del potenziamento della rete ecologica e dove espressamente indicato ai commi dell'art.35 delle norme del PTCP vigente.

49.3. E' comunque vietata l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati:

- a) in prossimità di intersezioni (o triangoli di visibilità), fossi, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell'art. 60 del d.p.r. 495/92.
- b) in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche; quelli esistenti dovranno spostare gli accessi in modo che non siano collocati in corrispondenza delle suddette canalizzazioni, entro i termini di cui al d.lgs. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, se non diversamente stabilito in quanto già notificata l'incompatibilità di cui all'art. 1 comma 5 del d.lgs.32/98 in materia di accessi. Nel caso in cui ciò non sia possibile, l'impianto dovrà essere rimosso ed eventualmente trasferito in zona compatibile.
- c) nelle fasce di rispetto dei cimiteri, come disposto dal r.d. 27/07/1934 n. 1265 e successive modifiche, nonché dalle leggi regionali vigenti in materia;
- d) su aree aventi destinazione d'uso pubblica;
- e) in zone SIC e ZPS e per un'ulteriore fascia di mt 100,00 dai confini delle stesse, a tutela dell'avifauna e dei Siti di Importanza Comunitaria.

ART. 50. ACCESSI

- 50.1. La distanza degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione carburante da intersezioni stradali, sia all'interno sia all'esterno del perimetro del centro abitato, non deve essere inferiore a quella fissata dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
- 50.2. Per gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del d.lgs n. 32/1998 all'interno della città consolidata laddove risulti tecnicamente impossibile l'adeguamento degli accessi a quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, è concessa la deroga fino ad un minimo di ml 6,00, a condizione che comunque il fronte minimo dell'impianto non sia inferiore a ml 30,00.
- 50.3. Per tutti gli altri impianti gli accessi dovranno essere conformi alle norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.
- 50.4. Nel caso in cui gli impianti siano collocati all'interno di aree comprendenti altre attività (vedi ad es. centri commerciali, parcheggi attrezzati, etc.), gli accessi dell'impianto dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività e non interferire con questi.
- 50.5. Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione e di decelerazione dovranno avere una lunghezza minima

rispettivamente di ml 75,00 e di ml 60,00 e larghezza non inferiore a ml 3,00, raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a ml 10,00, salvo diversa prescrizione migliorativa dettata dall'ente proprietario.

- 50.6. Sulle strade di tipo B, C e D (così come definite dal d.lgs. 285/92), gli accessi dovranno avere una larghezza di ml 15,00 e aiuola spartitraffico centrale di ml 30,00 oltre alle corsie di accelerazione e decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada e comunque non inferiori a ml 60,00.
- 50.7. Sia gli impianti di nuova costruzione sia quelli esistenti non possono avere accessi da due o più strade, pena la revoca dell'autorizzazione. Gli impianti esistenti aventi accessi da più di una strada, dovranno adeguarsi alle presenti norme entro e non oltre sei mesi dalla data di approvazione delle stesse. Laddove l'adeguamento fosse impossibile, alla scadenza del collaudo quindicinale, questi non potrà più essere rinnovato e l'impianto dovrà essere rimosso.

ART. 51. OCCUPAZIONE DI AREE PUBBLICHE

- 51.1. Qualora per la realizzazione e/o la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti su area privata, sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione previa corresponsione del canone previsto.
- 51.2. I nuovi impianti non potranno occupare né suolo né sottosuolo pubblico con serbatoi e/o tubazioni necessarie all'impianto. Sono ammessi solo ed esclusivamente gli allacci alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, al gasdotto, nonché alle reti elettriche, telefoniche e fibre ottiche.

ART. 52. MANUFATTI AMMESSI NELLE AREE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ

- 52.1. Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione dei carburanti (colonnine, serbatoi, pensiline etc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli che comunque non potranno essere collocati ad una distanza inferiore a m 10,00 dalla carreggiata stradale.
- 52.2. Tutte le altre strutture (bar, ristorante, officina, motel, etc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.

ART. 53. DISTANZE DAI CONFINI, DAGLI ALTRI EDIFICI E DA LINEE FERROVIARIE E LINEE ELETTRICHE

- 53.1. Nei nuovi impianti, sia le colonnine sia i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compresi gli impianti di autolavaggio dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml 5,00 dai confini di proprietà e a ml 10,00 dagli altri edifici esistenti e/o previsti. Le tubazioni di equilibrio (o impianto di recupero dei vapori) ed eventuali apparecchiature per carichi centralizzati, non potranno essere poste ad una distanza inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà. Negli impianti esistenti, e di nuova costruzione, l'installazione di nuovi autolavaggi potrà essere assentita solo nel rispetto di quanto sopra stabilito.
- 53.2. In ogni caso di nuova installazione di impianti di distribuzione sia pubblici che privati dovranno essere osservate le distanze di sicurezza fissate per le linee ferroviarie ed elettriche.

ART. 54. PARCHEGGI

- 54.1. Nel caso in cui nell'impianto di distribuzione carburanti siano previste altre attività oltre quella di erogazione carburanti (officine, bar, ristoranti, etc.) la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quella stabilita dal RUE per attività analoghe poste al di fuori delle aree di impianto.

ART. 55. CARATTERISTICHE DELLO SPARTITRAFFICO

- 55.1. Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di ml 2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di ml 0,80 e massima di ml 1,50, realizzato mediante cordolatura di altezza non superiore a cm 20,00.
- 55.2. Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di ml 0,80 misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società e al pannello di cui al punto 7) del successivo ART. 57.
- 55.3. Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistono marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto, deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordolatura, pavimentazione) dei marciapiedi esistenti e perfettamente allineati con questi.
- 55.4. In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Dovranno inoltre essere realizzati appositi scivoli per le persone handicappate o con difficoltà motoria.

ART. 56. ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI

- 56.1. L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circ. 11/08/1966 n. 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici – Ispettorato Generale Circolazione.
- 56.2. In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente impossibile spostare l'accesso in altre posizioni.
- 56.3. In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della suddetta Circolare.
- 56.4. In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta la reintegrazione a cura e spese del richiedente, laddove indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto da collocarsi su aree indicate dal medesimo.
- 56.5. Non è mai consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e dalle leggi regionali in materia.

ART. 57. INSEGNE E SEGNALETICA

- 57.1. La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della società alle seguenti condizioni:
- 1) Le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);
 - 2) Le insegne su palina devono avere dimensione massima di mq. 4 (quattro) se non

- collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- 3) Le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi.
 - 4) Deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso;
 - 5) Le insegne devono essere posizionate ad almeno ml 3,00 dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali;
 - 6) L'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforizzati o intersezioni;
 - 7) Deve sempre obbligatoriamente essere collocato sull'aiuola spartitraffico un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati la cui superficie non potrà essere superiore a mq 3,00.
- 57.2. Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno del box del gestore e solo se poste parallelamente al senso di marcia ed i colori utilizzati non potranno essere quelli degli impianti semaforici.
- 57.3. Il mancato rispetto di quanto sopra prescritto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del d.lgs. n. 507/93 e succ. modifiche, disponendo altresì la rimozione, a carico del proprietario dell'impianto, di quanto non conforme, entro i termini stabiliti dall'ordine di rimozione.
- 57.4. Quanto previsto dall'art. 23 del d.lgs 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche alle strade di tipo C e D.
- 57.5. Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Nuovo Codice della Strada. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

ART. 58. ATTIVITÀ AMMESSE

- 58.1. Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dalle norme nazionali e/o regionali in materia.

ART. 59. OBBLIGHI IN CASO DI SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE

- 59.1. Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico sia privato, deve essere attivata l'apposita procedura edilizia prevista se non diversamente disposto con Ordinanza.
- 59.2. Lo smantellamento e la rimozione devono prevedere:
- a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
 - b) la presentazione di un piano di caratterizzazione secondo quanto disposto dalla legge regionale in materia;
 - c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati.
 - d) la bonifica del suolo secondo le disposizioni impartite da A.R.P.A. e A.U.S.L. ai sensi del d.lgs. n. 152/2006.

ART. 60. IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI AD USO PRIVATO: PRESCRIZIONI

- 60.1. L'installazione di impianti di distribuzione carburanti ad uso privato è consentita

- esclusivamente nelle zone D ed è vietata nelle zone di cui al precedente ART. 49.
- 60.2. L'impianto dovrà riferirsi esclusivamente all'installazione di colonnine e serbatoi senza alcuna altra attività.
- 60.3. Il carburante potrà essere erogato solo ed esclusivamente ai mezzi intestati alla ditta richiedente e nessuna pubblicità o cartello pubblicitario potrà essere utilizzato per segnalare la presenza dell'impianto. L'inosservanza di tali norme comporterà la revoca dell'autorizzazione comunale.
- 60.4. La documentazione da presentare per l'installazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti ad uso privato è quella prevista dal RUE per gli impianti pubblici.
- 60.5. Per quanto non disposto dalla presente normativa, valgono le norme nazionali e regionali vigenti in materia.

TITOLO 3. DISCIPLINA DEGLI AMBITI

ART. 61. OBIETTIVI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE URBANA

- 61.1. In tutti gli interventi di trasformazione/riqualificazione dovranno essere raggiunti degli obiettivi di miglioramento ambientale e di incremento delle dotazioni così come specificato ai successivi commi e dall'Allegato A al presente Regolamento.
- 61.2. L'intervento dovrà comportare una significativa riduzione dell'impermeabilizzazione dei terreni sui quali si interviene.
- 61.3. L'intervento dovrà contribuire alla realizzazione di un ambiente urbano ad alte prestazioni energetiche, caratterizzato da bassi consumi e dalla utilizzazione di energie rinnovabili. In particolare si considera fondamentale il raggiungimento di livelli prestazionali particolarmente elevati per quanto riguarda i consumi dell'edificio.
- 61.4. L'intervento dovrà garantire l'adeguamento sismico degli edifici eventualmente recuperati, la completa eliminazione di eventuali parti di edificio contenenti amianto e smaltimento secondo la normativa vigente e la bonifica dei suoli eventualmente contaminati da usi pregressi dell'area.
- 61.5. L'intervento comporterà un aumento delle dotazioni territoriali a servizio delle parti di città interessate alla qualificazione, o un miglioramento delle qualità delle dotazioni già esistenti.
- 61.6. Prevedere il principio della compensazione ambientale preventiva per opere infrastrutturali e nuove costruzioni che occupano suolo libero. Favorire il ripristino agricolo e naturale di superfici impermeabilizzate inutilizzate attraverso l'introduzione di meccanismi di riciclo delle aree urbane, adottando l'obiettivo comunitario di consumo netto di suolo zero.

CAPO 2. CITTA' STORICA

ART. 62. CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER IL TESSUTO DEL CENTRO STORICO

- 62.1. Il R.U.E. identifica nelle tavole P2 la zona denominata Centro Storico, storicamente consolidatasi all'interno della cinta muraria cosiddetta Farnesiana. In tale zona, oltre ai tessuti storici preindustriali, sono compresi anche quelli successivi alla Rivoluzione industriale.
- 62.2. Il Centro Storico presenta eccezionali valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare; in esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 62.3. Nelle tavole P3 "Disciplina particolareggiata per la Città Storica sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza.

- 62.4. Ai fini della definizione degli interventi di recupero, di valorizzazione e di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, del patrimonio monumentale e della organizzazione urbanistica del Centro Storico, il R.U.E. individua nella Tavola A1:
- a) quattro tipologie edilizie residenziali storiche:
 - unità edilizie a schiera comprendono gli organismi abitativi più semplici che presentano un fronte di un solo vano di ampiezza, ad ingresso diretto o separato, e uno sviluppo in profondità su lotto generalmente allungato
 - unità edilizie in linea (di rifusione): comprendono gli organismi abitativi risultanti dall'accorpamento di due o più unità a schiera, presentano caratteri distributivi derivanti dalle unità minime di formazione
 - unità edilizie in linea (di nuovo impianto): comprendono gli organismi abitativi in gran parte costruiti tra '800 e '900, che presentano caratteri distributivi di nuovo impianto, non più risultante dall'aggregazione di unità minori
 - unità edilizie di tipo palaziale comprendono gli organismi abitativi caratterizzati dalla presenza di un atrio-cortile centrale, quasi sempre porticato su uno o più lati e spesso raddoppiato da un secondo spazio libero sistemato a giardino; presentano caratteri distributivi propri delle residenze signorili
 - b) due tipologie edilizie storiche non residenziali:
 - edifici non residenziali semplici: comprendono gli organismi edilizi a destinazione monofunzionale (chiese, scuole, teatri, cinematografi ecc.)
 - edifici non residenziali complessi: comprendono gli organismi edilizi a destinazione funzionale articolata (sedi amministrative, stabilimenti militari, sedi conventuali ecc.)
 - c) una tipologia non storica
 - unità edilizie di recente formazione: comprendono gli organismi abitativi realizzati in questo secondo dopoguerra o di nuova costruzione.
- 62.5. In questa zona si applica l'intervento diretto.
- 62.6. Per ogni unità edilizia e per ogni organismo edilizio il R.U.E. individua nella tavola P3 le categorie relative alla modalità di intervento come specificato nel successivo ART. 64; le destinazioni d'uso consentite, sono specificate nei successivi commi.
- 62.7. La stessa modalità di intervento prevista per l'edificio è prescritta per lo spazio libero di pertinenza dello stesso, compreso all'interno del perimetro dell'unità edilizia.
- 62.8. Nelle tipologie storiche di cui al precedente comma 4 punto a) e punto b) individuati con campitura piena nelle tavole P3, gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo destinazioni d'uso con essi compatibili.
- 62.9. Nelle stesse tipologie sono esclusi gli interventi che determinino l'eliminazione e la sostituzione degli elementi costitutivi caratteristici dell'organismo edilizio.
- 62.10. In tutti gli interventi di recupero, le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.
- 62.11. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino dei disegni originali delle facciate e dei cortili e devono essere coerenti ai caratteri storico-architettonici degli edifici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.
- 62.12. Nel Tessuto della Città Storica sono consentiti i seguenti Usi:
 - U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U3/1 U5/1
- 62.13. In merito all'uso U2/1, nel rispetto dei criteri adottati ai sensi del D.Lgs. 114/98, delle disposizioni specifiche di cui alle presenti norme e di quelle dettate dal vigente "Regolamento Comunale disciplinante le Norme di Salvaguardia del Centro storico, di cui all'art.10) lettera

- e) della L.R. N° 14/99" – per quanto ancora compatibili con le disposizioni contenute nelle presenti norme, nel tessuto della Città Storica è sempre consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art. 78 del Regolamento Edilizio;
- 62.14. Negli edifici esistenti è altresì ammesso:
- a) il mantenimento dell'uso commerciale degli esercizi esistenti ed autorizzati con superficie di vendita superiore a 250 mq.,
 - b) il ripristino dell'uso commerciale storicamente preesistente, se adeguatamente comprovato, sulla relativa superficie di vendita, se altrettanto adeguatamente comprovata, purché non superiore a 1500 mq., con eventuale possibilità di applicazione della previsione contenuta nell'art. 17.8
- 62.15. Anche nel caso di demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione sono confermate le prescrizioni di cui ai precedenti commi 62.13 e 62.14
- 62.16. Per tutti gli esercizi di cui ai commi 62.13 e 62.14 lett.a) e lettera b) la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) può essere ridotta secondo quanto disposto dalla deliberazione CR n. 1253/1999, punto 5.2.5; possono essere parzialmente o totalmente monetizzate le dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nei casi stabiliti dalla deliberazione CR n. 1253/1999 punto 5.1.2
- 62.17. L'uso U3/1 è consentito per le sole attività artigianali con S.ED. non superiore a 300 mq;
- 62.18. Gli Usi previsti sono ulteriormente regolati in relazione delle tipologie come di seguito precisato.
- 62.19. Unità edilizie a schiera:
- sono esclusi gli Usi U1/2, U2/5, U2/9, U5/1
 - gli Usi U2/1, U2/2 e U2/4 e U3/1 sono localizzabili solo al piano terra
- 62.20. Unità edilizie in linea (di rifusione):
- sono esclusi gli Usi, U2/9, U3/1, U5/1
 - gli Usi U2/1, U2/2 e U2/4 sono localizzabili solo al piano terra
- 62.21. Unità edilizie in linea (di nuovo impianto):
- gli Usi U2/1, U2/2, U2/4 e U3/1 sono localizzabili solo al piano terra
- 62.22. Unità edilizie di tipo palaziale:
- è escluso l'Uso U3/1
- 62.23. Edifici non residenziali semplici:
- per gli edifici utilizzati viene confermata la destinazione in atto; per quelli da riutilizzare sono consentiti, oltre a tutte le destinazioni pubbliche e di interesse pubblico, gli Usi U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/5 e U2/9
- 62.24. Edifici non residenziali complessi:
- per gli edifici utilizzati viene confermata la destinazione in atto; per quelli da riutilizzare sono consentiti, oltre a tutte le destinazioni pubbliche e di interesse pubblico, gli Usi U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9
- 62.25. Unità edilizie di recente formazione:
- sono consentiti tutti gli Usi di cui al comma 12, senza ulteriori regolazioni localizzative
- 62.26. In tutte le unità edilizie, ad eccezione di quelle a schiera, è consentita la realizzazione di autorimesse collettive ed individuali, da realizzarsi nel sottosuolo e al piano terra degli edifici, nel rispetto degli specifici caratteri tipologici ed architettonici, con accesso compatibile con i valori storici da preservare.
- 62.27. Negli interventi di recupero edilizio che per loro natura determinano un incremento del carico urbanistico, le aree da destinare a servizi pubblici possono, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere monetizzate.
- 62.28. Per tutti gli interventi, valgono, le disposizioni di cui all'art.224.1 del R.E.:

ART. 63. DIVIETO DI CAMBIO D'USO

- 63.1. Il presente articolo recepisce, conferma, attua e specifica i principi e le disposizioni già contenute nel "Regolamento per la qualificazione del centro storico. Tutela e valorizzazione delle botteghe storiche, esclusione della vendita di determinate merceologie e divieto di cambio d'uso delle attività commerciali" adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 20 del 2 febbraio 2007 e in vigore dal 19 febbraio 2007.
- 63.2. Sono integralmente confermate le disposizioni contenute nell'art.17 del Regolamento citato al comma precedente a proposito dell'esclusione della vendita delle particolari merceologie e dell'insediamento di particolari attività d'impresa nello stesso articolo individuate.
- 63.3. In attuazione della disposizione contenuta nel comma 2 dell'art.18 del Regolamento succitato in caso di chiusura di un esercizio commerciale operante nelle vie/piazze del centro storico di cui all'elenco contenuto nel sottostante comma 63.5, ai fini della speciale tutela della vocazione commerciale delle vie/piazze stesse, consolidatasi nel tempo, salvo quanto previsto nel successivo comma, il cambio di destinazione d'uso commerciale in attività di prestazione di servizi (banche, assicurazioni, etc.) o in altre attività non disciplinate dal DLgs n.114/98 e dalla L.R. 26/07/03 n. 14 è vietato ai sensi dell'art. 10, comma 2 della L.R. n.14/99, salva la possibilità di recupero abitativo.
- 63.4. Nelle medesime vie/piazze è ammesso il cambio d'uso da commercio/pubblici esercizi a "laboratorio artigianale" per le attività di produzione o di servizio, comunque diverse da quelle oggetto dell'esclusione richiamata al precedente comma 63.2 e del divieto contenuto nel precedente comma 63.3, purché i laboratori siano aperti al pubblico, per la vendita diretta dei propri prodotti o per la prestazione dei loro servizi, con integrale rispetto della normativa igienico-sanitaria ed ambientale.
- 63.5. Le vie/piazze assoggettate alle previsioni di cui ai precedenti comma 63.3 e 63.4 sono quelle di seguito elencate:
- Corso Vitt. Emanuele
 - Piazza Cavalli
 - Via S.Ilario
 - P.tta Grida
 - Piazzetta Mercanti
 - Via Illica
 - Via Cavour
 - Via S.Antonino
 - Largo Battisti
 - Via Garibaldi
 - Piazza Borgo
 - Via Poggiali (da P.zza Borgo a via Calzolari)
 - Via Calzolari
 - Via Taverna
 - Via Campagna (da via S.Tommaso a Piazza Borgo)
 - Via Legnano
 - P.zza Duomo
 - Via XX Settembre
 - Galleria S. Francesco
 - Galleria S.Maria
 - Via S. Francesco
 - Via Chiapponi
 - Via Pace (da vicolo del Tarocco a Pza Duomo)

- Via Romagnosi (da via Carducci a via Cavour)
- Via Carducci (da via XX Settembre a via Romagnosi)
- Via Cittadella
- Piazza Cittadella
- Via Borghetto (da via Cavour a via Cittadella)
- Largo Matteotti
- Via Mazzini (da v. Poggiali a P.zza Cavalli)
- Galleria della Borsa
- Piazzetta S.Francesco
- Via S.Donnino/ Galleria S. Donnino
- Via Medoro Savini
- Via Sopramuro
- Via Felice Frasi
- Via S.Siro (da Corso Vitt. Emanuele a via S.Franca)
- Galleria COIN
- Via Verdi (da Cantone S. Martino a Corso Vittorio Emanuele)
- Via S. Giovanni (da Corso Vittorio Emanuele a Cantone dei Cavalli)
- Via Roma (da P.le Roma a via Legnano)
- Via Roma (da Vicolo S.Pietro a via Cavour)
- Via Alberoni (da Viale Abbadia a P.tta S.Maria)
- Piazzetta S.Maria
- Via Beverora (da v.Venturini a via S.Giovanni)
- Via Scalabrini (da via Confalonieri a P.le Roma)

63.6. L'elenco di vie/piazze di cui al comma 63.5, sostituisce l'elenco di cui all'art. 18 del Regolamento di cui al comma 63.1 e dovrà considerarsi automaticamente integrato in caso di approvazione di Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) , ex art. 8 della L.R. n.14/99 o di "Centri Commerciali Naturali", ex L.R. n.20/2005, nei quali fosse prevista la trasformazione ad asse commerciale, di nuove vie e piazze del centro storico non incluse nell'elenco medesimo.

ART. 64. MODALITA' DI INTERVENTO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

- 64.1. Edifici sottoposti a restauro
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del restauro scientifico prevista nell'allegato alla L.R.15/2013.
- 64.2. Edifici sottoposti a risanamento conservativo
Negli interventi di recupero degli edifici così identificati con specifica simbologia grafica si applica la modalità d'intervento del risanamento conservativo prevista nell'allegato alla L.R.15/2013.
- 64.3. Edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia
In tutti gli edifici del centro storico così classificati si applica la ristrutturazione edilizia senza modifica del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ad esclusione degli ambiti individuati con apposita simbologia grafica di cui alla tavola P3 del RUE. In ottemperanza all'art. 13 comma 4 della L.R.15/2013, il Comune prevede che in tutti gli edifici del centro storico così classificati si applica la ristrutturazione edilizia senza modifica del volume e della sagoma, ad esclusione degli ambiti individuati con apposita simbologia grafica di cui alla tavola P3 del RUE (cosiddetta "ristrutturazione edilizia pesante").

- 64.4. Edifici di recente formazione
Per le unità edilizie di recente formazione, individuate con campitura azzurra rigata nelle tavole P3, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), d) e f) dell'allegato alla L.R.15/2013.
- 64.5. Sulla tavola P3 sono inoltre individuati gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta, a cui viene attribuita la modalità di intervento Restauro. Qualora più immobili siano vincolati, e ricadano quindi all'interno di un perimetro più ampio, come rappresentato in cartografia, l'intervento a cui saranno sottoposti sarà individuato dalla relativa Soprintendenza.
- 64.6. Nella stessa tavola sono altresì individuati gli immobili sottoposti a vincolo di tutela indiretta.
- 64.7. In tutti gli edifici di cui al presente articolo l'intervento di demolizione e ricostruzione è ammesso previa redazione di un P.U.A. salvo per gli interventi previsti dal punto f) della L.R.15/2013.

ART. 65. MODALITA' DI INTERVENTO PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA

- 65.1. Edifici da demolire e ricostruire
Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti senza aumentare la Superficie Edilizia S.ED. esistente, nel rispetto dei fili stradali, con un'altezza massima non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina e con manica edilizia non superiore a m 12 di profondità.
Gli interventi di ricostruzione non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico eventualmente superstiti.
- 65.2. Edifici da demolire
Gli edifici così identificati con specifica simbologia grafica devono essere demoliti al fine di migliorare le condizioni ambientali interne alle unità edilizie o per la creazione di nuovi spazi urbani.

ART. 66. RECUPERO DEL CENTRO STORICO E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- 66.1. Poiché il presente regolamento gestisce il recupero diffuso del territorio consolidato, in tutte le aree del centro storico possono essere proposti Piani di Recupero, che gestiscono in maniera organica il recupero diffuso del tessuto urbano. I Piani di Recupero qualora motivatamente individuino diverse categorie di intervento per diverse unità edilizie apportano variante cartografica e/o normativa al RUE. Dovranno essere inoltre raggiunti gli obiettivi di cui all'ART. 61 del presente Regolamento.
- 66.2. I Piani di Recupero dovranno obbligatoriamente prevedere il recupero degli edifici soggetti a restauro o a risanamento conservativo eventualmente presenti nel comparto, un adeguato inserimento nel contesto storico-architettonico degli edifici circostanti, la realizzazione di parcheggi privati almeno nelle quantità previste dalla legislazione vigente, il non superamento del volume totale lordo di cui e comunque con un indice di utilizzazione (Uf) non superiore a 1,3 mq/mq, ed un adeguato incremento delle aree libere.
- 66.3. Gli *Ambiti di riqualificazione* riguardano parti del Centro Storico, appositamente campite con colore pieno nelle tavole P3, nelle quali l'Amministrazione Comunale promuove interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, con l'obiettivo di migliorarne la qualità attraverso il coordinamento degli interventi pubblici, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.
- 66.4. Gli interventi di riqualificazione sono definiti da progetti redatti dall'Amministrazione Comunale che devono sviluppare i seguenti indirizzi:
- riqualificazione di strade, viali, corsi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali, attraverso

il miglioramento dei selciati, il coordinamento degli arredi stradali, la definizione delle piste ciclabili, il ridisegno dei viali storici

- organizzazione e valorizzazione del verde storico e degli spazi non costruiti
- localizzazione di eventuali parcheggi collettivi, con l'ambientamento delle rampe di accesso e di uscita sul suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo di verde necessarie per migliorarne l'inserimento ambientale
- rispetto e valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato a salvaguardia di vedute su monumenti o su elementi rilevanti del paesaggio storico
- scelta dei materiali di impiego per le costruzioni e i recuperi, dei colori delle facciate, del profilo delle coperture, delle insegne, della segnaletica stradale; tutela delle vetrine storiche anche attraverso regolamenti di via o di ambiente storico
- ridefinizione dei rapporti tra spazi privati che si affacciano sullo spazio pubblico.

ART. 67. DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

- 67.1. Nel tessuto della città storica sono consentiti nel rispetto delle normative nazionali e regionali in materia, dei contenuti del PTCP nonché delle disposizioni specifiche di cui alle presenti norme e per il perseguimento degli obiettivi di cui al successivo comma, gli usi delle seguenti tipologie commerciali: Esercizi di vicinato.
- 67.2. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 della L.R. 5 luglio 1999 N° 14, tutte le vie/piazze e gli edifici all'interno del Centro storico sono complessivamente ed espressamente individuati ai fini della elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale (PVC), e preordinati all'attivazione di Centri commerciali naturali di cui all'art. 3, comma 3, lettera i) bis della L.R. n. 41/97 e successive modifiche ed integrazioni, per il perseguimento dei seguenti specifici obiettivi:
- a) promuovere lo sviluppo e la riqualificazione commerciale riconoscendo il Centro storico come area commerciale naturale e privilegiata della vita economica cittadina;
 - b) favorire l'organizzazione e l'associazionismo degli operatori al fine di aumentare la forza di attrazione delle aree e le professionalità presenti ed incentivare l'economia di scala;
 - c) favorire la riorganizzazione urbanistica, mediante l'indicazione di opportunità commerciali che agevolino il recupero e la riqualificazione di contenitori preesistenti;
 - d) favorire la miglior fruizione dei servizi da parte dell'utenza, mediante la riorganizzazione commerciale e dei servizi connessi, tra cui quelli per i parcheggi e per il trasporto pubblico;
 - e) favorire la più specifica caratterizzazione di zone a diversa valenza commerciale;
 - f) favorire la più ampia concorrenzialità tra le diverse forme di impresa, incentivando la vitalità commerciale e proponendo ulteriori possibilità di sviluppo agli operatori esistenti anche attraverso una qualificata rivitalizzazione del Centro storico mediante iniziative di animazione;
 - g) qualificare la presenza del comparto alimentare favorendo l'integrazione delle tipologie distributive, nelle zone in cui è carente la presenza di assi commerciali e numerosa è la presenza di nuclei familiari;
 - h) favorire lo sviluppo di Esercizi di vicinato che trattano prodotti nuovi e di qualità;
 - i) favorire nell'ambito dei PVC e dei "Centri commerciali naturali", la creazione di "percorsi" di acquisto ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti.
- 67.3. Fermi restando il rispetto delle norme della L.R. 5 luglio 1999 N° 14 e dei conseguenti provvedimenti e criteri applicativi, regionali e provinciali, nonché l'osservanza degli obiettivi, condizioni e prescrizioni generali della presente normativa, all'interno della "ZONA 1: Centro storico" si applicano le disposizioni specifiche di cui ai seguenti commi.

- 67.4. In mancanza di un progetto di valorizzazione commerciale (PVC) o di un Programma di intervento locale per la promozione e l'attivazione di "Centri commerciali naturali", l'intervento si attua per intervento edilizio diretto ad eccezione degli "Ambiti di Trasformazione" e dei Piani di recupero, dove è previsto un Accordo Operativo.
- 67.5. Nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale (PVC) e di Centri commerciali naturali ed anche all'interno di progetti di riqualificazione urbana, è ammessa la realizzazione di Centri commerciali di vicinato, della superficie massima complessiva non superiore a quella stabilita per una Medio - grande struttura di vendita (mq 2.500), per favorire la promozione ed il rilancio dell'assetto commerciale nel Centro storico in zone in cui è carente la presenza di attività commerciali, con la eventuale previsione di una Medio - piccola struttura di vendita.
- 67.6. Ai sensi dell'art. 4, comma 3 della L.R. n. 12 del 28 luglio 2006, di disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico, in caso di dismissione di una sala cinematografica o di un cinema teatro, valutata e verificata l'impossibilità di favorire la riattivazione dell'esercizio stesso, il Comune può consentire, previa presentazione ed approvazione di specifico ed articolato progetto edilizio, la parziale destinazione della superficie a servizi o ad attività commerciali compatibili, ai fini della riqualificazione del Centro storico, purché nei limiti dimensionali non eccedenti la Medio - piccola struttura ed eventuale possibilità di applicazione della previsione contenuta nell'art. 17.8
- 67.7. Nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e commerciale, i comuni favoriscono la riattivazione degli esercizi cinematografici dismessi, nonché la riqualificazione degli esercizi ubicati nei centri storici, anche attraverso la parziale destinazione della superficie a servizi o attività commerciali compatibili.

CAPO 3. AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA E DELLE FRAZIONI

ART. 68. CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER I TESSUTI ESISTENTI

- 68.1. Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in zone denominate "Tessuti esistenti", come risulta dalle tavole P2.
- 68.2. Per Tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 68.3. Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni Tessuto esistente vengono definite:
- le modalità di attuazione;
 - la normativa funzionale;
 - indici e parametri urbanistici e edilizi e modalità di intervento;
- 68.4. Nei Tessuti esistenti, per i lotti già edificati, sono sempre ammessi gli interventi di recupero dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento di cui all' allegato alla L.R.15/2013, lettere a), b), d) e f).
- 68.5. Ai sensi dell'art.3.6 del P.S.C., nei tessuti esistenti, potranno essere valutate proposte di progetti unitari riguardanti complessi di edifici che, attraverso la demolizione e redistribuzione dei volumi esistenti, propongano soluzioni di evidente miglioramento della qualità edilizia, urbanistica ed ambientale anche secondo quanto specificato all'ART. 61 delle presenti norme. Tali interventi potranno consentire l'accesso alle forme incentivanti previste dal presente Regolamento e dai suoi allegati.
- 68.6. In tutti gli ambiti di cui al presente capo possono essere applicate le disposizioni relative alle

"Zone di recupero" previste all'art. 27 - Titolo IV della Legge 457/78;

- 68.7. Indici urbanistico-ecologici: gli indici sono indicati nelle norme che regolano i singoli tessuti
- 68.8. Nei Tessuti esistenti di cui ai successivi ART. 73, ART. 74, ART. 76, ART. 77 al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, ogni intervento edilizio, anche di trasformazione di edifici esistenti, è subordinato alla realizzazione di interventi di ripermeabilizzazione del suolo.
- 68.9. Normativa funzionale:
Nella normativa funzionale oltre agli Usi previsti, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, sono indicati anche Usi regolati, ovvero destinazioni d'uso espresse in percentuale della Superficie Edilizia S.ED. realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi. Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio interessato dall'intervento edilizio.
- 68.10. I fabbricati adibiti all'uso commerciale esistenti alla data del 31 luglio 2013 possono essere frazionati in più unità commerciali autonome, come previsto e prescritto dalla vigente Legge Regionale 15/2013
- 68.11. Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi: in caso di demolizione integrale e nuova costruzione è possibile utilizzare l'indice (Uf) maggiore tra quello prescritto per le nuove costruzioni e quello esistente prima dell'intervento.
- 68.12. Nel caso intervengano comprovate necessità funzionali che richiedano ulteriore superficie, per gli edifici destinati agli usi U2/3 limitatamente ai servizi socio-sanitari in essere, è ammesso, *una tantum*, un incremento della S.Ed. esistente fino ad un massimo del 20% e comunque non superiore a 500 mq, anche in deroga agli indici previsti dalle presenti norme.
- 68.13. Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente, per gli immobili esistenti, destinati a Funzioni Terziarie e Produttive è ammessa la deroga all'indice di utilizzazione fondiaria prevista dallo strumento urbanistico, mediante l'aumento della Superficie Edilizia esistente ricavabile all'interno del Volume esistente. L'intervento dovrà prevedere per l'intero edificio l'applicazione integrale delle dotazioni di impianti energetici previste per le nuove edificazioni.
- 68.14. Gli interventi in deroga possono essere realizzati con SCIA, che, nel caso di impossibilità di realizzare la dotazione degli standard di verde e parcheggio pubblico e di parcheggi pertinenziali, gli stessi potranno essere monetizzati. Nel caso di esercizi commerciali, le dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico, possono essere parzialmente o totalmente monetizzate nei casi stabiliti dalla deliberazione CR n.1253/1999, punto 5.1.2.
- 68.15. E' altresì ammesso, per tali insediamenti quanto previsto dal precedente comma 68.12.
- 68.16. L'incremento di S.Ed extravolumetrico sarà concesso limitatamente alle esigenze aziendali che dovranno essere opportunamente dimostrate e accompagnate da atto unilaterale d'obbligo con il quale verrà sancito che l'incremento concesso verrà annullato, con l'obbligo di conseguente ripristino, qualora l'immobile venga alienato nei successivi 5 anni dalla data del PdC.

ART. 69. INCENTIVI PREMIALI

- 69.1. Al fine di favorire la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio obsoleto privo di interesse storico-testimoniale con requisiti di alta efficienza energetica, viene previsto un aumento di Superficie Edilizia S.ED. rispetto a quella esistente alla data di entrata in vigore della presente regolamento.
- 69.2. Fermo restando il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-

sanitarie, e di quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, sono in ogni caso esclusi:

- a) gli edifici eseguiti in assenza di titolo abitativo edilizio o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli in sanatoria;
- b) gli edifici collocati all'interno dei centri storici come definiti dall'articolo A-7 della L.R. 20/2000;
- c) gli edifici e i tessuti edilizi di interesse storico, ed architettonico riconosciuti di pregio per il loro valore architettonico, tipologico e culturale dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;
- d) gli edifici situati in aree soggette a vincoli di in edificabilità assoluta dagli atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità geologica o idraulica in cui i piani di bacino e i piani di assetto idrogeologico non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;
- e) gli edifici vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

69.3. In favore degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, di immobili residenziali, viene riconosciuta, quale misura premiale, una Superficie Edilizia S.ED. supplementare nella misura del 20 per cento della Superficie Edilizia S.ED. edificata esistente, o comunque realizzabile in funzione degli indici di zona, oltre a uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla Delibera Comunale di recepimento della delibera di Assemblea Legislativa n° 186/2018 e parametrati nell'allegato A , a condizione che l'edificio presenti i requisiti di classe energetica A4 ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale della Regione Emilia Romagna n. 1275/2015 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal Dm 1444/1968 che possono essere monetizzati, e delle prescrizioni obbligatorie dettate dalla Deliberazione di Giunta Regionale della Regione Emilia Romagna n. 967/2015 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare D.G.R. n. 1715/2016). Nei casi di intervento di ristrutturazione edilizia, anche senza completa demolizione, potrà essere concesso il solo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai soggetti aventi diritto, secondo quanto stabilito dalla Delibera Comunale di recepimento della delibera di Assemblea Legislativa n° 186/2018 e parametrato dal citato allegato A.

69.4. In favore degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione di immobili in tessuti residenziali con destinazione diversa da quella residenziale, viene riconosciuta, quale misura premiale, una Superficie Edilizia S.ED. supplementare, nella misura del 20% della superficie realizzabile in funzione degli indici di zona, oltre ad uno scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla Delibera Comunale di recepimento della delibera di Assemblea Legislativa n° 186/2018 e parametrati nell'allegato A, a condizione che l'edificio presenti i requisiti di classe energetica A4 ai sensi della deliberazione di Giunta della Regione Emilia Romagna 1275/2015 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/1968 che possono essere monetizzati e delle prescrizioni obbligatorie dettate dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 967/2015 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare DGR n. 1715/2016).

69.5. Nei tessuti a bassa densità l'incremento di Superficie Edilizia S.ED. del 20% verrà recuperato nell'area oggetto di intervento a fronte del recupero del 20% di spazi liberi sul lotto, in aggiunta agli spazi liberi esistenti.

69.6. Nei tessuti a media e alta densità l'incremento di Superficie Edilizia S.ED del 20% verrà recuperato in altra area a bassa densità compatibilmente con quanto già enunciato

all'TITOLO 1.CAPO 1.4.12.

- 69.7. Negli insediamenti non agricoli l'incremento volumetrico del 20% verrà recuperato nell'area oggetto di intervento.
- 69.8. In tutti gli altri casi che non contemplino interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio ed il relativo raggiungimento della classe energetica A, può essere concesso il solo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo i parametri e criteri di cui all'allegato A – Documento Energetico Ambientale del presente Regolamento.

ART. 70. INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO E RURALE

- 70.1. Riguardano i tessuti di antica formazione di S. Antonio, Borgotrebba, Montale e Mortizza e altri nuclei ex agricoli ormai inglobati nel tessuto urbano, per i quali non sussistono le condizioni oggettive di una classificazione come città storica; si tratta di tessuti prevalentemente residenziali, con presenza di altre funzioni complementari: comprendono complessi di edifici che, per le soluzioni tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un patrimonio urbanistico di particolare interesse. Le condizioni di degrado di questi tessuti rendono opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi rivolti al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 70.2. Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1
- In merito all'uso U2/1 è sempre consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio.
- Negli edifici esistenti è altresì ammesso:
- a) Il mantenimento dell'uso commerciale degli edifici esistenti ed autorizzati con superficie di vendita superiore a 250 mq
 - b) Il ripristino dell'uso commerciale storicamente preesistente, se adeguatamente dimostrata attraverso idonea autocertificazione del progettista comprovata da documenti ufficiali verificabili, sulla relativa superficie di vendita, se altrettanto adeguatamente comprovata da documenti ufficiali verificabili, purché non superiore a 1500 mq, con eventuale applicazione della previsione contenuta nell'art. 17.8.
- Anche nel caso di demolizione e ricostruzione, sono confermate le prescrizioni di cui ai precedenti commi.
- 70.3. Nel caso di interventi edilizi che riguardino l'intera proprietà, dovrà essere presentata un'analisi storica e morfologica degli edifici, attraverso la quale verranno individuati gli elementi di interesse storico da conservarsi, e i materiali e le finiture da utilizzarsi, mentre per gli edifici privi di valore potrà essere consentito la loro ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione senza superare la Superficie Edilizia S.ED. esistente.

ART. 71. TESSUTI OMOGENEI DI IMPIANTO UNITARIO

- 71.1. Tali tessuti riguardano il Quartiere Modello, quest'ultimo presenta una organizzazione urbanistica autonoma rispetto alla griglia urbana circostante ed è realizzato secondo il modello del quartiere autosufficiente degli anni Cinquanta, con tipi edilizi a blocco semplice e a schiera.
- 71.2. Normativa funzionale:
- E' previsto il mantenimento degli Usi in atto, con la possibilità della intercambiabilità tra i seguenti Usi previsti:
- U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5
- In merito all'uso U2/1 è sempre consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di cui

all'art.78 del Regolamento Edilizio.

Negli edifici esistenti è altresì ammesso:

- a) Il mantenimento dell'uso commerciale degli edifici esistenti ed autorizzati con superficie di vendita superiore a 250 mq
- b) Il ripristino dell'uso commerciale storicamente preesistente, se adeguatamente dimostrata attraverso idonea autocertificazione del progettista comprovata da documenti ufficiali verificabili, sulla relativa superficie di vendita, se altrettanto adeguatamente comprovata da documenti ufficiali verificabili, purché non superiore a 1500 mq, con eventuale applicazione della previsione contenuta nell'art. 17.8.

Anche nel caso di demolizione e ricostruzione e/o nuova costruzione, sono confermate le prescrizioni di cui ai precedenti commi.

71.3. Indici urbanistico-ecologici

In questo Tessuto non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, e di manutenzione straordinaria. Il verde privato esistente dovrà essere rigorosamente conservato.

- 71.4. Nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'insediamento unitario, sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici, ecologici e edilizi previsti per i Tessuti a bassa densità di cui al successivo ART. 75.

ART. 72. EDIFICI RESIDENZIALI CON GIARDINO

- 72.1. Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzato da un'edilizia a bassa densità con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari dotate di ampi spazi a verde privato, attrezzato a parchi, giardini, orti.

72.2. Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1 e U2/3

72.3. Indici urbanistico-ecologici

In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione:

Tipologia esclusivamente uni-bifamiliare isolata

$U_f = 0,15 \text{ mq/mq}$

$I_p = 70\%$

$A = 1 \text{ albero/100 mq}$; $A_r = 2 \text{ arbusti/100 mq}$

- 72.4. I sopradetti indici devono risultare verificati sui singoli lotti pertinenziali anche a seguito di successivi frazionamenti attuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.

- 72.5. Le nuove costruzioni sono soggette al rilascio di permesso di costruire, previa verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali sotto il profilo igienico sanitario, ovvero della loro programmata realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, o al contemporaneo impegno alla loro realizzazione da parte del richiedente.

ART. 73. TESSUTI AD ALTA DENSITÀ

- 73.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale costituito da isolati ad alta densità formati da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento stradale. Il tipo edilizio principale è l'edificio in linea con funzioni commerciali al piano terra verso strada.

73.2. Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1

l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita

superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purché non coincidenti con esercizi di vicinato;

73.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze

In caso di nuova costruzione o di ampliamento:

$$U_f = 0,85 \text{ mq/mq}$$

$$S_p = 20\%$$

$$H = 20 \text{ m}$$

$$A = 1 \text{ albero/100 mq; } Ar = 2 \text{ arbusti/100 mq}$$

73.4. Il Comune approverà un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n° 14, relativo, tra l'altro, alla sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, a cui i proprietari dovranno adeguarsi; per lo spazio pubblico il "progetto" prevedrà il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (corsie automobilistiche, marciapiedi, parcheggi), le sistemazioni a verde e l'arredo urbano.

73.5. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente.

ART. 74. TESSUTI A MEDIA DENSITÀ

74.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale costituito da isolati a media densità formati da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento stradale. Il tipo edilizio principale è l'edificio in linea con funzioni commerciali al piano terra verso strada.

74.2. Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U5/1

l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio.salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purchè non coincidenti con esercizi di vicinato;

74.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze

In caso di nuova costruzione o di ampliamento:

$$U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$$

$$S_p = 20\%$$

$$H = 15 \text{ m}$$

$$A = 1 \text{ albero/100 mq; } Ar = 2 \text{ arbusti/100 mq}$$

74.4. Il Comune approverà un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n° 14, relativo, tra l'altro, alla sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, a cui i proprietari dovranno adeguarsi; per lo spazio pubblico il "progetto" prevedrà il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (corsie automobilistiche, marciapiedi, parcheggi), le sistemazioni a verde e l'arredo urbano.

74.5. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potrà essere concessa deroga all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della Superficie Edilizia S.ED. preesistente.

ART. 75. TESSUTI A BASSA DENSITÀ

- 75.1. Tessuto esistente a prevalente funzione residenziale formato da edifici disposti secondo il principio dell'allineamento edilizio nel rispetto della maglia viaria. Il tipo edilizio principale è l'edificio a blocco isolato con destinazione residenziale.
- 75.2. Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5
l'uso U2/1 è consentito esclusivamente per l'insediamento di esercizi di vicinato di cui all'art.78 del Regolamento Edilizio, salvo nel caso di attività esistenti con superficie di vendita superiore a mq 250 per le quali è ammesso il mantenimento della superficie di vendita esistente all'atto di approvazione delle presenti norme e l'ampliamento di medio piccole strutture di vendita utilizzando locali esistenti contermini purché non coincidenti con esercizi di vicinato;
- 75.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze
In caso di nuova costruzione o di ampliamento:
Uf = 0,5 mq/mq
Sp = 30%
H = 10,50 m
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq
- 75.4. Nel caso di totale demolizione dell'edificio è ammessa la ricostruzione della Superficie Edilizia S.ED. preesistente nel rispetto delle norme sulle distanze di cui all'art.64 del Regolamento Edilizio. In tal caso potranno essere concesse deroghe all'altezza massima qualora venga dimostrata la reale impossibilità al riutilizzo della S.ED. preesistente.

ART. 76. TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI

- 76.1. Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva, caratterizzato dalla compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie.
- 76.2. Normativa funzionale:
- Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2;
Fatta salva la previsione contenuta al precedente art. 68.10, l'insediamento di medie grandi strutture di cui all' art. 78.1 del R.E. realizzato mediante interventi integrali di nuova costruzione (da 251 mq a 2.500 mq) o di recupero del patrimonio esistente o con cambio d'uso (da 800 mq a 2.500 mq) sarà sottoposto ad Accordo Operativo autorizzato dal Consiglio Comunale, al fine della valutazione della conformità o meno dell'intervento a quanto previsto dai strumenti urbanistici vigenti.
Dovrà essere inoltre dimostrata la compatibilità con riguardo alla mobilità individuale collettiva, il rispetto degli standards, la sua influenza sul territorio, la tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza e dell'ordine pubblico.
Qualora l'area di intervento fosse superiore a 1,5 ha o se fosse prevista una concentrazione di medie strutture di vendita complessivamente superiore ai 5.000 mq, la previsione dovrà avvenire nell'ambito del PTCP.
- 76.3. Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi:
In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:
Uf = 0,5 mq/mq
Sp = 30%
H = 10 m ad esclusione dei volumi tecnici
A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

- 76.4. Usi regolati negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione:
 U1/1 = max 20% S.ED.
 U2/1 = SV max 50% S.ED.
- 76.5. Usi regolati negli interventi su immobili esistenti:
 U1/1 = max. 20% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice
 U2/1 = max. 50% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice
- 76.6. Il primo intervento su un lotto libero dovrà prevedere gli usi di cui al comma 2
- 76.7. L'eventuale uso U1/1 dovrà essere contestuale o successivo al primo intervento, e commisurato alla misura massima del 20% della S.ED realizzata per gli usi di cui al comma 2.
- 76.8. Gli indici di cui al comma 3 devono essere rispettati con riferimento ai singoli lotti pertinenziali anche a seguito di frazionamenti attuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.
- 76.9. Per gli immobili esistenti, qualora esistano attività commerciali in adiacenza, le stesse possono essere accorpate fino al raggiungimento dei limiti di cui al precedente comma 2, fermo restando il soddisfacimento degli standard imposti.
- 76.10. Nei tessuti individuati sulle tavole di piano con simbologia "P.U.", gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

ART. 77. TESSUTI PRODUTTIVI

- 77.1. Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale-industriale
- 77.2. Normativa funzionale:
 - Usi previsti: U2/1 (nei limiti di cui al successivo 77.3), U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U2/10, U2/11, U3/1, U3/2, U3/3, U4/3
 l'uso U2/11 è consentito esclusivamente a condizione che venga rispettata una distanza minima di metri 100 dal perimetro dei tessuti residenziali eventualmente confinanti.
- 77.3. Fatta salva la previsione contenuta al precedente art. 68.10, con riferimento al carico urbanistico indotto, alla disponibilità di parcheggi e servizi, ed ai requisiti di accessibilità dell'area come previsti dalla DCR n.1253/1999 e successive modificazioni, l'insediamento di medie strutture di vendita di cui al precedente realizzato mediante interventi integrali di nuova costruzione (da 251 mq a 2.500 mq) o di recupero del patrimonio esistente o con cambio d'uso (da 800 mq a 2.500 mq) sarà sottoposto ad Accordo Operativo autorizzato dal Consiglio Comunale, al fine della valutazione della conformità o meno dell'intervento a quanto previsto dai strumenti urbanistici vigenti. Dovrà essere comunque dimostrata la sostenibilità degli interventi, come anche disposto dall'art. 94 delle norme del PTCP, attraverso studi di fattibilità e analisi specifiche con riguardo ai temi della mobilità individuale e collettiva, degli impianti di carattere economico/occupazionale sul territorio, della tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, e della sicurezza e dell'ordine pubblico. Gli standard a servizi potranno essere monetizzati a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
- 77.4. Indici urbanistico-ecologici e altezze
 In caso di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione:
 Uf = 0,6 mq/mq
 Sp = 10%
 H = 12 m ad esclusione dei volumi tecnici
 A = 1 albero/200 mq; Ar = 2 arbusti/200 mq
- 77.5. In queste zone è consentita la realizzazione di una unità residenziale con Superficie Edilizia

S.ED. massima di 150 mq per il titolare dell'impresa o per la custodia della stessa; tale S.ED. non deve comunque superare il 10% della S.ED. destinata alle funzioni produttive di cui è pertinenza.

- 77.6. Non è ammessa l'occupazione anche temporanea delle aree permeabili e delle fasce di rispetto stradale e ferroviario per attività di deposito temporaneo di merci/container. Nelle rimanenti aree tali depositi sono ammessi nella misura massima del 10% della Superficie fondiaria dell'area classificata, con un'altezza massima di n. 5 container sovrapposti anche al fine di consentire una più efficace schermatura ambientale e percettiva da prevedersi anche attraverso quinte alberate, costituite in elevazione attraverso piantumazione di essenze arboree di alto fusto, con fogliame fitto e sempreverde, disposte in continuità e a doppia fila, completate nella parte bassa da essenze arbustive e cespugli.
- 77.7. Nei tessuti individuati sulle tavole di piano con simbologia "P.U.", gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

ART. 78. AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE

- 78.1. La tavola P2 individua il perimetro delle aree esistenti da trasformare in aree ecologicamente attrezzate e distinguono con apposito perimetro l'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) e la possibile estensione di APEA.
- 78.2. All'interno del perimetro di APEA vi sono tessuti consolidati e aree per le quali o è già stato approvato il relativo PUA o è già operativa la convenzione urbanistica e pertanto il comparto deve intendersi "area ecologicamente attrezzata esistente".
- 78.3. Le Istituzioni si impegnano a promuovere all'interno di APEA la stipula di specifici accordi con le imprese interessate presenti nell'area, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle medesime, attraverso Accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000.
- 78.4. La disciplina e la regolamentazione dell'APEA nonché le funzioni di indirizzo e controllo e le caratteristiche urbanistiche e ambientali dovranno essere redatta in conformità all'*Atto di indirizzo e di coordinamento tecnico in merito alla realizzazione delle aree ecologicamente attrezzate* approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 13 giugno 2007 N° 118.
- 78.5. Le ditte ricadenti nell'area di possibile estensione dell'APEA, attraverso Accordi con i privati di cui all'art. 18 della LR ER N° 20/2000 e, nel caso di nuove urbanizzazioni, ove ricorrano le condizioni di cui al capitolo 4 del citato *Atto di indirizzo* regionale, potranno proporre la modifica della perimetrazione dell'APEA.

ART. 79. VERDE PRIVATO

- 79.1. Si tratta di aree sistemate a verde (orti e giardini) inglobate nei tessuti esistenti, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.
- 79.2. In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione di costruzioni accessorie alla residenza e di arredo.
- 79.3. Indici urbanistico-ecologici e altezze
Si applicano i seguenti indici e parametri:
Uf = 0,03 mq/mq
Sp = 80%
A = 1 albero/80 mq; Ar = 1 arbusti/100 mq

ART. 80. POLI FUNZIONALI

- 80.1. In conformità al PTCP, il PSC, all'art.4.9, e il RUE individuano i seguenti Poli funzionali esistenti da consolidare, riqualificare, sviluppare:
- 1) Polo logistico a Le Mose con funzioni legate alla logistica e alle funzioni industriali, attività militari e attinenti alla protezione civile,
 - 2) Polo delle scienze del territorio e della formazione artistica in Via Scalabrini con funzioni legate all'istruzione e alla ricerca,
 - 3) Polo della formazione e della ricerca a San Lazzaro con funzioni legate all'istruzione e alla ricerca,
 - 4) Polo fieristico a Le Mose con funzione commerciale, direzionale,
 - 5) Polo del tempo libero e dello sport presso Stadio – Madonnina con funzione commerciale, direzionale e attrezzature sportive e ricreative,
 - 6) Polo della stazione ferroviaria presso la Stazione ferroviaria con funzioni commerciale, direzionale, attrezzature pubbliche e ricreative e infrastrutture per il trasporto,
 - 7) Polo della cittadella giudiziaria presso la zona del Tribunale, con funzioni legate a servizi, attrezzature pubbliche e amministrative.
 - 8) Centro Commerciale Gotico a Montale con funzioni commerciali.
- 80.2. In tutti gli ambiti individuati come poli funzionali dal PSC e dal RUE, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e in attesa di specifiche previsioni dello strumento urbanistico operativo, sono ammissibili soltanto gli interventi consentiti dalle presenti norme, nonché tutti gli interventi che siano previsti in PUA già approvati e convenzionati, in accordi di programma, o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera, nonché gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

CAPO 4. TERRITORIO POTENZIALMENTE URBANIZZABILE

ART. 81. DEFINIZIONE

- 81.1. Nell'ambito del territorio consolidato, le aree potenzialmente urbanizzabili sono le aree di trasformazione già previste dal PRG 2001 ma non ancora attuate come meglio descritte all'art. 4.6 comma 1 delle Norme di PSC. Esse sono individuate nella Tavola Aspetti Strutturanti di PSC e nelle tavole di RUE con specifica numerazione e si attuano attraverso la disciplina specifica prevista dalla L.R.24/2017.

ART. 82. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI POTENZIALMENTE URBANIZZABILI

- 82.1. I PUA, oggi attuabili attraverso Accordo operativo, di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, sono i seguenti:

residenziali:

- AL 5 – Casazza
- AL 8 – Germoglio
- AL 9 – Cascine
- AL 14 – Università
- AID 20 – Camuzzi
- AID 21 – Consorzio
- AID 30 – Campo Ostacoli (progetto aree miliari)
- Alf 5 – La Verza
- Alf 10 - Pittolo

- Alf 16 – Mucinasso
- Alf 20 – I Vaccari
- Alf 25 – Roncaglia
- Alf 30 – Mortizza
- Alf 33 – Vallera
- AL 33 – Tuja
- AL 34 Orti
- AL 35 – Borgotrebbia
- Alf 36 Mucinasso
- Alf37 Mucinasso

Produttivi:

- APP 4 – Svincolo
- APP 8 – Einaudi
- AP 8 – Borgotrebbia
- AP 10 – Borghetto
- APP 9 – Quarto
- APP 10 – Galnea2

- 82.2. Con riferimento al carico urbanistico indotto, alla disponibilità di parcheggi e servizi, alla tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza e dell'ordine pubblico, il Consiglio Comunale si riserva di valutare proposte che prevedano nuovi insediamenti commerciali nel limite previsto per le medie strutture di vendita di cui all'art.79 del Regolamento Edilizio., per gli Ambiti residenziali anche ammettendo l'accorpamento delle quote non residenziali con i limiti suesposti. Qualora l'area commerciale fosse superiore a 2,5 ha o se fosse prevista una concentrazione di medie strutture di vendita complessivamente superiore ai 5.000 mq, la previsione dovrà avvenire nell'ambito del PTCP.
- 82.3. La valutazione dovrà verificare la necessità di prevedere eventuali impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità.
- 82.4. Possono essere presentati piani attuativi suddivisi in sub-ambiti, all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario; in tale caso all'atto di presentazione del primo o Accordo Operativo di sub-ambito dovrà essere presentato uno schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso a tutto l'ambito unitario, alla cui approvazione è subordinata l'approvazione dell' Accordo Operativo stesso; contestualmente al deposito del Accordo Operativo, l'Amministrazione invita gli altri proprietari compresi nell'Ambito perimetrato a presentare eventuali proposte alternative o richieste di modifica; gli Accordi Operativi dei successivi sub-comparti dovranno adeguarsi allo schema generale approvato. Chiunque dei proprietari può presentare una soluzione complessiva dell'ambito garantendo la realizzazione della sua parte e dimostrando che non ostacoli la realizzazione della parte rimanente.

CAPO 5. TERRITORIO RURALE

ART. 83. ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

- 83.1. Secondo quanto individuato dal PSC all'art. 2.8, il territorio rurale viene articolato in tre tipologie di ambiti:

- gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
 - gli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
 - gli Ambiti agricoli periurbani.
- 83.2. Nel territorio rurale, il RUE inoltre, assumendo come propria la Tavola delle tutele del PSC, individua:
- le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette, soggette a specifiche disposizioni di tutela di cui al Capo 5 delle Norme del PSC;
 - specifici ambiti di recupero e valorizzazione di cui al Capo 5 delle Norme del PSC.
- 83.3. Oltre a questi ambiti il RUE individua una zona detta agricola interclusa di cui all'ART. 87
- 83.4. In questi ambiti devono essere mantenuti boschi, vigneti, frutteti, rogge d'irrigazione, viali alberati, trama dei filari, filari o gruppi di alberi d'alto fusto: gelsi, aceri, olmi, querce, frassini, ecc. che non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti, ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone, danni a strutture o a linee tecnologiche, eccessiva densità di impianto, etc,..) si renda necessario la loro eliminazione, tali interventi sono consentiti, previa S.C.I.A.. Le motivazioni devono essere certificate da perizia tecnica redatta da tecnico abilitato nell'ambito delle rispettive competenze.
- 83.5. In caso di pericolo grave ed imminente si può procedere all'intervento dandone tempestiva comunicazione all'Ufficio competente sul verde entro 48 ore dall'avvenuto intervento, che dovrà sempre essere giustificato da una relazione tecnica fitostatica a cura di professionisti abilitati.
- 83.6. Gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con un numero uguale di esemplari a spese del proprietario, che dovrà provvedere anche alla manutenzione finalizzata all'attecchimento per due anni. Numero e dimensione dei nuovi esemplari dovranno essere concordati con l'Ufficio Comunale competente
- 83.7. Anche in caso di abbattimento abusivo, gli alberi di alto fusto dovranno essere sostituiti e mantenuti ai fini dell'attecchimento per almeno due anni, a cura e spese, di chi ha effettuato l'abbattimento, da un numero uguale di esemplari da concordare con l'Ufficio Comunale competente. L'abbattimento abusivo di alberi ad alto fusto comporta comunque le sanzioni previste dal presente Regolamento

ART. 84. AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

- 84.1. Sono quelle parti del territorio rurale caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.
- 84.2. Per questi ambiti valgono comunque le disposizioni dell'art. 57 del PTCP vigente e le norme specifiche contenute nel PSC all'art. 2.8.
- 84.3. Nel rispetto delle disposizioni del PSC, negli ambiti disciplinati dal presente articolo, sono ammesse, previa specifica valutazione della loro sostenibilità le trasformazioni e utilizzazioni del suolo funzionali all'esercizio delle attività come specificate all' art.56 comma 9 e all'art.57 comma 4 del PTCP vigente.
- 84.4. Gli interventi di trasformazione, funzionali all'esercizio delle attività di cui all' 56 comma 10 del PTCP sono regolati dallo strumento urbanistico generale tenendo conto degli indirizzi così come specificati dal medesimo articolo.
- 84.5. Per lo sviluppo delle attività integrative del reddito agricolo quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero, il turismo rurale e l'agriturismo, lo strumento urbanistico generale può individuare gli ambiti più idonei per la loro localizzazione, ovvero

quelli in cui tali attività sono escluse, e ne detta la conseguente disciplina.

ART. 85. AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

- 85.1. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, sono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
- 85.2. Fatte salve le disposizioni relative alle tutele individuate dal PSC al capo 5 e illustrate nelle tavole PSC – Aspetti Condizionanti - Tutele, valgono comunque le disposizioni dell'art. 58 del PTCP e le prescrizioni indicate ai commi seguenti.
- 85.3. Negli ambiti disciplinati dal presente articolo il RUE tutela e conserva il sistema dei suoli agricoli produttivi evitandone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non di interesse pubblico e non strettamente connesse con la produzione agricola. Ai sensi dell'art. 11, comma 2, del PTPR, la sottrazione di suoli produttivi all'uso agricolo è subordinata alla dimostrazione dell'insussistenza di alternative ovvero della loro maggiore onerosità, in termini di bilancio economico, ambientale e sociale complessivo, rispetto alla sottrazione di suoli all'utilizzazione a scopo colturale od alla compromissione dell'efficienza di tale utilizzazione.
- 85.4. In queste zone sono ammesse esclusivamente abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività agricole o funzionali alla produzione e commercializzazione diretta agricola ed integrative del reddito agrario (turismo rurale, didattiche e ricreative) e precisamente:
- a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, nonché del personale dipendente e loro familiari, che corrispondono all'Uso U4/1; a servizio di tali edifici è consentita anche la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato che corrispondono all'Uso U4/2
 - b) fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa, ovvero funzionali all'attività di più aziende agricole, quali stalle, fienili, depositi, porcilaie, sili, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, costruzioni adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli nonché abitazioni per il personale necessario per la sorveglianza e manutenzione di detti impianti che corrispondono all'Uso U4/2.
- 85.5. In queste zone il RUE si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:
- Abitazioni agricole (U4/1)
- $U_f = 0,002 \text{ mq/mq}$
 - $H = 7,50$
 - Altri edifici (U4/2)
 - $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$
 - $H = 9,50$ ad esclusione dei volumi tecnici
- 85.6. Gli interventi previsti dal precedente comma, ad eccezione dell'ampliamento degli edifici esistenti, dovranno essere coerenti con il Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'attività Agricola Aziendale o Interaziendale (P.R.A.) indicati dall'art. A-19 della L.R. 20/2000 con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale. Il P.R.A. deve attestare il rapporto di funzionalità tra attività agricola e intervento edilizio o modificativo, unico motivo per consentire la costruzione in territorio rurale. In tali casi dovranno essere previste compensazioni ambientali tra quelle indicate al comma successivo.
- 85.7. Le compensazioni devono attenersi:

- allo sviluppo della biodiversità, di produzioni biologiche e locali (filiera corta, chilometro zero, farmer market, ecc);
 - al mantenimento e, dove possibile, alla implementazione, dei prati stabili (o marcitoi), boschi, vigneti, frutteti;
 - alla ricostituzione di vegetazione autoctona lungo i percorsi delle vie d'acqua per migliorare la funzionalità ecologica e l'habitat della fauna;
 - al mantenimento e alla ricostruzione delle rogge d'irrigazione e dei viali alberati;
 - al mantenimento e, dove possibile, alla implementazione della trama dei filari e delle siepi di campagna, ordinate secondo i ritmi regolari che scandiscono il territorio agricolo;
 - al mantenimento e, dove possibile, alla implementazione dei filari o gruppi di alberi d'alto fusto (gelsi, aceri, olmi, querce, frassini, ecc.).
- 85.8. In queste zone non è ammesso l'insediamento di nuove aziende agricole salvo il caso di cui al precedente comma 85.6; le nuove costruzioni, eventualmente necessarie, ed i nuovi impianti tecnologici dovranno essere realizzati, compatibilmente con la struttura proprietaria e l'organizzazione aziendale, in contiguità agli "insediamenti agricoli" individuati nelle tavole P2 e trattati al successivo ART. 89.
- 85.9. Per le aziende agricole e per le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, esistenti alla data di adozione del RUE, è consentito, oltre ai limiti edificatori previsti al comma 85.5, per una sola volta, un ampliamento del 20% della superficie utile S.ED esistente, sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio; tale ampliamento è consentito, sempre per una sola volta, anche per le aziende agricole che alla data di adozione del RUE abbiano già superato la possibilità edificatoria di cui al comma 5.

ART. 86. AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

- 86.1. Gli ambiti agricoli periurbani, sono quelle parti del territorio rurale ai margini dei sistemi insediativi urbani che svolgono o possono svolgere funzioni di mitigazione ambientale e di integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema produttivo agricolo.
- 86.2. Tali ambiti sono prioritariamente destinati a spazi di qualità ambientale e alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali, ovvero ad un uso produttivo.
- 86.3. Fatte salve le disposizioni relative alle tutele individuate dal PSC al capo 5 e illustrate nelle PSC – Aspetti Condizionanti - Tutele, valgono comunque le disposizioni dell'art. 59 del PTCP e le prescrizioni indicate ai commi seguenti.
- 86.4. Al fine della compensazione ecologica delle trasformazioni del territorio e per attuare le misure compensative previste dal PSC e dalla VALSAT, in queste aree possono essere realizzate:
- opere di mitigazione/compensazione dei tracciati viabilistici;
 - opere di ricostruzione della struttura del paesaggio;
 - opere di protezione a tutela delle risorse umane ed ambientali.
- 86.5. Tali opere di compensazione sono da prevedere specificatamente per i seguenti interventi:
- realizzazione di opere pubbliche connesse al sistema della mobilità;
 - realizzazione di opere pubbliche anche di interesse sovracomunale connesse alla trasformazione di ambiti territoriali anche secondo modalità diverse da quanto esplicitamente previsto dalle presenti norme;
 - realizzazione di interventi insediativi di particolare rilevanza di carattere comunale e intercomunale.
- 86.6. È cura dell'Amministrazione Comunale valutare gli specifici interventi e le opere di

compensazione necessarie alla mitigazione degli impatti da essi derivanti.

- 86.7. In queste zone non è consentito l'insediamento di nuove aziende agricole salvo il caso di cui al precedente Art. 85.6; sulle aziende agricole esistenti ed in attività alla data di adozione del RUE sono consentiti gli interventi di cui al precedente ART. 85.
- 86.8. In tali zone si deve tendere al mantenimento e alla ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di alberi che non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti, ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose, si rendano utili interventi non strettamente tesi alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi saranno sottoposti a SCIA.

ART. 87. ZONE AGRICOLE INTERCLUSE

- 87.1. Si tratta di alcune aree non edificate comprese all'interno del tracciato delle nuove previsioni viabilistiche e non destinate a servizi pubblici.
- 87.2. Su tali aree può essere praticata l'attività agricola, escludendo però ogni forma di edificazione connessa agli usi agricoli; possono inoltre essere insediate attività e attrezzature per lo sport e il tempo libero di iniziativa privata, nel rispetto degli indici successivamente specificati.
- 87.3. Indici urbanistico-ecologici
- $U_f = 0,05 \text{ mq/mq}$
 - $S_p = 75\%$
 - $A = 100 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 200 \text{ arbusti/ha}$

ART. 88. IL PARCO DEL TREBBIA

- 88.1. Il Comune di Piacenza è interessato dalla Zona B, dalla Zona C e dall'area contigua. In attesa dell'approvazione del Piano Territoriale del Parco, per queste zone la L.R 19/2009 prevede:
- 88.2. Nella zona B suolo, sottosuolo, acque, vegetazione e fauna sono rigorosamente protetti, e sono vietate le attività di cui al comma 2 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.3. Nelle zone B valgono le norme di cui al comma 3 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.4. Nella zona C di protezione ambientale sono permesse le attività agricole, forestali, zootecniche ed altre attività compatibili con le finalità istitutive del Parco e sono vietate le attività di cui al comma 4 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.5. Nella zona C sono ammesse le attività di cui al comma 5 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.6. Per quanto riguarda le attività istituzionali del ministero della difesa valgono le disposizioni di cui alla legge 24/12/76 n. 898 e s.m.i., e al decreto legislativo 29/11/97 n. 464.
- 88.7. In attesa del Piano Territoriale del Parco, che definirà limiti e condizioni alle trasformazioni urbane, nelle zone D e in Area Contigua valgono le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.
- 88.8. Nel periodo compreso tra l'istituzione del Parco e l'entrata in vigore del regolamento di settore di cui all'art. 38 della L.R. n. 6/2005, l'attività venatoria in area contigua è consentita esclusivamente sui terreni non ricompresi in istituti di protezione provinciali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge ed è disciplinata dal Piano Faunistico Venatorio provinciale e dai relativi calendari venatori, applicando le limitazioni di cui al comma 7 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.9. In ogni caso, qualora l'area contigua ricada in Zone di Protezione Speciale si applicano, se più restrittive, le misure di conservazione adottate ai sensi del Decreto 17 ottobre 2007 del ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e s.m.i.

- 88.10. E' comunque vietato l'esercizio venatorio da appostamento fisso e il prelievo in deroga di cui all'articolo 9 della Direttiva Comunitaria n. 79/409/CEE.
- 88.11. L'esercizio dell'attività venatoria in area contigua è organizzato in collaborazione con l'ATC territorialmente interessato.
- 88.12. Fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia, nella zona C del Parco e nell'area contigua, sono ammesse le manifestazioni di cui al comma 8 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.13. Nelle aree contigue, il Piano territoriale del Parco, tenuto conto della pianificazione provinciale di settore e fatte salve le potenzialità dei giacimenti definite dal PIAE, stabilisce indirizzi, criteri e prescrizioni per le attività estrattive, da attuarsi tramite piani delle attività estrattive comunali.
- a) Sino all'approvazione del Piano Territoriale del Parco, nell'Area Contigua sono consentite le attività estrattive secondo quanto previsto e prescritto dalla pianificazione di settore, nel rispetto delle precisazioni di cui al comma 9 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.14. Non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti fissi di trasformazione di inerti nell'ambito del parco e nelle Aree Contigue così come stabilito al comma 10 dell'art.6 della L.R 19/2009.
- 88.15. Al termine dell'attività, le aree ricomprese nelle "Zone per Impianti fissi di lavorazione degli inerti" ubicate in Area Contigua del Parco fluviale del Trebbia, previa la loro sistemazione a carico del proprietario, devono essere incluse in Zona B del Parco.
- 88.16. E' fatta salva la viabilità di servizio agli impianti di trasformazione esistenti e alle attività di cava, compresa la viabilità demaniale lungo fiume, all'interno del territorio del Parco e nell'Area Contigua; non potranno essere attivati ulteriori collegamenti viabilistici salvo quelli finalizzati a limitare il disturbo all'ambiente e a ridurre il percorso dei mezzi adibiti al trasporto del materiale estratto, dalle cave ai cantieri. Tali nuovi tracciati sono sottoposti al nulla-osta di cui all'articolo 40 della legge regionale n. 6 del 2005 da parte dell'Ente di gestione del Parco e smantellati al termine dei lavori con il ripristino dei luoghi alle condizioni originarie. Al fine di ridurre l'impatto della viabilità in esercizio, in sede di rinnovo delle concessioni in essere al momento di entrata in vigore della presente legge, devono essere previsti interventi di riqualificazione attraverso la riduzione delle esistenti sezioni stradali e il ripristino delle fasce laterali.
- 88.17. Nell'area contigua del Parco Regionale Fluviale del Trebbia sono vietate le attività di smaltimento e recupero rifiuti relative alla gestione delle attività estrattive ai sensi dell'art. 5, comma 7, della L.R. n. 19/2009,
- 88.18. Gli Impianti temporanei di prima lavorazione, connesse alle cave in esercizio, potranno essere utilizzati nelle porzioni di Poli estrattivi che ricadono all'interno dell'area contigua del Parco Regionale Fluviale del Trebbia, secondo quanto disposto dall'art 6, comma 10, della L.R. n. 19/2009.

ART. 89. EDIFICI ESISTENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

- 89.1. Nelle tavole P2 sono individuati con specifica simbologia grafica le seguenti tipologie di edifici esistenti:
- insediamenti agricoli
 - insediamenti agricoli di interesse storico/architettonico
 - insediamenti non agricoli
 - insediamenti non agricoli di interesse storico/architettonico
- 89.2. Il RUE persegue la conservazione del patrimonio edilizio extraurbano; e in tutti i casi la morfologia, gli elementi costruttivi, i materiali e ogni altro elemento architettonico e di finitura devono, per quanto è possibile, essere mantenuti o comunque, risultare coerenti con l'organismo edilizio su cui si interviene e in generale, con i caratteri tradizionali

- dell'architettura rurale piacentina.
- 89.3. Gli insediamenti di carattere storico architettonico sono quelli che per caratteristiche specifiche o per originalità di impianto presentano valenze storico-architettoniche.
- 89.4. In sede di progetto dovrà essere presentata una specifica analisi storica che documenti le valenze di cui ai commi precedenti.
- 89.5. Gli interventi edilizi ammessi per gli edifici risultanti di interesse storico/architettonico, di cui all'art.5.13 comma 7 delle Norme Strutturali di PSC, sono:
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ripristino tipologico
- 89.6. Gli interventi edilizi ammessi per gli altri edifici (non di interesse storico/architettonico) sono:
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ripristino tipologico
- 89.7. Nel caso in cui venga dimostrato che la ristrutturazione di alcuni edifici non aventi valore di interesse storico-architettonico risulti incongrua con il contesto di riferimento e non sia compatibile con le destinazioni e con la morfologia degli edifici esistenti, potrà esserne proposto la demolizione con recupero della superficie utile complessiva al fine di aumentare la qualità dell'intervento complessivo.
- 89.8. Per gli insediamenti agricoli valgono le norme di cui al precedente ART. 85.
- 89.9. Per quelli che mantengono il loro utilizzo come fabbricati connessi all'attività agricola, in merito alla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti o alla realizzazione di nuovi edifici si devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- il nucleo dei fabbricati esistenti dovrà rimanere riconoscibile e dovrà essere il più possibile mantenuto nei suoi rapporti pieni/vuoti planivolumetrici, quindi si dovranno mantenere tali gli spazi liberi centrali, mantenere allineamenti e comunque fare in modo che il nucleo cresca in maniera organica, ma coerente con la conformazione dell'esistente;
 - la tipologia edilizia, qualora non vincolata da specifiche esigenze funzionali, dovrà risultare coerente con l'esistente;
 - i materiali utilizzati per il recupero o l'ampliamento dell'esistente dovranno essere materiali tradizionali da armonizzare con il fabbricato storico di riferimento;
 - per la realizzazione di nuovi fabbricati che non utilizzino materiali tradizionali dovranno essere previste delle quinte verdi in essenze autoctone di alto fusto tipiche della zona di insediamento, sui lati liberi del fabbricato. In alternativa si potranno prevedere dei rampicanti sempreverdi che ricoprano le facciate dei fabbricati (previa interposizione di traliccio di sostegno).
- 89.10. Per tutti gli edifici agricoli esistenti nel territorio extraurbano, su motivata richiesta dell'interessato, il cambio d'uso, in caso di cessazione dell'attività agricola, è consentito solo se autorizzato dal Consiglio comunale.
- 89.11. L'eventuale classificazione catastale di civile abitazione, attribuita a fabbricati residenziali costruiti per usi connessi con l'attività agricola, non può prevalere sulla destinazione urbanistica agricola prevista dal RUE.
- 89.12. Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (autorimesse e cantine). Solo qualora

- l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali nella misura minima di una autorimessa per unità immobiliare, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.
- 89.13. Gli interventi al fine del cambio d'uso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto urbanistico unitario sottoscritto da tutti i proprietari che riguardi l'intera corte e definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e per lo smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza.
- 89.14. Gli interventi al fine del cambio d'uso devono rispettare i seguenti criteri:
- l'insediamento da sottoporre a cambio d'uso deve, qualora ne sia sprovvisto, essere dotato, a spese della proprietà, delle urbanizzazioni necessarie e quindi essere contiguo o in prossimità di zone già urbanizzate e accessibile da una viabilità adeguata (atto d'obbligo della proprietà);
 - l'intervento sugli edifici deve essere di tipo conservativo e coerente con le norme di RUE, che ammettono esclusivamente mutamento della destinazione d'uso eventualmente associato ad interventi di recupero edilizio, nonché con il principio della tutela dei caratteri tipici del paesaggio agrario circostante e dell'edilizia rurale tradizionale;
 - il cambio d'uso dei fabbricati non deve comportare, per l'azienda agricola di provenienza, la necessità di nuove costruzioni per la conduzione del fondo: il cambio d'uso è condizionato al fatto che le costruzioni esistenti non siano più utilizzabili per l'agricoltura (atto d'obbligo che coinvolge l'azienda di provenienza).
- 89.15. Gli interventi edilizi finalizzati al cambio d'uso ammissibili prima dell'autorizzazione del Consiglio comunale, sono solo quelli urgenti per prevenire o eliminare danni al fabbricato e cioè:
- manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria.
- 89.16. Il progetto da approvarsi da parte del Consiglio comunale non attribuisce una categoria di intervento edilizio, ma definisce il progetto di intervento consentito caso per caso e da rispettarsi nelle richieste successive di Permesso di costruire o S.C.I.A..
- 89.17. Il cambio d'uso di un edificio o parte di un edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo nel quale si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
- 89.18. **NORME GENERALI PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI CUI AL COMMA 89.1**
- 89.19. In caso di incremento di carico urbanistico, si deve fare riferimento alle disposizioni in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali e di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (o eventuali monetizzazioni).
- 89.20. Gli interventi di recupero di edifici di interesse storico architettonico dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza va di norma evitata la realizzazione di nuove pavimentazioni impermeabili continue, salvo che in forma di inghiaiaitura o ammattonato.
- 89.21. In tutti i casi (edifici di interesse storico architettonico e non) non si potranno realizzare coperture piane o a terrazza, balconi o terrazzi in aggetto, scale esterne, tettoie, portici. Non

si potranno realizzare nuovi interrati che vadano a diminuire le superfici utilizzate a giardini o aree verdi. Non si potranno modificare l'altezza delle fronti, la quota dei solai (a meno della modifica dovuta all'inserimento degli impianti). Sarà possibile recuperare casseri e fienili, ma l'eventuale nuovo solaio superiore non potrà essere praticabile e non se ne dovrà leggere il segno in facciata, mentre murature "a gelosia", paraste, archi anche tamponati e ogni elemento estetico e statico, tipologico, architettonico originale dovrà essere mantenuto. E' vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari, in particolare lo spazio unitario di pertinenza degli edifici e dei complessi colonici. Questi potranno essere recitati al loro contorno esclusivamente da siepe viva ed eventuale interposizione di rete (quindi non visibile) con essenze autoctone in uso nella zona. Meglio sarebbe se la creazione della cortina verde formasse un insieme disomogeneo di essenze arbustive anche intervallate da essenze di medio/alto fusto che ricreino quelle cortine che già si osservano in tante corti rurali.

- 89.22. Ogni manipolazione dell'esistente, all'interno del presente articolo dovrà essere realizzata in modo da armonizzarsi (grazie all'uso di materiali e colori tradizionali e al disegno semplice) all'esistente denunciandosi tuttavia come parte non originaria del complesso edilizio.
- 89.23. Non è consentito l'utilizzo di manufatti che per loro natura e tipologia o non appartengono all'edilizia rurale o non sono tipici della ruralità piacentina (ad esempio porte basculanti anziché portoni a due ante, scuri anziché inferriate al piano terreno e persiane ai successivi piani f.t.).
- 89.24. Ulteriori precisazioni e prescrizioni potranno essere contenute nelle delibere del Consiglio comunale di autorizzazione o di diniego del cambio d'uso.
- 89.25. Gli Usi previsti sono: U1/1, U1/2, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9
- 89.26. E' comunque ammesso il mantenimento degli usi agricoli in atto come previsto per gli insediamenti definiti agricoli.
- 89.27. E' altresì consentito il mantenimento dell'Uso U3/1 in atto.
Il cambio d'uso ad uso U2/2, qualora consentito ai sensi del presente articolo, è ammesso senza limitazione negli ambiti rurali periurbani, negli altri ambiti è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità.