

Comune di
SAN PIETRO IN CASALE



RUE

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE N. 3/2012

MODIFICHE E INTEGRAZIONI NORMATIVE

CONTRODEDUZIONI

Riserve provinciali e Osservazioni al RUE-VALSAT

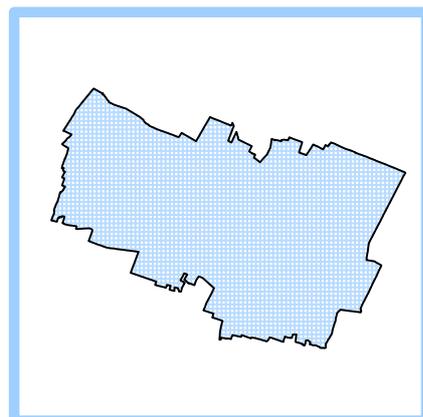
Sindaco
Roberto Brunelli

Segretario comunale
Dott. Mario Criso

Ufficio Pianificazione Territoriale
Il Responsabile: Arch. Piero Vignali

Per il Comune di San Pietro in Casale
Ing. Antonio Peritore
Arch. Cristina Zabbini

adozione delib. C.C n. 34 del 03.07.2012
approvazione delib. C.C n. 62 del 28.11.2012



GRUPPO DI LAVORO

UNIONE RENO GALLIERA

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE:

- Arch. Piero Vignali: Responsabile
- Geom. Ivano Venturini
- Arch. Matteo Asioli

Per il Comune di San Pietro in Casale

- Ing. Antonio Peritore
- Arch. Cristina Zabbini

CONTRODEDUZIONI

Alla Variante al RUE n° 3/2012 sono pervenute 2 osservazioni oltre ai pareri di ARPA e AUSL.

OSSERVAZIONI

Tasini Leonardo (Prot. 16108 del 31.10.2012)

Il ricorrente interessato alla modifica dell'Art. 32 lettera i), richiede alcune precisazioni:

- indicare meglio l'area interessata riportando tutti i mappali
- che la superficie da dedicare al campo di gioco sia portata a 5000 mq in quanto la superficie prevista dal RUE di 2000 mq non permette il migliore utilizzo dell'area
- che la recinzione, in relazione alla attività prevista abbia le seguenti caratteristiche: 5 metri di altezza, formata da pali in legno di sostegno senza basamento in muratura e con rete in polietilene tipo antigrandine di colore verde.

CONTRODEDUZIONI

Si accolgono le richieste in quanto compatibili e funzionali alle attività ammesse nella variante normativa.

Ing. Antonio Peritore, Direttore Area Gestione Territorio (Prot. 17136 del 21.11.2012)

Si richiede di modificare all'Art. 25 AUC-CA, l'obbligo dell'inserimento in POC nel caso di cambio d'uso dalla funzione alberghiera agli usi UA2 e/o UC22, in quanto ritenuto improprio.

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie la richieste in quanto compatibile con gli indirizzi del RUE; si prevede un intervento diretto con sottoscrizione di un Art. 18 così come già previsto.

PARERI DEGLI ENTI

Parere ARPA (Prot. PG/BO/55162 del 23.10.2012)

Il parere dell'ARPA è favorevole senza prescrizioni.

Parere Ausl (prot. 124065 del 6/11/2012)

Il parere dell'Azienda Sanitaria Locale è favorevole senza prescrizioni

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto dei pareri favorevoli senza prescrizioni alla Variante al RUE 3/2012.

STRALCIO DELLE NORME DEL RUE

LE PARTI RIPORTATE IN *carattere grassetto corsivo* RAPPRESENTANO LE PARTI MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI SOPRARICHIAMATE

Art. 32 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PTCP, rappresenta per il territorio del Comune di San Pietro in Casale, quella parte del territorio rurale caratterizzato da ordinari vincoli di tutela ambientale particolarmente idonee per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. In questo Ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.
3. In questo Ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.
4. In questo Ambito sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche comunali, tutti gli interventi di valorizzazione economica previsti all' Art. 31 del PSC.

1) SOGGETTI ATTUATORI:	I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO
-------------------------------	---

Paragrafo 1) – DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso delle zone produttive agricole sono tutte le attività relative alla produzione agricola e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti. Pertanto gli edifici connessi a tali destinazioni d'uso sono distinguibili nelle seguenti Voci:

Voce a) residenza (UE1)

Voce b) costruzioni rurali di servizio (UE2):

b1 - fienili, depositi prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.; rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio

b2 - ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera)

Voce c) costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (UE3)

Voce d) costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (UE4)

Voce e.1) costruzione di serre aziendali (UE5/A)

Voce e.2) costruzione di serre industriali (UE5/B)

Voce f) attività di agriturismo (UE6)

Voce g) costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) Uso UE7

Voce h) attività di allevamento industriale, distinta in:

- h.1) allevamenti industriali zootecnici
- h.2) allevamenti speciali
- h.3) allevamenti e custodia di cavalli non aziendali
- h.4) attività di addestramento e corsa cani
- h.5) cimiteri per animali d'affezione
- h.6) allevamenti di itticoltura

Voce i) attività sportive-ricreative, ristorative compatibili con l'Ambito agricolo

- i.1) attività di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto (piadinerie, cocomerai, ecc)
- i.2) attività sportive-ricreative

Voce l) infrastrutture tecniche (UE9)

2. In generale in questo Ambito sono ammessi nuovi impianti di colture arboree (frutteti a gruppi o a filari); nel caso in cui essi vengano previsti nelle vicinanze di edifici agricoli esistenti si deve rispettare una distanza di almeno 20 m. dall'ultimo filare o gruppo alberato agli edifici.

3. In generale in questo Ambito sono ammessi interventi di NC, AM, RI per reti tecnologiche, strade e spazi di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi di arredo o protezione stradale, opere per la tutela idrogeologica; le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici dovranno essere non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,0 salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

4. In generale in questo Ambito non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, salvo particolari esigenze di movimento di autoveicoli pesanti.

5. In generale in questo Ambito sono consentite modificazioni morfologiche del suolo, senza realizzazione di costruzioni, a condizione che sia garantita l'efficienza idrologica superficiale, previa dimostrazione sugli effetti dell'intervento.

Paragrafo 2) - INTERVENTI AMMESSI

1. Nel caso di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale" o "edifici di pregio storico-testimoniale" (negli elaborati grafici del RUE risultano cerchiati con cerchiatura blu o rossa) si applicano le norme di cui all'Art. 21 precedente; per quelle senza classificazione tipologica (negli elaborati grafici del RUE non presentano nessun contrassegno né lettera di identificazione tipologica), si applicano le seguenti norme, salvo i cambi d'uso già fissati all'Art. 34.2.

Voce a) Uso UE1 - residenza (per gli IAP e Coltivatori diretti)

1) **MO** per tutte le residenze

2) **MS** per tutte le residenze

3) **RE** per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra

4) **NC** a seguito di demolizione integrale con $U_f = U_f$ esistente alla data di adozione del RUE; la ricostruzione deve avvenire sulla stessa area di sedime (salvo particolari problemi di tipo idrogeologico o di rispetto stradale o ferroviario; in questi ultimi casi la ricostruzione deve avvenire in allineamento con la relativa fascia di rispetto); ciò è

ammesso solo per gli edifici residenziali che non siano stati individuati di interesse storico-testimoniale con apposita lettera di identificazione tipologica.

5) **Adeguamento delle superfici accessorie** da prevedere prioritariamente negli edifici esistenti e nel caso di NC fino ad un max pari al 70% della SU da individuare in sede di rilascio del titolo abilitativo o nel PRA.

6) **AM di SU** (che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale), per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra; tale intervento può anche comportare la formazione di nuovi alloggi da destinare ai nuclei familiari di coadiuvanti che devono poter certificare di avere residenza e domicilio e che sono impiegati a tempo pieno nell'azienda agricola in cui esiste o si realizza l'unità abitativa. La SU residenziale totale risultante dall'ampliamento, non dovrà superare la SU residenziale che sarebbe ammessa per nuove costruzioni.

7) **NC** di edifici residenziali per i soggetti di cui sopra, per le aziende senza fabbricati residenziali e con le seguenti condizioni:

- solo se l'azienda agricola è condotta dai soggetti di cui sopra
- solo se l'azienda agricola non è stata frazionata in epoca successiva alla data del 3/6/1993 (adozione della Variante Parziale al PRG per le zone agricole) o se tutte le unità aziendali ottenute dal o dai frazionamenti raggiungono i limiti di unità minima di intervento previsti per il presente Ambito.

– Non comportano l'esclusione di una unità aziendale dagli interventi ammessi i seguenti tipi di frazionamenti:

- frazionamenti conseguenti ad espropri per pubblica utilità o a previsioni di nuova urbanizzazione ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti;
- frazionamenti conseguenti a permuta di superficie tra aziende confinanti comportanti anche leggeri decrementi di superficie, non superiori al 5%, per una delle aziende interessate;
- frazionamenti per successione ereditaria.

8) **CD**

7.1) Parametri d'intervento per le nuove costruzioni

1) se l'azienda era già esistente alla data del 3 giugno 1993 e a tale data risultava priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:

- che l'azienda definita esistente sia dotata di una SAU minima di 10 Ha (in proprietà e in affitto compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti) per le aziende con colture miste estensive-zootecnico; tale SAU nel caso di aziende vitivinicole e frutticole è ridotta a 4 Ha, mentre è riducibile a 3 Ha nel caso di aziende vivaistiche, frutticole o per colture specializzate con serre o tunnel (funghi, fiori, vivai); le aziende a SAU ridotta devono comunque già essere formate da almeno tre anni dalla data della richiesta

- che ad ogni famiglia per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti), venga attribuito un alloggio della SU complessiva massima di 120 mq, incrementata di 40 mq per ogni componente eccedente le tre unità. E' fissata comunque una SU complessiva residenziale massima di 300 mq per azienda, sia che tale superficie derivi da ampliamenti di edifici esistenti, da cambi d'uso, da nuove costruzioni o dalla sommatoria di tali interventi.

2) se l'azienda si è costituita o si costituirà dopo la data del 3 giugno 1993 è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali, solo nel caso in cui si dimostri (attraverso certificazione catastale storica), che il corpo aziendale (che deve essere in proprietà e di almeno 20 Ha compresi eventuali corpi aziendali in proprietà ricadenti sul territorio dei comuni confinanti, ridotta a 4 Ha nel caso di aziende vitivinicole e frutticole e a 3 Ha nel caso di aziende per vivai, serre e tunnel frutticole o per colture specializzate - funghi, fiori, vivai - già in essere da almeno tre anni dalla data della richiesta), deriva da un frazionamento effettuato da una azienda originaria più grande non dotata di edifici residenziali; nel qual caso si rientra nelle condizioni di cui al precedente punto 1).

- H max = ml 6,5 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente nel caso dell'ampliamento;
- Distanze minime:
 - dai confini aziendali = m 10
 - dalle abitazioni aziendali = m 10
 - dalle abitazioni extraziendali = m 20
 - dalle strade vicinali = m 10
 - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

Voce b) Uso UE2 - costruzioni rurali di servizio (per gli IAP e Coltivatori diretti)

b1) costruzioni rurali di servizio (magazzini, ricovero attrezzi, officina, ecc.)

In presenza di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale", le eventuali nuove "costruzioni rurali di servizio", dovranno essere realizzate a non meno di 30 metri dai fabbricati esistenti classificati di "valore storico-testimoniale".

1) **MO** per tutte gli edifici esistenti ;

2) **MS** per tutte gli edifici esistenti ;

3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) **NC** a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:

- UF = 80 mq per ha di SAU
- SU max = 2.000 mq
- Hmax = ml 6,5 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;
- Distanze minime:
 - dai confini aziendali = ml 10
 - dalle abitazioni extraziendali = ml 20
 - dalle strade vicinali = ml 10
 - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

5) **CD**

b2) Per ogni famiglia residente nella corte è inoltre ammessa una quantità di SU pari a 30 mq da adibire ad allevamento familiare per autoconsumo e piccole serre;

Voce c) Uso UE3 - costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli IAP e Coltivatori diretti)

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, NC, CD** con i seguenti indici massimi:

- stalle per bovini:

bovine da latte e fattrici da carne:

- in stabulazione fissa alla catena:

Uf = 60 mq/Ha di SAU;

- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette:

Uf = 80 mq/Ha di SAU;

bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU}$;

- stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: $U_f = 90 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- stabulazione di puledri: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU}$;

- stalle per ovini e caprini:

- stabulazione per pecore e capre: $U_f = 70 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- stabulazione per agnelloni: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU}$;

- ricoveri per allevamenti cunicoli:

- stabulazione per riproduttori: $U_f = 120 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- stabulazione per ingrasso: $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): $U_f =$ andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
- allevamenti cunicoli in batteria: $U_f =$ andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;

- ricoveri per allevamenti avicoli:

- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi: $U_f = 50 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- stabulazione in batteria: $U_f =$ andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) $U_f = 25\%$ della superficie computata con gli indici precedenti.

- ricoveri per suini (porcilaie):

- per suini riproduttori: $U_f = 150 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- per suini all'ingrasso: $U_f = 60 \text{ mq/Ha di SAU}$;
- allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso: $U_f =$ andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

Gli indici previsti sono comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori (quali: sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazione, box verri, infermeria, quarantena, preparazione alimenti, ecc.).

Per gli allevamenti suinicoli si prescrive che la tecnica di allevamento e le modalità di pulizia della porcilaia (asportazione deiezioni) dovranno contenere al massimo il consumo di acqua. È ammessa la diluizione delle deiezioni (per pulizia, perdite abbeveratoi, ecc.) di non oltre 6 litri per 100 kg. di peso vivo/giorno.

La variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuova concessione che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi Art. 2.5.13 per la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino):

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:
 - superficie della platea 4 mq/UGB
 - volume del pozzetto 2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:
 - volume della cisterna 4 mc/UGB
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:
 - volume della cisterna:
 - bovini 8 mc/UGB

suini

1 mc/100 kg. peso vivo.

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

In particolare per gli allevamenti suinicoli, la conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione, dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (*cf. art. 112 D.Lgs 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera Assemblea legislativa Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008*).

Indipendentemente dagli indici di cui sopra, è ammessa l'edificazione di tettoie temporanee per il ricovero di animali al pascolo per una superficie coperta massima di mq 50.

Distanze e parametri per tutte le tipologie di allevamento

- H max = m. 6 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi;
- Distanze minime:
 - dai confini aziendali = ml 20
 - dalle abitazioni aziendali = ml 20
 - dalle abitazioni extraziendali = ml 100
 - dalle strade vicinali = ml 20
 - dalle strade pubbliche = ml 30
 - dal territorio urbanizzato (TU) e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC = ml 250, fatta eccezione per i ricoveri temporanei di animali al pascolo
 - dal territorio urbanizzato (TU) e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC per i soli allevamenti di suini, larve di mosca ed avicoli = ml 2.000

Voce d) Uso UE4 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (per gli IAP singoli o associati e Coltivatori diretti)

1) MO

2) MS

3) RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;

4) D, NC, CD con i seguenti indici massimi:

- Uf = 60 mq di SU / Ha di SAU (con un massimo di 2.000 mq)

- H max = m. 6 se la nuova costruzione è ubicata fuori dalla corte o in aziende sprovviste di fabbricati o con fabbricati di altezza inferiore; pari all'altezza massima del fabbricato esistente negli altri casi e nel caso dell'ampliamento di fabbricati esistenti;
- H max è superabile da volumi tecnici specifici non diversamente realizzabili.
- Distanze minime:
 - dai confini aziendali = ml 20
 - dalle abitazioni aziendali = ml 20
 - dalle abitazioni extraziendali = ml 100
 - dalle strade vicinali = ml 20

- dal territorio urbanizzato e dalle zone urbane di nuovo impianto previste dal PSC = ml 300.
- dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

Voce e.1) Uso UE5/A - costruzione di serre aziendali per gli IAP singoli o associati)

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC, NC con I seguenti indici:

- Unità minima di intervento: = 2 ha di SAU
- UF = 0,20 mq/mq
- UF= 0,35 mq/mq in caso di utilizzo completo delle serre per impianti fotovoltaici

– H max = 6,00 m.

– Distanze minime:

- dai confini aziendali = ml 5
- dalle abitazioni aziendali = ml 10
- dalle abitazioni extraziendali = ml 20
- dalle strade vicinali = ml 10
- dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC

Le serre aziendali non possono essere realizzate negli Ambiti urbani consolidati o di nuova edificazione e negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico limitatamente alle aree ex vallive di San Pietro in Casale-Bentivoglio.

Voce e.2) Uso UE5/B - costruzione di serre industriali (per qualsiasi soggetto)

1. Per le strutture esistenti alla data di adozione del RUE sono previsti i seguenti interventi:

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, RI, CD con I seguenti indici:

Uf = 0,50 mq/mq di Sf.

2. La nuova costruzione NC di serre industriali va realizzata negli Ambiti produttivi ASP-C e ASP-B utilizzando gli indici specifici di Ambito.

Voce f) Uso UE6 - attività di agriturismo (per gli IAP e Coltivatori diretti)

L'attività può essere svolta dagli aventi titolo nel rispetto della L.R. 4/2009.

Voce g) Uso UE7 - costruzione di strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo (rimesse e officine per macchine agricole, ricoveri per mezzi di contoterzisti, centri di sperimentazione, profilassi e prevenzione, stoccaggio fieno e foraggio, ecc.) per gli IAP singoli o associati, Coltivatori diretti e altri soggetti.

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC, CD con i seguenti indici massimi:

- $U_f = 0,60$ mq/mq con una SU max di 2.500 mq. per le rimesse e officine di macchine agricole, stoccaggio fieno e foraggio
- $U_f = 0,50$ mq/mq con una SU max di 500 mq per le attività di ricerca, proflassi, prevenzione e sperimentazione

- Nel caso in cui le strutture di stoccaggio e commercializzazione di fieno e foraggio, da realizzare in materiale leggero e rimovibile (tunnel, ecc.), siano realizzate da " *altri soggetti* ", gli stessi dovranno certificare che il reddito ricavato dall'esercizio di tale attività sia oltre il 75% del reddito complessivo; dovrà inoltre essere sottoscritta prima dell'intervento, una convenzione nella quale fissare patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento alla cessazione eventuale dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area e la previsione di adeguate aree di sosta e carico-scarico merci

- H max = m. 6,50
- Distanze minime:
 - dai confini di proprietà = m 10
 - dalle abitazioni aziendali = m 10
 - dalle abitazioni extraziendali = m 20; m 50 per depositi di stoccaggio fieno e foraggio
 - dalle strade vicinali = m 10
 - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC
- Parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SU

Voce h) attività di allevamento industriale (per qualsiasi soggetto)

Gli allevamenti industriali comprendono attività di allevamento zootecnico del bestiame e della zootecnia minore, attività di custodia e allevamento cani e cavalli, attività di custodia di animali d'affezione, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività medesima; per le varie tipologie si prescrive che:

h.1) Allevamenti industriali zootecnici

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del RUE

1) **MO, MS, RE, D, RI, CD** a parità di SC esistente

2) **NC**: non è consentita la costruzione di nuovi edifici

h.2) Allevamenti speciali

- Gli allevamenti speciali, quali allevamenti di lumache, lombrichi, allevamenti ittici, allevamento di api, allevamenti e ricoveri per cani e gatti, ecc., da valutare caso per caso, sono realizzabili solo utilizzando edifici esistenti (con cambio d'uso CD). E' ammessa la costruzione di tettoie aperte come ricovero per gli animali di cui sopra, solamente se realizzate in materiale ecocompatibile e con SU massima di 50 mq.
- In mancanza di edifici esistenti è possibile realizzare ricoveri per cani e gatti in nuove strutture da realizzare in materiale ecocompatibile, adeguate mitigazioni ambientali e con la sottoscrizione di una convenzione per stabilire patti e condizioni all'intervento ed alla sua gestione, con richiamo particolare all'obbligo di demolizione delle strutture e rimessa in pristino del terreno utilizzato, al momento della cessazione dell'attività. La dimensione delle strutture è in funzione del numero di animali da ricoverare con un massimo di 3,50 mq di SU coperta per cane ed 1 mq su SU per gatto oltre ad una area scoperta con un minimo di mq 6,50 per cane e 2,50 per gatto; sempre in strutture di materiale ecocompatibile è ammessa la realizzazione di mq 50 di SU per i servizi generali del canile.

h.3) Allevamenti e custodia di cavalli non aziendali:

Sono previsti i seguenti usi:

- scuderie, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento o custodia, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni nei limiti di legge;
- residenza a servizio del personale di custodia o del titolare e uffici, da ricavare negli edifici esistenti;
- locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, da ricavare negli edifici esistenti;

1) MO

2) MS

3) RE

4) AM, D, RI, NC, CD con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le stalle, fienili, sevizzi, ecc. (limitatamente agli allevamenti di cavalli) = 0,20 mq/mq (da calcolarsi e realizzarsi sull'area di proprietà)
- per la realizzazione di ricoveri per gli animali liberi all'aperto (tettoie aperte), tribunette e tettoie spettatori, solamente se realizzati in materiale ecocompatibile, con una SU massima di 50 mq cadauna.
- Distanze minime:
 - dai confini di proprietà = m 50
 - dalle abitazioni aziendali = m 20
 - dalle abitazioni extraziendali = m 100
 - dalle strade vicinali = m 10
 - dalle altre strade = come definito nelle tavole del RUE e dall'Art. 19.1 del PSC
- parcheggi privati (P3) = 1 mq ogni 10 mq di SF

h.4) Attività di addestramento e corsa cani (cinodromo)

- vanno utilizzati edifici e manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del RUE (con interventi di cambio d'uso CD)
- nuove costruzioni di ricoveri per gli animali liberi all'aperto (tettoie aperte), tribunette e tettoie spettatori, box giudici e giuria, ecc., solamente se realizzati in materiale ecocompatibile, con una SU massima di 100 mq.
- sottoscrizione contestuale all'intervento di una convenzione nella quale fissare patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento, alla cessazione dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area, modalità per la realizzazione dei parcheggi funzionali all'attività e loro gestione.

h.5) Cimiteri per animali d'affezione

In zona agricola è altresì possibile realizzare cimiteri per animali da affezione nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti in materia, utilizzando edifici e manufatti edilizi esistenti (con interventi di cambio d'uso CD) alla data di adozione del RUE.

- Distanze minime:
 - dai confini di proprietà = m 100
 - dalle abitazioni del gestore/custode = m 20
 - dalle abitazioni di altre proprietà = m 150
- parcheggi privati = 0,50 mq ogni 10 mq di SF

h.6) Allevamenti di itticoltura

Per le attività esistenti alla data di adozione del RUE, sono fissati i seguenti parametri:

1) MO

2) MS

3) RE, CD , ristrutturazione con eventuale ampliamento della Su pari al 35% della Su esistente alla data di adozione del RUE, se gli edifici non sono stati identificati come di valore storico-testimoniale; nel qual caso si interviene con la specifica normativa di cui all'Art. 21 precedente.

4) per la nuova costruzione:

- per magazzini, servizi e uffici = 0,10 mq/mq (da calcolarsi e realizzarsi sull'area di proprietà)
- per la residenza, foresteria e uffici = SU esistente alla data di adozione del RUE o 120 mq di SU per una unità abitativa per azienda
- la modifica o la creazione di nuove vasche destinate ad allevamenti di itticultura va sempre autorizzata.

Voce i) attività sportive-ricreative, ristorative compatibili con l'Ambito agricolo, per qualsiasi soggetto)

- i.1) attività di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto (piadinerie, cocomerai, ecc)
- In tutto l'Ambito agricolo, all'interno delle fasce di rispetto stradale è ammesso realizzare manufatti prefabbricati, preferibilmente in materiale eco compatibile, da destinare alla funzione di preparazione e vendita di alimenti preparati sul posto e da consumarsi in loco, quali piadinerie, cocomerai, ecc. Se non programmati nella regolamentazione dei pubblici esercizi, il titolo abilitativo deve comprendere:
 - planimetria con indicato il manufatto e le relative aree di sosta per autoveicoli, motocicli e cicli
 - manufatto che deve avere una SU max di 50 mq e dotato di sistema di smaltimento delle acque bianche e nere
 - il manufatto deve essere realizzato ad una distanza di almeno 20 m. e non superiore ai 40 metri dal ciglio stradale (come definito all'Art. 3 del D.lgs 30.04.1992 n. 285, Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione)
 - H max = m 3,50
 - progetto autorizzato dall'Ente proprietario della viabilità.
- i.2) attività sportive-ricreative
- nella porzione di Ambito agricolo contaddistinta al foglio n. 58, mappali n. 371, 374 parte, **399, 401, 400, 123, 122** del catasto edilizio comunale, è ammesso l'insediamento di attività sportive-ricreative, alle seguenti condizioni:
 - la porzione di Ambito agricolo da destinare al campo gioco, dovrà avere una superficie non superiore a ~~5000~~ ~~2000~~ mq. Tale area potrà **essere dotata di una recinzione formata da pali in legno di sostegno senza basamento in muratura e con rete in polietilene di colore verde recintata esclusivamente in "siepe viva", con essenze autoctone, con eventuale rete metallica integrata, senza basamenti murari**, di altezza massima di mt. ~~5,00~~ ~~3,00~~
 - per dotare l'area su cui si svolge l'attività, di adeguati servizi (deposito attrezzi, spogliatoi e servizi igienici, per locali da destinare all'accoglienza degli utenti e relativo ufficio, ecc.) vanno utilizzati esclusivamente edifici e manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del RUE, intervenendo con cambi d'uso (CD)
 - sottoscrizione, contestuale all'intervento che si deve realizzare entro 12 mesi dalla data di approvazione della Variante n. 3/2012 al RUE, di una convenzione nella quale trascrivere patti e condizioni tra il soggetto attuatore ed il comune: in particolare si dovranno fissare le modalità per la messa in pristino dell'area agricola ante-intervento alla cessazione dell'attività, modalità per il versamento di oneri aggiuntivi con riguardo ad interventi di manutenzione/miglioramento della viabilità di accesso all'area, modalità per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali funzionali all'attività (da realizzare in materiale permeabile) e loro gestione, nella misura di 10 mq ogni 100 mq di area destinata all'attività ricreativa.

Voce l) Infrastrutture tecniche (per qualsiasi soggetto)

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche.

Paragrafo 3) – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Titolo abilitativo diretto per :

- edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a) Uso UE1);
- ristrutturazione con o senza ampliamenti, demolizione con ricostruzione: edifici rurali di servizio (voce b1); nuova costruzione allevamenti familiari per autoconsumo b2) Uso UE2)
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) Uso UE3);
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce d) Uso UE4)
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: edifici per serre aziendali (voce e.1 Uso UE5/A)
- interventi di: agriturismo (voce f) Uso UE6)
- ristrutturazione con o senza ampliamento di: strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo per l'attività di esercizio e noleggio contoterzisti (voce g) Uso UE7)
- nuova costruzione con convenzione per la costruzione di depositi stoccaggio foraggi, fieno (voce g)
- ristrutturazione e demolizione con ricostruzione di : allevamenti industriali (voce h.1, Uso UP4)
- ristrutturazione con o senza ampliamenti di: allevamenti speciali e attività di custodia di animali (voce h.2 Uso UE8); nuovo insediamento dell'attività di cui ai punti h.3), h.4), h.5)
- nuova costruzione di edifici per la preparazione e vendita di alimentari preparati sul posto (voce i.1)
- interventi di cambio d'uso per realizzare i servizi per l'attività di cui alla voce i.2)
- interventi sulle infrastrutture tecniche esistenti e di nuovo impianto (voce l).

2 Sono assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola i seguenti interventi ritenuti "significativi":

1) Edilizia abitativa rurale

- nuove costruzioni residenziali (voce a) Uso UE1)
- incremento di SU in edifici esistenti con creazione di nuove unità abitative (voce a) Uso UE1)

2) Edilizia per servizi agricoli

- nuova costruzione di: edifici rurali di servizio (voce b1) Uso UE2)
- ampliamento superiore a 500 mq dei fabbricati di servizio di cui alla voce (voce b1) Uso UE2)
- nuova costruzione di: edifici per allevamenti aziendali ed interaziendali (voce c) Uso UE3)
- nuova costruzione di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali (voce d) Uso UE4)
- nuova costruzione di: edifici per serre aziendali (voce e.1 Uso UE5/A)
- nuova costruzione di: strutture tecniche e tecnologiche a servizio del territorio agricolo per l'attività di esercizio e noleggio contoterzisti (voce g) Uso UE7)

Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni prospicienti strade pubbliche, o d'uso pubblico, non debbono superare l'altezza massima di metri 2,00 fuori dal centro abitato e di metri 1,80 all'interno del centro abitato; le recinzioni previste in muro pieno, in corrispondenza di curve o in zone di scarsa visibilità, non debbono comunque superare l'altezza massima di metri 1,00.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
3. Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi, potranno prevedersi diverse caratteristiche dimensionali e formali da disciplinarsi nelle rispettive norme.
4. Per quanto riguarda la tipologia di recinzione da realizzare in presenza di "corti di valore storico testimoniale" si rimanda all'Art. 21, Paragrafo Primo, successivo.
5. Per gli edifici presenti in Ambito agricolo, non compresi fra quelli indicati al precedente punto, le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica con esclusione di muretti di qualsiasi dimensione o foggia a supporto delle reti medesime. Sono ammessi cancelli e cancellate di accesso all'area cortiliva di tali edifici, realizzate anche con supporti in muratura, previa presentazione di richiesta che sarà valutata con il supporto della Commissione Qualità.
6. Nel rimanente territorio agricolo, i fondi agricoli senza edifici non possono essere recintati.

Art. 36 – Parcheggi pubblici e privati

Definizioni

1. Parcheggi pubblici (P1): riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della LR 20/2000. Tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, salvo la monetizzazione laddove prevista. La manutenzione e gestione dei parcheggi pubblici può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale (convenzione) e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui ai successivi punti. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. Parcheggi pubblici (P2): riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti, concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
3. Parcheggi privati (P3): i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto privati adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, 2° comma della L. 122/89. Tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente.
I parcheggi privati pertinenziali sono quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e come tali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui sono vincolati.¹
4. Parcheggi privati pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4): riguardano spazi di uso comune adibiti a parcheggio al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla delibera C. Regionale n° 1253/99, punto 5.2.1.

Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni:
 - Funzione abitativa;
 - Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili;
 - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - Funzioni agricole
 - Funzioni alberghiere
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, ovvero interventi che determinino comunque il passaggio da una all'altra delle funzioni sopraelencate, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito allegate, se in misura maggiore rispetto quelli esistenti.
4. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
5. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi dell'art. A-26, comma 7, della LR 20/2000, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.
6. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato come dotazione di parcheggi, nell'attuazione del PUA.
7. Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE7, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9, US10 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali

¹ Riguardano quei parcheggi che possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terra degli edifici anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che come tali vanno a costituire vincolo pertinenziale degli alloggi e non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari stesse.

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e privati (P3)

1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e privati, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle.

FUNZIONI ABITATIVE UA1, UA2,				
IN AMBITI CONSOLIDATI ⁽⁴⁾ , CENTRO STORICO e AMBITI AGRICOLI				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI O DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo di intervento	Manut. Ordin.	Ampliamento ⁽²⁾	Nuova costruzione su lotto libero	Nuova costruzione
	Manut. Straord.	Ristrutturazione: mediante cambio di destinazione d'uso (da altro uso a residenza)	Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione	
	Ampliamento funzionale ⁽¹⁾	Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di C.U.	Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a residenza) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	
	Ristrutturazione Edilizia			
	Frazionamento senza cambio d'uso, e senza aumento di C.U.			
Parcheggi Privati (P3)	-----	30 mq. ogni 100 mq. di SU in ampliamento	2 posti auto per alloggio (di cui almeno il 50% in autorimesse; tranne nel caso di cambio di destinazione d'uso)	2 posti auto per alloggio (di cui almeno il 50% in autorimesse)
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE	5 mq. ogni 27 mq. di SU ⁽³⁾ in ampliamento da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE	5 mq ogni 27 mq di SU ⁽³⁾ da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE	da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE
Parcheggi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni ambito

(1) Ampliamento funzionale dell'unità abitativa esistente, ove non si creano nuove unità abitative,

(2) Ampliamento della SU esistente che crea nuove unità abitative, compresa la ristrutturazione: con aumento di SU o trasformazione di SA, solo in ambiti consolidati

(3) 5 mq di parcheggio per ogni abitante teorico (1 abitante teorico = 27 mq di SU)

(4) In tutti gli ambiti consolidati possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO				
UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3				
IN AMBITI CONSOLIDATI ⁽³⁾ . NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE ⁽⁴⁾				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI O PER RIQUALIFICAZIONE, RESIDENZIALI E PRODUTTIVI
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione edilizia Ampliamento funzionale ⁽¹⁾ Frazionamento senza cambio d'uso, e senza aumento di SU	Ampliamento ⁽²⁾ Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di SU Ristrutturazione mediante cambio di destinazione d'uso (da altro uso a terziario)	Nuova costruzione su lotto libero Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Ristrutt. Urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso terziario) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	-----	30 mq. ogni 100 mq. di SC in ampliamento o soggetta a cambio d'uso ⁵ <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SC ⁵ <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SC <i>(Per le attività commerciali al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE	40 mq ogni 100 mq di SC in ampliamento <i>40 mq ogni 100 mq di SUL in ampliamento nel caso di attività commerciali</i>	40 mq ogni 100 mq di SC <i>40 mq ogni 100 mq di SUL nel caso di attività commerciali</i>	
Parcheggi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni ambito

(1) Ampliamento funzionale dell'unità locale esistente, che non crea nuove unità immobiliari

(2) Ampliamento della SU esistente che crea nuove unità locali

(3) In tutti gli ambiti consolidati possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

(4) Per il territorio rurale vedi prescrizioni specifiche Artt. 32, 33 e 34

(5) Per i pubblici esercizi (USO UC12/A) nel centro storico, i parcheggi P1 vanno monetizzati e i parcheggi P3 non vanno richiesti

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI				
UP1, UP2, UP3, UP7, UP8				
AMBITI CONSOLIDATI ⁽¹⁾				AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione edilizia Frazionamento senza cambio d'uso, e senza aumento di SC	Ampliamento Frazionamento senza cambio d'uso, ma con aumento di SC Ristrutturazione: mediante cambio di destinazione d'uso (da altro uso a produttivo)	Nuova costruzione su lotto libero Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso terziario) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	-----	15 mq. ogni 100 mq. di SC in ampliamento o soggetta a cambio d'uso	15 mq. ogni 100 mq. di SC	15 mq. ogni 100 mq. di SC
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE o POC	10% della SC monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nel RUE	10% della SC monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nel RUE	5% della ST
Parcheggi Pubblici (P2)				Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito

- (1) In tutti gli ambiti consolidati devono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.
- (2) In caso di aumento di SC o di cambio di destinazione d'uso in cui la nuova previsione richiede una dotazione maggiore di parcheggi pubblici o privati rispetto a quelli già esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni pari alla differenza fra le quote già esistenti e le quote previste in ampliamento o per la nuova destinazione.

.....OMISSIS.....

CAPO IV - AMBITI RURALI

Art. 31 – Norme di carattere generale

1. I titoli abilitativi rilasciati in Ambito agricolo per nuova costruzione sono assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio del titolo abilitativo e allegato allo stesso, nonchè ai successivi rogiti di acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui il titolo abilitativo stesso si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di Ambito anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola (anche se situati nei comuni confinanti ed esclusivamente in proprietà) ma non accorpate all'appezzamento su cui si intende edificare. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state totalmente utilizzate all'atto del rilascio del titolo abilitativo, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Questa possibilità, finalizzata a realizzare gli interventi ammessi per gli IAP ed i CD purchè funzionali all'azienda agricola, si attua tramite P.R.A. L'Ufficio tecnico del Comune su cui si edifica alle condizioni sopracitate, deve comunicare al Comune confinante l'intervento concesso.
2. Ai sensi dell'Art. A-21 della l.r. 20/2000 l'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli, così come indicati all'Art. 21 e all'Art. 34.2 delle presenti norme, comporta per le unità poderali agricole cui tali edifici erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
 - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa (fienili, magazzini, ecc.), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 3 successivo. Trascorso tale periodo, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentarsi tramite un P.R.A.
I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
In relazione al medesimo articolo 21 della l.r. 20/2000, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole (disciplinate dagli Artt. 31, 32 e 33 delle presenti norme), sono attuabili tramite POC e previa sottoscrizione di un Art. 18 l.r. 20/2000, interventi volti al recupero del patrimonio edilizio incongruo, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici anche di diversa tipologia e destinazione d'uso nelle aree destinate alla nuova edificazione di cui agli Artt. 24.2 e 25.3 del PSC; a seguito di presentazione di un P.R.A. è altresì consentito spostare fabbricati aziendali in altra porzione dell'azienda se ed in quanto ritenuta più funzionale.
3. Tutte le richieste di intervento in Ambito agricolo dovranno sempre essere accompagnate da un estratto di mappa in scala 1/2000 o da uno stralcio della C.T.R. in scala 1/5000 con sopra riportato lo stato di fatto (SAU) dell'azienda o della proprietà a cui fa riferimento l'intervento. E' altresì richiesto che qualora l'azienda sia derivata da accorpamenti o frazionamenti di edifici o terreni, venga consegnato all'U.T.C. un estratto di mappa in originale o in copia con evidenziato il frazionamento avvenuto. L'assenza di tali documenti interrompe l'iter dell'esame della pratica.
4. Gli interventi da attuarsi in una azienda già dotata di edifici, ad esclusione di quelle individuate di "valore storico testimoniale" trattate all'Art. 21 precedente, devono sempre costituire un complesso organico; le caratteristiche di tale complesso devono in ogni caso essere controllate attraverso un Progetto complessivo in scala 1:500. Nel caso di nuove costruzioni, le stesse dovranno rispettare le tipologie edilizie tipiche del territorio comunale agricolo secondo criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione qualità architettonica e per il paesaggio.
5. In generale in tutto il territorio extraurbano sono ammesse attività di agriturismo, turismo rurale e ricezione a mezzo di bed & breakfast, nei limiti e con le possibilità previste dalle norme vigenti in materia e dei relativi

regolamenti di attuazione.

6. Per gli interventi di "recupero di edilizia rurale" per attività ricettive-ristorative e per gli insediamenti in generale con scarichi di esclusiva origine civile localizzati o da localizzarsi in aree non servite dalla pubblica fognatura, dovrà prevedersi un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 1053/2003, secondo quanto di seguito riportato:
 - subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
 - fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso verticale;
 - filtro batterico aerobico;
 - filtro batterico anaerobico;
 - depuratori biologici.
7. Per tutte le famiglie residenti negli Ambiti rurali è concessa la realizzazione di mq 15 di SA da adibire a pollaio, conigliera, ecc. per l'uso familiare.
8. In tutti gli Ambiti rurali di cui ai successivi Artt. 32, 33 e 34, è consentito ai pubblici esercizi nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative previste all'Art. 12.1.9 precedente, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 100, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme di codice Civile e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti. Si specifica che al cessare dell'attività di pubblico esercizio a cui il titolo autorizzativo sopradescritto è collegato, decade anche il titolo medesimo con la messa in pristino dei luoghi ante-intervento.

Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale, dovranno comunque rispettare gli usi e le trasformazioni ammissibili dall'art. 18 del " Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente".

Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

.....OMISSIS.....

AUC-CA	=	Ambiti Urbani Consolidati a funzione Alberghiera
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max (C.e.max)	=	- Uf = 0,30 mq/mq di SU o in alternativa uguale all'esistente
Interventi ammessi	=	- MO, MS, RC, RE, D, RI, CD , AM, NC
Modalità di attuazione	=	- Diretto
Usi	=	- UA2, UL1, UC12/A, UC12/B, UC19, UC20, UC22 - nel caso di cambio d'uso dalla funzione alberghiera verso gli USI UA2 e/o UC22, l'intervento sarà subordinato all'iscrizione in POC ed alla è diretto previa sottoscrizione di un Art. 18 con il Comune per esplicitare l'interesse pubblico dell'intervento.
Parametri		<p>Standard e parametri da applicare nell'Ambito AUC-CA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 36 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare - P3 da realizzare - <u>altezza massima</u>: = 3 piani fuori terra o uguale all'esistente se maggiore - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione, e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u>: la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici residenziali non può essere inferiore a m. 10. - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati delle diverse tipologie, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici non potrà essere inferiore a m. 5.