

COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

PROVINCIA DI PARMA

Regolamento Urbanistico ed Edilizio

R.U.E.

AMBITO TERRITORIALE DI SORBOLO

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20, art.29 e s.m.)

VARIANTE RUE N. 17

ADOZIONE VARIANTE N. 17:
Del. C.C. n° del

APPROVAZIONE VARIANTE
N. 17:
Del. C.C. n° del

ADOZIONE:

Del. C.C. n° 44 del 19/12/2003

CONTRODEDUZIONE ALLE
OSSERVAZIONI:

Del. C.C. n° 17 del 07/06/2005

APPROVAZIONE:

Del. C.C. n° 46 del 15/12/2005

LEGENDA

- in nero: norme vigenti, non modificate
- Evidenziate in **rosso** le parti aggiunte e in **blu** ~~barrate~~ quelle stralciate

Allegato A
(stralcio del RUE
contenente gli
articoli modificati)

DATA: novembre 2020

Art.27 Destinazioni d'uso o Funzioni

1. Le destinazioni d'uso o funzioni sono definite dalle seguenti categorie e sottocategorie d'uso:

Ua) Funzioni agricole

- Ua1) Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- Ua2) Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- Ua3) Attività zootecniche aziendali (non intensivo)
- Ua4) Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli compresi i caseifici
- Ua5) Coltivazioni in serre fisse
- Ua6) Attività agrituristiche – turismo rurale
- Ua7) Esercizio e noleggio di macchine agricole
- Ua8) Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

Ub) Funzioni per attività specializzate del settore agricolo

- Ub1) Allevamento zootecnico intensivo
- Ub2) Impianti per la piscicoltura

Uc) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- Uc1) Attività manifatturiere industriali o artigianali
- Uc2) Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero compresi i caseifici
- Uc3) Attività estrattive
- Uc4) Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- Uc5) Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Ud) Funzioni direzionali

- Ud1) Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- Ud2) Attività espositive, fieristiche e congressuali

Ue) Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano

- Ue1) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- Ue2) Artigianato dei servizi agli automezzi
- Ue3) Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Uf) Funzione residenziale

- Uf1) Residenza
- Uf2) Residenza collettiva

Ug) Funzioni commerciali

- Ug1) Esercizi **commerciali** di vicinato (~~Sv: fino a 150 mq.~~): **esercizi commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore**

finale, con una superficie di vendita fino a 250 mq

- Ug2a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (~~Sv: da 150 a 800 mq~~): esercizi e centri commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1500 mq
- Ug2b) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare (~~Sv: da 150 a 800 mq~~): esercizi e centri commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1500 mq
- Ug3a) Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (~~Sv: da 800 a 1500 mq~~): esercizi e centri commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq
- Ug3b) Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare (~~Sv: da 800 a 1500 mq~~): esercizi e centri commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq e fino a 2500 mq
- Ug3c) Grandi strutture di vendita: esercizi e centri commerciali in cui si effettua la vendita direttamente al consumatore finale, con una superficie di vendita superiore ai 2500 mq.
- Ug4) Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- Ug5) Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- Ug6) Pubblici esercizi
- Ug7) Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- Uh) Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo
 - Uh4) Attività ricettive alberghiere
 - Uh5) Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
 - Uh6) Campeggi e villaggi turistici
 - Uh7) Attività ristorative
- Ui) Funzioni di servizio e assimilabili
 - Ui1) Studi professionali e piccoli uffici in genere
 - Ui2) Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
 - Ui3) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
 - Ui4) Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
 - Ui5) Attività sanitarie
 - Ui6) Attività di parcheggio
 - Ui7) *Sale del Commiato (limitatamente ad una S.u. massima di 100 mq.)*⁵
- UI) Servizi sociali di base
 - UI1) Attività di interesse comune di tipo civile
 - UI2) Attività di interesse comune di tipo religioso
 - UI3) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - UI4) Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Funzioni speciali

Um) Infrastrutturazione tecnologica.

- Um1) Reti tecnologiche e relativi impianti
- Um2) Impianti per l'ambiente
- Um3) Impianti di trasmissione (via etere)

Un) Infrastrutturazione per la mobilità e varie

- Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- Un2) Mobilità veicolare
- Un3) Mobilità ferroviaria
- Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- Un5) Parcheggi pubblici in sede propria
- Un6) Attrezzature cimiteriali
- Un7) Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- Un8) Opere per la tutela idrogeologica
- Un9) Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

2. Per “categorie d’uso” si intendono le voci indicate con la sola lettera:

- Ua – Funzioni agricole
- Ub – Funzioni per attività specializzate del settore agricolo
- Uc – Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
- Ud – Funzioni direzionali
- Ue – Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano
- Uf – Funzione residenziale
- Ug – Funzioni commerciali
- Uh – Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo
- Ui – Funzioni di servizio e assimilabili
- Uj – Servizi sociali di base
- Um – Infrastrutturazione tecnologica
- Un – Infrastrutturazione per la mobilità e varie

- Per “sottocategorie d’uso” si intendono le corrispondenti voci indicate con lettera e numero.

3. Fermo restando quanto definito dall’art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i., per “mutamento di destinazione d’uso” si intende il mutamento da diverse “categorie d’uso”

4. Per “categorie funzionali” si intendono quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- b) turistico ricettiva;
- c) produttiva;
- d) direzionale;

e) commerciale;

f) rurale.

Alle stesse si fa riferimento per stabilire l'eventuale aumento del carico urbanistico in

Art.54	Definizioni e obiettivi del territorio urbanizzato e urbanizzabile – Scheda urbanistica e Scheda Norma – Piano Operativo per gli insediamenti commerciali (PSC)
---------------	--

1. Il PSC , con riferimento alla perimetrazione di cui alle tavole di piano individua i seguenti "Ambiti", in conformità a quanto definito dalla L.R. 20/2000 art. 28 lett.d, del territorio urbanizzato (T.U.) e urbanizzabile.
2. Gli Ambiti identificati dal PSC del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile (di seguito definiti "Ambito" o "Ambito territoriale") sono:

AUC = Ambiti Urbani Consolidati

ARU = Ambiti Urbani da Riquilificare

NU = Ambiti per nuovi insediamenti

AP = Ambiti specializzati per nuovi insediamenti

- Le sigle ARU, NU, AP e le corrispondenti simbologie individuate nelle tavole di PSC e/o di POC, stanno ad indicare l'"Ambito territoriale" prevalente. Allegati e parti integranti delle "Norme di PSC" sono le "Schede Urbanistiche" (Allegato A) elaborati per ogni Ambiti NU, ARU e AP, in cui sono indicati per ciascuno Ambito: obiettivi, contenuti ambientali e morfologici, requisiti prestazionali, ivi incluse le dotazioni di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di attrezzature di spazi collettivi; in particolare tali indicazioni sono riportate nelle seguenti specifiche:

- i. Localizzazione;
- ii. Caratteri morfologici e funzionali;
- iii. Obiettivi dell'intervento unitario;
- iv. Indirizzi per la progettazione urbanistica;
- v. Funzioni ammesse;
- vi. Slud (Superficie lorda utile definita) ammessa;

Fatto salvo quanto definito al precedente art. 34.3 (Norme transitorie per i PUA) e ai successivi artt. 57 comma 3 (ARU) – 58 comma 3 (NU), nelle Schede Urbanistiche di PSC pur restando invariato il parametro di Slud (Superficie lorda utile definita) resta inteso che tale parametro deve essere riparametrato come Sud (Superficie utile definita) in conformità alla Del. C.C. n° 10 del 26/03/2014 (Definizione dei coefficienti di conversione).

- vii. Dotazioni territoriali;
- viii. Prestazioni di qualità ecologico ambientale;
- ix. Possibilità di suddivisione in comparti attuativi.

- Il perimetro complessivo di tali "Ambiti" individuati nelle tavole di PSC e/o di POC, può comprendere anche altre specifiche destinazioni d'uso, quali ad esempio aree per la mobilità, per le dotazioni territoriali, per fasce di ambientazione di rispetto all'abitato, per verde ecologico, per aree a funzione mista (attività sportive, commerciali, terziarie); la eventuale classificazione nella cartografia di PSC delle diverse destinazioni d'uso comprese nei sopraccitati "Ambiti" possono essere modificati con il POC e/o con le relative "Schede Norma" senza costituire varianti al PSC, di cui al successivo comma 3, fermo restando quanto definito dagli obiettivi e dagli indirizzi identificati per ogni Ambito nella Relazione.

Per quanto riguarda le aree di “dotazioni territoriali” e le “fasce di ambientazione di rispetto all’abitato”, individuate nelle tavole di PSC all’interno degli Ambiti NU – APS, possono essere modificate in sede di POC e/o di PUA alle seguenti condizioni:

- Dotazioni territoriali: ferme restando le quantità e le funzioni individuate nelle tavole di PSC e nel rispetto di un disegno che comunque garantisca gli obiettivi espressi nelle tavole di PSC e nelle Schede Urbanistiche;
 - Fasce di ambientazione di rispetto all’abitato: le fasce individuate nelle tavole di PSC possono essere ridotte purché compensate con una progettazione di mitigazione acustica omogenea per tutto l’Ambito di PSC, con caratteristiche di valenza ambientale e naturalistica quale ad esempio argini, con alberature, di adeguata altezza e larghezza.
- In conformità all’obbiettivo della “Perequazione urbanistica” di cui all’art. 7 della L.R. 20/2000 e fatto salvo quanto previsto all’art. 24.2, comma 2⁵⁹, tutte le proprietà interessate dagli Ambiti ARU – NU – AP, concorrono all’attuazione degli “Ambiti”, con una quota percentuale di Su (Superficie Utile) proporzionale alla superficie di proprietà, ad eccezione per le aree definite dalle Schede Urbanistiche a “standard pubblico”, per le quali le proprietà concorrono proporzionalmente alla superficie di proprietà in rapporto alla Su teorica potenziale assegnata dalla Scheda Norma, in conformità a quanto definito dall’art.32.5 delle Norme di PSC e dal successivo art.72, comma 6.
3. Per ciascuno degli Ambiti ARU – NU – AP il POC può definire dei Sub-Ambiti
 - il POC, all’interno degli Ambiti di PSC o dei Sub-Ambiti può individuare delle “Schede Norma” di più specifico assetto urbanistico; la perimetrazione di dette “Schede Norma” possono coincidere in tutto o in parte con l’Ambito di PSC o di POC.
 4. Qualora la “Scheda Norma” di assetto urbanistico del POC preveda che le aree per il soddisfacimento degli standard siano in parte reperite in Comparti diversi dello stesso Ambito di nuovo insediamento, il PUA deve prevedere attraverso specifico atto le modalità di attuazione contestuale degli standard relativi anche a questi comparti.
 5. Per la definizione dei contenuti degli ambiti AUC – ARU – NU – AP e dei perimetri dei Comparti Attuativi possono essere attivate procedure di concertazione con i privati interessati stabiliti dall’art. 18 e dall’art. 30 c.10 della L.R. 20/2000.
 6. L’attuazione degli interventi edilizi negli Ambiti ARU – NU - AP è subordinata all’approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo le modalità di cui al precedente art.24.2; la convenzione del PUA dovrà definire i tempi e i modi di cessione delle aree a “Dotazioni territoriali” (standard), di realizzazione delle opere di urbanizzazione individuate dal P.O.C. come pubbliche, e di realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all’interno del perimetro dell’ambito e descritte nella “Scheda Norma”.
 7. All’atto della stipula della convenzione l’Amministrazione potrà definire d’intesa con gli operatori interessati all’attuazione, per una parte delle aree oggetto di cessione (in esubero rispetto alle dotazioni minime prescritte per legge), forme di gestione convenzionata degli usi pubblici, prevedendo per tali aree il mantenimento del possesso da parte dei privati (proprietari o altri soggetti).
 8. La “Scheda Norma” può essere sviluppata in sede di POC o in termini di programmazione qualitativa e quantitativa, o attraverso la predisposizione di un elaborato grafico in scala 1:5.000 o 1:2.000, che rappresenta il riferimento normativo di carattere progettuale per l’attuazione degli interventi; la “Scheda Norma” di assetto urbanistico è pertanto un elaborato del P.O.C. i cui contenuti presentano caratteri in parte prescrittivi, ed in parte di indirizzo; questi ultimi contenuti possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa.

- a) I contenuti della “Scheda Norma” di POC possono essere:
- perimetrazione di eventuali “Comparti Attuativi” (di cui all’art.26 comma 6) e/o le percentuali edificatorie, da attuare nella dimensione temporale di cinque anni del POC
 - gli indici e/o la Superficie utile definita e i parametri edilizi
 - destinazioni d’uso ammissibili
 - modalità di intervento
 - le dotazioni territoriali (verde e parcheggi pubblici, attrezzature collettive)
 - i contenuti fisico morfologici e l’assetto strutturale
 - possibilità o meno di monetizzazione (di cui al successivo art.75 comma3
 - eventuali condizioni perequative: tali condizioni possono riguardare anche aree esterne alla perimetrazione della Scheda Norma e/o facenti parte di altri Ambiti territoriali di PSC
 - potenzialità teorica di Su in detrazione riferita alle aree di Standard in caso di inerzia (art.72 comma 6)
 - strade carrabili di nuova realizzazione
 - superfici fondiarie degli interventi di nuova edificazione ed ambiti di edificazione
 - eventuali allineamenti di fronti edilizi
 - parcheggi privati
 - principali percorsi pedonali e ciclabili
 - spazi pedonali pubblici e privati
 - ambiti agricoli periurbani (di cui al precedente art.20)
 - fasce di ambientazione di rispetto dell’abitato (di cui al precedente art. 23 comma 6)
 - verde ecologico (di cui al successivo art.77 commi 10-11)
 - spazi privati di pertinenza (accesso, parcheggio, verde privato)
 - verde privato condominiale
 - edifici storici da recuperare
 - edifici esistenti compatibili con il disegno urbanistico.

b) Rapporto fra Scheda Norma e attuazioni del POC

b1) La “Scheda Norma” di POC costituisce una esemplificazione di applicazione delle norme del P.O.C. e del Regolamento Urbanistico-Edilizio, e come tale rappresenta strumento prescrittivi e/o di indirizzo per l’attuazione dei PUA, siano questi riferiti all’intero “Ambito” o ai singoli “Comparti Attuativi”; per le modalità di attuazione dei PUA si rinvia al precedente art. 24.2.

b2) I contenuti prescrittivi della Scheda Norma sono definiti dalla scheda stessa e generalmente sono costituiti dalle scelte progettuali strutturali o che hanno influenza su altre parti del territorio: tracciati della viabilità, dimensione e localizzazione degli spazi pubblici; eventuali interventi di mitigazione. Altre indicazioni possono essere costituite da indirizzi per un’attuazione spedita e dei riferimenti per l’esame di eventuali proposte alternative in sede di piano attuativo.

c) Varianti della Scheda Norma

c1) In caso di modifiche sostanziali di carattere qualitativo e quantitativo relative ai contenuti prescrittivi della Scheda Norma (riguardanti ad esempio i percorsi stradali e/o la distribuzione delle aree di uso pubblico) che comportino una conseguente modifica di assetto strutturale dell’Ambito e di sub-ambito di nuovo insediamento o conseguenze sull’assetto urbanistico di aree esterne all’Ambito o sub-ambito, il PUA può assumere il ruolo di Variante specifica di P.O.C., secondo la procedura di Variante al POC.

c2) Una modifica del perimetro di un “Sub-Ambito” di POC definito da Scheda Norma o di un comparto e altre modifiche che riguardino contenuti non prescrittivi e che non comportino varianti di classificazione delle aree limitrofi e confinanti – fermo

restando l'assetto complessivo di zona – possono avvenire attraverso approvazione del piano attuativo (PUA).

c3) Una modifica del perimetro di un Ambito o di un Comparto che comporti una diversa classificazione delle aree limitrofe confinanti, costituisce specifica di variante di POC, la cui adozione può essere contestuale all'adozione dello stesso PUA.

9. Piano operativo per gli insediamenti commerciali

In conformità al Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di Interesse provinciale e Sovracomunale (POICP), il Comune di Sorbolo appartiene all'Ambito 1 che comprende Parma e i comuni limitrofi.

Per gli ambiti in cui il PSC ammette la localizzazione di medie strutture non alimentari (in particolare per gli Ambiti: NU1, NU2, NU10, ARU2) è compito del POC e relativa VAS individuare i sub-ambiti o i comparti all'interno dei quali saranno consentite strutture medio – grandi e/o medio –piccole (**anche alimentari**), che comunque dovranno essere conformi a quanto definito dal DCR 1253/99 e s.m.i. ~~653/2005~~. e a quanto definito dal POICP vigente¹~~art. 8 comma 13, art. 11 punto a) comma 1.~~

La localizzazione di strutture alimentari medio – grandi è ammessa:

- nel Sub Ambito NU1.1 di POC vigente, attraverso variante di POC e PUA;
- in ampliamento di strutture medio – piccole esistenti attraverso il PdCC (Permesso di Costruire Convenzionato) normato dal RUE.

Per quanto non definito dalle presenti Norme e dal RUE valgono le “Norme di Attuazione” Allegato C del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali sopraccitato.

Art.57 Ambiti urbani da riqualificare (ARU)

1. In attesa dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi e solo se previsti per ciascun sub-ambito:
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo.
 - a) Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività di cui agli usi Uc5 – Ue1 – Ue2 – Ue3 e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi inoltre interventi di ristrutturazione edilizia
2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Demolizione. Gli interventi di Cambio d'Uso sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC o per le eventuali altre destinazioni d'uso previste nel PUA .
3. Per ciascun Ambito ARU sono definiti i seguenti carichi massimi espressi in Sud (Superficie Utile Definita), fatti salvi gli ARU approvati per cui valgono i parametri del RUE previgente

ARU 1 = 10.230 MQ

¹ In adeguamento alle normative europee e nazionali in tema di liberalizzazione delle attività economiche entrate in vigore a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Provinciale (Delibera n. 51 del 16.09.2015) del Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse Provinciale e sovracomunale (POICP), la Provincia di Parma con Delibera n° 17 del 4/6/2018 di Consiglio Provinciale ha proceduto alla modifica dei contenuti degli articoli 2, 8 e 11 delle norme di attuazione del POICP, eliminando le disposizioni non più in vigore. In particolare sono stati cassati i commi 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13 dell'art. 8 delle norme di attuazione del POICP, in quanto superati dalle normative europee e nazionali in tema di liberalizzazione delle attività economiche, con effetto di eliminazione dei vincoli sovraordinati alla pianificazione degli insediamenti commerciali.

- ARU 2 = 7.900 MQ
- ARU 3 = OMISSIS
- ARU 4 = 1.400 MQ
- ARU 5 = 4.460 MQ
- ARU 6 = 1.860 MQ
- ARU 7 = 930 MQ (ampliamento)
- ARU 8 = 650 MQ (ampliamento)
- ARU 9 = 1.860 MQ

(NOTA 1): Modificati a seguito osservazioni

La Relazione di PSC inoltre individua per ciascun ARU: gli obiettivi, gli indirizzi per la progettazione urbanistica, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali.

4. Per ciascun ARU, il POC attraverso specifiche Schede Norma ne fissa gli obiettivi e i parametri urbanistici ed edilizi, che tuttavia non potranno superare i seguenti valori, secondo il RUE:

Superficie Utile Definita (Sud) o Indice di Utilizzazione Territoriale definiti da “Scheda Norma”

Hf (delle fronti) = 12,50 ml

Funzioni prevalenti: Uf1 (Residenza), minimo 50%

Funzioni ammesse:

- Ug1) Esercizi commerciali di vicinato
- Ug2)
- Ug2a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- Ug2b) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- Ug6) Pubblici esercizi
- Ue1) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- Uh1) Attività ricettive alberghiere
- Uh4) Attività ristorative
- Ui1) Studi professionali e piccoli uffici in genere
- Ui2) Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- Ui5) Attività sanitarie⁶⁷*
- Ui6) Attività di parcheggio
- Ui7) *Sale del Commiato (limitatamente ad una S.u. massima di 100 mq.). Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge.⁶⁸*
- UI1) Attività di interesse comune di tipo civile
- UI4) Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- Un2) Mobilità veicolare
- Un3) Mobilità ferroviaria

Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Un5) Parcheggi pubblici in sede propria

5. Per l'ARU8 è prevista obbligatoriamente la demolizione dell'attuale allevamento suinicolo e annesso caseificio. E' consentito il recupero degli altri fabbricati esistenti per usi Uf1, Ug6, Ue1, Ui1, con un incremento complessivo "una tantum" di 500 mq di Su.

Art.70 Parcheggi: definizioni

1. I parcheggi vengono distinti in due classi (a-b):
 - a) parcheggi pubblici (P);
 - b) parcheggi privati pertinenziali.
2. La dotazione dei parcheggi, fatte salve le condizioni e le modalità per la monetizzazione di cui all'art. 75, costituisce per qualsivoglia trasformazione del territorio (nuova costruzione, ampliamento, mutamento d'uso), relativamente alle superfici lorde utili (Su) da essa coinvolte, condizione indispensabile per la realizzazione dell'intervento.

PARCHEGGI PUBBLICI

3. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.
4. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
5. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme.
Detti parcheggi concorrono alla formazione dello standard complessivo di Parcheggi Pubblici negli Ambiti NU, ARU, AP.
6. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici, indicati con la sigla P, di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme.
7. I parcheggi pubblici sono individuati graficamente nelle tavole del Bilancio dei Servizi o dal POC e/o prescritti dalle presenti norme
8. I parcheggi di urbanizzazione primaria, se individuati graficamente nelle tavole di piano possono essere realizzati anche con strutture pluripiano interrato o fuori terra, in base alle determinazioni specificatamente assunte dalla Giunta Comunale.
9. Nel caso in cui le aree standard risultino di proprietà privata, i parcheggi pubblici potranno essere realizzati previa cessione gratuita dell'area al Comune e contestuale concessione, da parte dello stesso, del diritto di superficie per l'edificazione sotterranea

di parcheggi privati per un massimo di 99 anni rinnovabili.

10. La realizzazione di parcheggi pubblici, nella misura prescritta in ogni singolo ambito in relazione agli specifici usi insediati o da insediare, costituisce dotazione minima inderogabile.

PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI

11. Fatto salvo quanto definito nel successivo punto 17 (insediamenti commerciali) e quanto definito all'art. 64 (Ambiti APC3) delle presenti norme, la dotazione di aree private per il parcheggio e/o autorimesse, la sosta e la manovra degli autoveicoli, per ciascuna nuova costruzione o incremento di volume, non deve essere inferiore a 3 mq/10 mq di Su, corrispondenti alla dotazione di cui all'art. 2 della legge 24.3.1989 n° 122 e comunque per una quantità pari ad almeno 1,5 posti macchina effettivi per unità abitativa⁹¹, da ricavarsi all'interno del singolo lotto, siano esse scoperte o coperte, Le superfici destinate a tale scopo non vengono conteggiate ai fini del calcolo della Su fino al limite di cui all'art. 93.1.4 lett. b delle presenti norme.
12. Le autorimesse dovranno di norma essere contenute all'interno della proiezione verticale degli edifici. In casi di dimostrata impossibilità ne è consentita la realizzazione anche al di fuori dell'area di sedime dell'edificio esistente.
13. In deroga alle distanze dai confini fissate dalle presenti norme è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra sul confine di proprietà, previa autorizzazione della proprietà confinante.
14. I parcheggi e/o autorimesse possono essere realizzati anche su aree che non facciano parte del lotto edificabile nel solo caso di intervento edilizio diretto, sempre che le aree asservite non abbiano destinazione pubblica.
15. Negli insediamenti produttivi destinati agli usi Uc, deve essere prevista una dotazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 3 mq/10 mq di Su, corrispondenti alla dotazione di cui all'art. 2 della legge 24.3.1989 n° 122, considerando anche eventuali soppalchi.
16. Negli insediamenti commerciali di cui agli usi Ug2a, Ug2b, Ug3a, Ug3b, **Ug3c**, i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq.	30 mq.di Sv	40 mq di Sv
da 400 a 800 mq.	18 mq di Sv	25 mq di Sv
da 800 a 1500 mq	13 mq.di Sv	20 mq di Sv
Oltre 1500 mq	8 mq. di Sv	16 mq di Sv

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra .

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

17. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, nonché negli interventi di Cambio d'Uso (CD) qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico (CU), e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino

l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati previsti dalle presenti norme.

18. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia, calcolata sulla differenza fra l'uso in essere e l'uso di progetto.
19. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

Art. 72 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC, devono essere cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. In conformità all'art. A-22 c.3 della L.R. 20/2000 il PSC e/o il POC possono prevedere all'interno degli ambiti ARU, NU, AP quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle previste dalla L.R. 20/2000.
3. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o U per ogni 28 mq⁽¹⁾ di Su *residenziale e per ogni 100 mq. di Su commerciale/direzionale/commerciale/alberghiera*,⁹⁴ interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000.
4. Negli interventi edilizi diretti (non programmati nel POC), per i Nuclei Storici (NS), gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e *gli Ambiti Specializzati per attività produttive (AP)*⁹⁵:
 - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (Ue1 – Ue2 – Ue3 – Ug1 – Ug6– Ui1 – Ui2)
P = 10 mq. di Su; al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere comunque monetizzata;
 - B) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e sanitari e assimilabili (Ud1 – Ud2 - Ug2a,2b,3a,3b,3c - Ui3 – Ui4 – Ui5⁹⁶- Ui7⁹⁹- Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3 – Uh4¹⁰⁰):
P = 40 mq. di Su;
U = 60 mq. di Su
 - C) Per gli usi di tipo produttivo (Uc – Ug4):
P = 10 mq.
 - D) Per gli altri usi non è richiesta cessione di aree.
5. Nei Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC), per gli Ambiti da Riquilibrare (ARU), per gli Ambiti dei Nuovi Insediamenti (NU), per gli Ambiti Specializzati per attività produttive (AP):
 - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (Ue1, Ue2, Ue3, Ug1, Ug6¹⁰¹, Ui1, Ui2)
P = 10 mq. di Su;
U = 18 mq. di Su;

B) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e sanitari¹⁰² (Ud1 – Ud2 – Ug2a, 2b, 3a, 3b, 3c - Ui3 – Ui4 - Ui5¹⁰³ – Ui7¹⁰⁴ - Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3- Uh4¹⁰⁵):

P = 40 mq. di Su;

U = 60 mq. di Su

C) Per gli usi di tipo produttivo (usi Uc – Ug4):

P = 5% della ST.;

U = 10% della ST.

D) Per gli altri usi non è richiesta cessione di aree.

6. Nei piani Urbanistici Attuativi programmati dal POC, possono essere individuate aree di Urbanizzazione primaria e Secondaria; in tal caso – ai fini perequativi – tali aree concorrono per una quota parte di Su – definita dalla stessa “Scheda Norma” come Su potenziale teorica; qualora vi fosse inerzia della proprietà a concorrere alla formazione e realizzazione del PUA – secondo le modalità attuative di cui al precedente art.24.2 – è facoltà dell’Amministrazione Comunale procedere all’esproprio di dette aree fermo restando l’annullamento di qualsiasi potenziale teorico di Su come definito dalla Scheda Norma, tale facoltà è esercitabile anche per la viabilità carrabile e i percorsi ciclabili. Per le sopraccitate aree di Urbanizzazione e/o per le aree di dotazioni territoriali e infrastrutturali, individuate dal PSC, il sopraccitato potenziale teorico di Su è, di massima, derivato percentualmente dal rapporto fra la superficie di dotazione territoriale e infrastrutturale di PSC e la superficie totale perimetrata di ambito di PSC. Nei casi in cui nella Scheda Norma venga indicata la Sud (Superficie Utile Definita) la Su potenziale teorica si intende comunque comprensiva della Sud.
7. Negli interventi di cambio d’uso (CD) è richiesta la realizzazione e la cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente. Se per l’uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d’uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.
Nei casi in cui nella Scheda Norma viene indicata la Sud (Superficie Utile Definita) la Su potenziale teorica si intende comunque comprensiva della Sud.
8. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d’uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o SCIA (anche di Cambio d’Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
9. Qualora nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione aree da cedere per parcheggi, verde, o servizi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scapito dei contributi di concessione di cui all’art. 5 della L. 10/1977.
10. Qualora il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scapito delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.
11. La possibilità di monetizzare le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo, in luogo della cessione, è stabilita all’art. 75. Per l’uso Ui7 non è mai ammessa la monetizzazione.