

Variante normativa al Piano Operativo Comunale (POC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per l'attuazione di misure per il contrasto alle Ludopatie (Legge Regionale 21 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii., artt. 33 e 34 e Legge Regionale 04 luglio 2013, n. 5 e ss.mm.ii).

ADOZIONE con atto di C.C. n. 44 del 11/04/2017

APPROVAZIONE con atto di C.C. n. ... del ....



ALLEGATO C: Norme Tecniche di Attuazione del RUE

## Art. 2.1.4 Definizioni particolari

(\*)

- 1 Terrazza: si definisce terrazza uno spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 2 Balcone: si definisce balcone un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 3 Loggia/Loggiato: si definisce loggia/loggiato uno spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- 4 Portico/porticato: si definisce portico/porticato uno spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- 5 Altana: si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
- 6 Veranda: si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
- 7 Ballatoio: si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
- 8 Tettoia: si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- 9 Pensilina: si definisce pensilina la copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
- 10 Galleria: si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 11 Androne: si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- 12 Chiosco: si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- 13 Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con superficie coperta non superiore a mq 16.
- 14 Pergolato: si definisce pergolato una struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento.  
Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
- 15 Soppalco: si definisce soppalco la partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.  
La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.  
Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante;
- 16 Phone center: si definisce phone center il centro telefonico privato la cui funzione consiste nel mettere a disposizione del pubblico i servizi di telefonia, ovvero dotati di postazioni Internet ("Internet point"), fotocopiatrici, fax e sportelli per i trasferimenti di valuta.
- 17 Serra bioclimatica o salare: per serra bioclimatica o salare si definisce lo spazio opportunamente attrezzato realizzato ex novo o ricavato da terrazze o verande esistenti che, attraverso l'impiego di opportune tecnologie costruttive, sfruttando l'energia solare, contribuiscono a migliorare le condizioni climatiche della o delle unità immobiliari cui sono collegate.
- 18 Manto di copertura: finitura esterna della copertura di un fabbricato posta al di sopra degli elementi strutturali, dell'eventuale pacchetto di isolamento ed esposta direttamente all'esterno (ad esempio coppi, tegole, lamiere etc...).
- 19 Corsello: si definisce corsello il percorso aperto di accesso al fabbricato ed interno all'area di pertinenza.
- 20 Lastrico solare: si definisce lastrico solare lo spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.

(\*) Recepimento approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 25.2.2014

- 21 Tetto verde: si definisce tetto verde una copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).
- 22 Sale da gioco: si definisce sala da gioco un luogo pubblico o aperto al pubblico o un circolo privato in cui siano presenti o comunque accessibili slot machine o videolottery e tutte le forme di gioco lecito previste dalla normativa vigente. Sono equiparati alle sale da gioco le sale scommesse intese come locali pubblici, aperti al pubblico e i circoli privati nonché i locali per attività commerciali e pubblici esercizi, comunque denominati, che siano destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dei confini nazionali, finalizzati al gioco d'azzardo ed alle scommesse.

**TESTO CONTRODEDOTTO – CONFRONTO CON TESTO ADOTTATO TRASPOSTO SULL'ARTICOLO  
2.1.4 VIGENTE A SEGUITO DELL'ADEGUAMENTO APPROVATO CON D.C.C. n. 98 del 19.12.2017 E  
DELLA VAR. N. 247 (ADOZIONE D.C.C. n. 50 del 18.04.2017 – APPROVAZIONE D.C.C. n. 90 del  
29.11.2017)**

(in grassetto colore rosso le parti aggiunte)  
(barrate le parti eliminate)

**Art. 2.1.1 Definizioni particolari**

(\*)

Var. 247

- 1 Terrazza: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 2 Balcone: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 3 Loggia/Loggiato: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 4 Portico/porticato: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 5 Altana: si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
- 6 Veranda: si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
- 7 Ballatoio: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 8 Tettoia: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm.
- 9 Pensilina: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 10 Galleria: si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 11 Androne: si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- 12 Chiosco: si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- 13 Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con superficie coperta non superiore a mq 16.
- 14 Pergolato: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm.
- 15 Soppalco: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 16 Phone center: si definisce phone center il centro telefonico privato la cui funzione consiste nel mettere a disposizione del pubblico i servizi di telefonia, ovvero dotati di postazioni Internet ("Internet point"), fotocopiatrici, fax e sportelli per i trasferimenti di valuta.
- 17 Serra bioclimatica o salare (sistema solare passivo): per serra bioclimatica o salare si definisce lo spazio opportunamente attrezzato realizzato ex novo o ricavato da terrazze o verande esistenti che, attraverso l'impiego di opportune tecnologie costruttive, sfruttando l'energia solare, contribuiscono a migliorare le condizioni climatiche della o delle unità immobiliari cui sono collegate.
- 18 Manto di copertura: finitura esterna della copertura di un fabbricato posta al di sopra degli elementi strutturali, dell'eventuale pacchetto di isolamento ed esposta direttamente all'esterno (ad esempio coppi, tegole, lamiere etc...).
- 19 Corsello: si definisce corsello il percorso aperto di accesso al fabbricato ed interno all'area di pertinenza.
- 20 Lastrico solare: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.

(\*) Recepimento approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 25.2.2014; Adeguamento approvato con deliberazione di C.C. n. 98 del 19.12.2017

Var. 247 Adozione deliberazione di C.C. n. 50 del 18.04.2017; approvazione deliberazione di C.C. n. 90 del 29.11.2017

- 21 Tetto verde: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 22 ~~Sale da gioco: si definisce sala da gioco un luogo pubblico o aperto al pubblico o un circolo privato in cui siano presenti o comunque accessibili slot machine o videolottery e tutte le forme di gioco lecito previste dalla normativa vigente. Sono equiparati alle sale da gioco le sale scommesse intese come locali pubblici, aperti al pubblico e i circoli privati nonché i locali per attività commerciali e pubblici esercizi, comunque denominati, che siano destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dei confini nazionali, finalizzati al gioco d'azzardo ed alle scommesse.~~

**Art. 2.1.2 Definizioni particolari**

(\*)

Var. 247

- 1 Terrazza: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 2 Balcone: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 3 Loggia/Loggiato: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 4 Portico/porticato: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 5 Altana: si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
- 6 Veranda: si definisce veranda uno spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
- 7 Ballatoio: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 8 Tettoia: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm.
- 9 Pensilina: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 10 Galleria: si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
- 11 Androne: si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
- 12 Chiosco: si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
- 13 Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con superficie coperta non superiore a mq 16.
- 14 Pergolato: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm.
- 15 Soppalco: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 16 Phone center: si definisce phone center il centro telefonico privato la cui funzione consiste nel mettere a disposizione del pubblico i servizi di telefonia, ovvero dotati di postazioni Internet ("Internet point"), fotocopiatrici, fax e sportelli per i trasferimenti di valuta.
- 17 Serra bioclimatica o salare (sistema solare passivo): per serra bioclimatica o salare si definisce lo spazio opportunamente attrezzato realizzato ex novo o ricavato da terrazze o verande esistenti che, attraverso l'impiego di opportune tecnologie costruttive, sfruttando l'energia solare, contribuiscono a migliorare le condizioni climatiche della o delle unità immobiliari cui sono collegate.
- 18 Manto di copertura: finitura esterna della copertura di un fabbricato posta al di sopra degli elementi strutturali, dell'eventuale pacchetto di isolamento ed esposta direttamente all'esterno (ad esempio coppi, tegole, lamiere etc...).
- 19 Corsello: si definisce corsello il percorso aperto di accesso al fabbricato ed interno all'area di pertinenza.
- 20 Lastrico solare: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.
- 21 Tetto verde: Si fa riferimento alle definizioni tecniche uniformi contenute negli atti regionali di indirizzo e coordinamento vigenti, di cui all'art. 12 della L.R. 23 giugno 2013, n.15 e ss.mm. e ii.

---

(\*) Recepimento approvato con deliberazione di C.C. n. 11 del 25.2.2014; Adeguamento approvato con deliberazione di C.C. n. 98 del 19.12.2017

## TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 2.3.9 Ue) Media e grande distribuzione**

## DESCRIZIONE

- 1 La categoria raduna gli usi derivanti dalle attività commerciali di vendita al dettaglio che, per la superficie occupata dalle singole unità, per il volume di merci movimentate e di traffico indotto:
    - a) richiedono standard specifici;
    - b) richiedono permesso di costruire convenzionato limitatamente alle medio-grandi strutture di vendita;
    - c) richiedono piano urbanistico attuativo per le grandi strutture di vendita.
  - 2 Sono funzioni complementari alle attività svolte e pertanto rientrano nella destinazione d'uso principale:
    - a) il servizio di mensa e pronto soccorso per il personale;
    - b) l'abitazione del personale di sorveglianza (non oltre un alloggio inserito nel/o accorpato al fabbricato destinato alla funzione commerciale e non oltre 90 mq Slu per complesso);
    - c) le funzioni previste come complementari o pertinenti nelle specifiche norme di zona in cui tali attività si insediano.
- 2bis La presente categoria non comprende le sale da gioco, come definite all'art. 1, comma 2, della L.R. 04 luglio 2013, n. 5, e ss.mm.ii.; sono equiparate alle sale da gioco le sale scommesse di cui al comma 3-ter dell'art. 6 della medesima Legge Regionale. Per sale da gioco e sale scommesse si fa rimando alla categoria d'uso Ug.

## SOTTOCATEGORIE E USI

- 3 **Uea)** esercizi e strutture commerciali di medie dimensioni:
  - Strutture commerciali medio piccole
    - esercizi alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 250 e 400 mq;
    - esercizi non alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 250 e 400 mq;
    - esercizi alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 400 e 800 mq;
    - esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 400 e 800 mq;
    - esercizi alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq;
    - esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq;
  - Strutture commerciali medio grandi
    - strutture di vendita medio-grandi alimentari, con Sv da 1.500 fino a 2.500 mq;
    - strutture di vendita medio- grandi non alimentari, con Sv da 1.500 fino a 2.500 mq;
    - centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq (in essi gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una struttura medio-piccola);
- 4 **Ueb)** esercizi e strutture commerciali di grandi dimensioni
  - grandi strutture di vendita alimentare con Sv compresa fra 2.500 e 4.500 mq;
  - grandi strutture di vendita non alimentare con Sv compresa fra 2.500 e 10.000 mq;
  - grandi strutture di vendita di livello superiore (alimentari con Sv superiore a 4.500 mq e non alimentari con Sv superiore a 10.000 mq);
  - centri commerciali di vicinato con Sv complessiva superiore a 2.500 mq (in essi gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura);
  - centri commerciali di attrazione di livello inferiore (comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture la cui Sv risulta complessivamente inferiore a 4.500 mq per le strutture alimentari e a 10.000 mq per le strutture non alimentari e con St non superiore a 50.000 mq);
  - centri commerciali di attrazione di livello superiore (comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari la cui Sv risulta complessivamente superiore a 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari la cui Sv risulta complessivamente superiore a 10.000 mq);
  - aree commerciali integrate: area interessante almeno 2 ettari di st specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'Area Commerciale Integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture.

#### STANDARD RICHIESTI

- per cessazione dell'attività in essere e riapertura di nuovo esercizio
- per interventi edilizi diretti soggetti a D.J.A. e P.d.C.
  - parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq Slu;
  - parcheggi pertinenziali (si applicano le dotazioni stabilite dal punto 5.2.4 della deliberazione Consiglio Regionale 1253/99 e successive modificazioni):
    - esercizi alimentari con Sv compresa fra 250 e 400 mq.: 25 mq/30 mq Sv;
    - esercizi non alimentari con Sv compresa fra 250 e 400 mq. : 25 mq/40 mq Sv;
    - esercizi alimentari con Sv compresa fra 400 e 800 mq.: 25 mq/18 mq Sv;
    - esercizi non alimentari con Sv compresa fra 400 e 800 mq.: 25 mq/25 mq Sv;
    - esercizi alimentari con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq.: 25 mq/13 mq Sv;
    - esercizi non alimentari con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq.: 25 mq/20 mq Sv;
    - strutture di vendita alimentari con Sv fino a 2.500 mq.: 25 mq/8 mq Sv;
    - strutture di vendita non alimentari con Sv fino a 2.500 mq.: 25 mq/16 mq Sv;
    - centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq., grandi strutture di vendita di livello superiore, centri commerciali di vicinato con Sv complessiva superiore a 2.500 mq, centri commerciali di attrazione di livello inferiore, centri commerciali di attrazione di livello superiore, aree commerciali integrate: alle dotazioni richieste di parcheggio pertinenziale relativa alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dai presenti articoli.
- interventi soggetti a interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.):
  - verde attrezzato: 60 mq/100 mq Slu
  - parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq Slu;
  - parcheggi pertinenziali (si applicano le dotazioni stabilite dal punto 5.2.4 della deliberazione Consiglio Regionale 1253/99 e successive modificazioni):
    - esercizi alimentari con Sv compresa fra 250 e 400 mq.: 25 mq/30 mq Sv;
    - esercizi non alimentari con Sv compresa fra 250 e 400 mq.: 25 mq/40 mq Sv;
    - esercizi alimentari con Sv compresa fra 400 e 800 mq.: 25 mq/18 mq Sv;
    - esercizi non alimentari con Sv compresa fra 400 e 800 mq.: 25 mq/25 mq Sv;
    - esercizi alimentari con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq.: 25 mq/13 mq Sv;
    - esercizi non alimentari con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq.: 25 mq/20 mq Sv;
    - strutture di vendita alimentari con Sv fino a 2.500 mq.: 25 mq/8 mq Sv;
    - strutture di vendita non alimentari con Sv fino a 2.500 mq.: 25 mq/16 mq Sv;
    - centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq., grandi strutture di vendita di livello superiore, centri commerciali di vicinato con Sv complessiva superiore a 2.500 mq, centri commerciali di attrazione di livello inferiore, centri commerciali di attrazione di livello superiore, aree commerciali integrate: alle dotazioni richieste di parcheggio pertinenziale relativa alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dai presenti articoli.

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 2.3.11 Ug) Usi per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza**

Var.227

DESCRIZIONE

- 1 Sono gli usi relativi alle attività produttive connesse agli usi residenziali o integrabili con essi; precisamente quelli derivanti da:
- a) commercio al dettaglio in esercizi di vicinato;
  - b) attività artigianali che non prevedano lavorazioni o produzioni di tipo industriale;
  - c) terziario (pubblico e privato) al diretto servizio della residenza, organizzato per uffici che occupano un limitato numero di addetti e non prevedono forte afflusso di utenti.

1bis Anche se non strettamente connesse agli usi residenziali, rientrano nella categoria le sale da gioco, come definite all'art. 1, comma 2, della L.R. 04 luglio 2013, n. 5, e ss.mm.ii.; sono equiparate alle sale da gioco le sale scommesse di cui al comma 3-ter dell'art. 6 della medesima Legge Regionale.

SOTTOCATEGORIE E USI

- 2 **Uga)** esercizi commerciali
- esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq;
  - rivendite di sali e tabacchi;
  - rivendite di giornali e riviste.
- Ugb)** esercizi per la ristorazione (L. 25/8/1991, n.287, art. 5, lettere a), b) e d)
- ristoranti
  - bar
  - esercizi per la somministrazione di bevande non alcoliche
- Ugc)** attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria
- studi professionali in genere
  - studi medici, laboratori di analisi cliniche, ambulatori senza ricovero, uffici dei distretti socio-sanitari
  - servizi veterinari
  - servizi per il benessere fisico e la cura della persona – esclusi gli stabilimenti termali
  - servizi di pompe funebri
  - editoria
- Ugd)** terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali
- agenzie bancarie
  - agenzie assicurative
  - agenzie di mediazione immobiliare
  - autoscuole, agenzie di viaggio e altre agenzie di trasporto
  - sale da gioco;
- Uge)** artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali
- produzione, riparazione e restauro di arredi e oggetti per la casa
  - produzione e riparazione di generi di abbigliamento
  - produzione e riparazione di beni personali
  - laboratori fotografici, eliografici, tipografici e simili
  - servizi di lavanderia e simili

- riparazioni di auto e motoveicoli

#### STANDARD RICHIESTI

### 3 **Uga)** esercizi commerciali

- per interventi edilizi diretti soggetti a D.I.A. e P.d.C.
- ampliamento della Sv
- cessazione dell'attività in essere e riapertura di nuovo esercizio
  - parcheggi pubblici:
    - esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq, rivendite di sali e tabacchi, rivendite di giornali e riviste: 40 mq/100 mq Slu;
  - parcheggi pertinenziali:
    - esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq, "rivendite di sali e tabacchi", "rivendite di giornali e riviste": 3 mq/10 mq Slu;
- per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.):
  - verde attrezzato: 60 mq/100 mq Slu
  - parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq Slu;
  - parcheggi pertinenziali: idem come al punto precedente.

### 4 **Ugb)**

- per interventi edilizi diretti soggetti a D.I.A. e P.d.C.
  - parcheeggi pubblici*  
40 mq/100 mq di Slu
  - parcheeggi privati*  
3 mq/ 10 mq di Slu
- per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
  - verde attrezzato*  
60 mq/100 mq di Slu
  - parcheeggi pubblici*  
40 mq/100 mq di Slu
  - parcheeggi privati*  
3 mq/ 10 mq di Slu

### 5 **Ugc), Ugd), Uge)**

- per interventi edilizi diretti soggetti a D.I.A. e P.d.C.
  - parcheeggi pubblici*  
40 mq/100 mq di Slu
  - parcheeggi privati*  
3 mq/ 10 mq di Slu
- per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
  - verde attrezzato*  
*verde attrezzato*  
60 mq/100 mq di Slu
  - parcheeggi pubblici*  
40 mq/100 mq di Slu
  - parcheeggi privati*  
3 mq/ 10 mq di Slu

**TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO****Art. 2.3.17 Uo) Usi per attività culturali e spettacolo**

## DESCRIZIONE

1 Sono gli usi afferenti le attività culturali, l'esercizio delle sale e degli impianti per lo spettacolo, le istituzioni per la conservazione degli oggetti d'interesse artistico e storico.

Sono comprese le aree, dotate o meno di strutture fisse, riservate a spettacoli e attrezzature per lo svago itineranti (circhi, luna park, etc.) e i parchi di divertimenti.

1bis La presente categoria non comprende le sale da gioco, come definite all'art. 1, comma 2, della L.R. 04 luglio 2013, n. 5, e ss.mm.ii.; sono equiparate alle sale da gioco le sale scommesse di cui al comma 3-ter dell'art. 6 della medesima Legge Regionale. Per sale da gioco e sale scommesse si fa rimando alla categoria d'uso Ug.

## SOTTOCATEGORIE E USI

2 **Uoa)** strutture per lo spettacolo e affini

- cinema
- teatri (e magazzini e locali di servizio annessi)
- altre sale da spettacolo, sale da ballo, ritrovi (L. 25/8/1991, n.287, art.5, lettera c)
- attività per lo spettacolo radiotelevisivo
- centri congressi

**Uob)** strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali

**Uoc)** aree attrezzate per lo svago

- aree e strutture per spettacoli viaggianti
- parchi di divertimenti

**Uod)** doppiaggio cinematografico

## STANDARD RICHIESTI

3 **“teatri (e magazzini e locali di servizio annessi), “altre sale da spettacolo, sale da ballo, ritrovi”, “attività per lo spettacolo radiotelevisivo”, “centri congressi” e usi Uob)**

- per interventi edilizi diretti soggetti a D.I.A. e P.d.C.
- per interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) e Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

*parcheggi pubblici*

80 mq/100 mq di Slu

*parcheggi privati*

3 mq/10 mq di Slu

**“Cinema”**

*parcheggi pubblici*

80 mq/100 mq di Slu

*parcheggi privati*

3 mq/10 mq di Slu

la dotazione complessiva di parcheggi non deve comunque risultare inferiore ad un posto auto ogni 4 posti a sedere

**Uoc)**

*parcheggi pubblici*

1 mq/mq di Sf

**Uod)**

*parcheggi pubblici*

5 mq/100 mq di Sf

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 3.2.19 Edifici suscettibili di valorizzazione**

- 1 Gli edifici suscettibili di valorizzazione sono costituiti dai seguenti manufatti architettonicamente rilevanti:
  - a) chiese, originariamente destinate a funzioni di culto, conventi;
  - b) palazzi nobiliari, originariamente destinati a funzioni abitative;
  - c) strutture specialistiche ospedaliere, originariamente destinate a funzioni sanitarie.
- 2 Gli edifici di cui in epigrafe, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d'intervento ad essi assegnati dalle tavole di RUE e dei commi 3, 4, 5, 6, possono essere destinati al mantenimento degli usi in atto o all'insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi, di cui al Titolo 2, Capo 3 "Usi del suolo e standard":
  - a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione). Non è consentito l'insediamento di:
    - a1) "intermediazione monetaria e finanziaria" e "compagnie di assicurazione", di cui agli usi Udb, al piano terra degli edifici prospicienti la pubblica via, ad esclusione dell'ampliamento delle attività esistenti;
    - a2) phone center.
  - b) Uf (residenza);
  - c) Uga (esercizi commerciali), Ugb (esercizi per la ristorazione), Ugc (attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria), Ugd (terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali). Non è consentito l'insediamento di:
    - c1) "agenzie bancarie" e "agenzie assicurative" al piano terra degli edifici prospicienti la pubblica via;
    - c2) phone center;
    - c3) sale da gioco.
  - d) Uh (ricettività), con esclusione degli usi "motel" e "campeggi";
  - e) Ui (usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi "scuola dell'obbligo", Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi) e phone center;
  - f) Uo (usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago) e delle sale da gioco;
- 3 Sono ammessi gli usi Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), a condizione che siano collocati al piano terra degli edifici.
- 4 Le chiese classificate quali edifici suscettibili di valorizzazione possono essere destinate agli usi "teatri", "centri congressi", Uob (strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali), e al ripristino degli usi Uie (edifici e attrezzature per il culto).
- 5 Nel caso gli edifici siano di proprietà pubblica e si configurino come servizi pubblici di livello locale, ovvero di livello comprensoriale, è possibile l'insediamento delle funzioni aggiuntive previste ai commi 2, 3, 4, solo a seguito della stipulazione di accordi tra gli enti e soggetti interessati che definiscano la dismissione delle funzioni pubbliche e il loro trasferimento.
- 6 Le modalità d'intervento riguardanti gli edifici di cui in epigrafe, attualmente sede di attrezzature di cui all'art. A-24 "Attrezzature e spazi collettivi" dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", sono disciplinate dal Titolo 3 Capo II, Sezione 6 – Servizi pubblici delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE. È vietata la realizzazione di volumetrie eccedenti quelle esistenti e sono confermate le categorie d'intervento indicate nella cartografia di RUE.
- 7 Negli edifici suscettibili di valorizzazione l'insediamento degli usi Uea (esercizi alimentari medio-piccoli con S.v. compresa fra 250 e 400 mq, esercizi non alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 250 e 400 mq, esercizi alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 400 e 800 mq, esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 400 e 800 mq, esercizi alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq, esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq, strutture di vendita medio-grandi alimentari, con Sv fino a 2.500 mq, strutture di vendita medio-grandi non alimentari, con Sv fino a 2.500 mq, centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq), può avvenire nell'ambito dell'attuazione di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'Art. 3.2.15 e nel rispetto dei disposti del POICP (Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali di interesse Provinciale e sovracomunale) e della delibera C.R. 1253/1999 e successive modifiche e integrazioni.
- 8 L'insediamento degli usi ammessi è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32 del PTCP.

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 3.2.20 Edifici specialistici per attività economiche**

- 1 Gli "edifici specialistici per attività economiche" comprendono manufatti la cui destinazione tipica è di natura direzionale, commerciale, alberghiera, produttiva, per lo spettacolo.
- 2 Gli edifici di cui in epigrafe, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d'intervento ad essi assegnate dalle tavole di RUE e dei commi 3, 4 del presente articolo, possono essere destinati al mantenimento degli usi in atto o all'insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi:
  - a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con esclusione dei phone center;
  - b) Uf (residenza);
  - c) Uga (esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq, rivendite di Sali e tabacchi, rivendite di giornali e riviste), Ugb (esercizi per la ristorazione), Ugc (attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria), Ugd (terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali). Non è consentito l'insediamento di:
    - c1) phone center;
    - c2) sale da gioco.
  - d) Uh (Ricettività), con esclusione degli usi "motel" e "campeggi";
  - e) Ui (Usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi "scuola dell'obbligo", Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi) e phone center;
  - f) Uo (Usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago) e delle sale gioco;
  - g) "parcheggi pubblici".
- 3 Sono ammessi gli usi Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), a condizione che siano collocati al piano terra degli edifici.
- 4 Negli edifici specialistici per attività economiche l'insediamento degli usi Uea (esercizi alimentari e non alimentari da mq 251 a mq 2500 s.v. e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq) può avvenire nell'ambito dell'attuazione di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'Art. 3.2.15 e nel rispetto dei disposti del POICP (Piano Operativo per gli Insempiamenti Commerciali di interesse Provinciale e sovracomunale) e della delibera C.R. 1253/1999 e successive modifiche e integrazioni.
- 5 L'insediamento degli usi ammessi è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32 del PTCP

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 3.2.21 Edifici con priorità d'uso residenziale**

- 1 La destinazione tipica degli edifici di cui in epigrafe è di tipo residenziale o di tipo misto con priorità d'uso residenziale.
- 2 Gli edifici di cui in epigrafe, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle categorie d'intervento ad essi assegnate dalle tavole di RUE e dei commi 4, 5 del presente articolo, possono essere destinato al mantenimento degli usi in atto o all'insediamento, anche congiunto, dei seguenti usi:
  - a) Ud (Usi per attività direzionali e pubblica amministrazione), con esclusione degli usi "intermediazione monetaria e finanziaria" e "compagnie di assicurazione" e dei phone center;
  - b) Uf (residenza);
  - c) Uga (esercizi alimentari e non alimentari con Sv non superiore a 250 mq, rivendite di Sali e tabacchi, rivendite di giornali e riviste), Ugb (esercizi per la ristorazione), Ugc (attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente, piccola imprenditoria), Ugd (terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali), Uge (artigianato di tipo laboratoriale al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali). Non è consentito l'insediamento di: 1) agenzie bancarie e agenzie assicurative al piano terra degli edifici prospicienti la pubblica via, ad esclusione dell'ampliamento delle attività esistenti; 2) sale da gioco; 3) phone center;
  - d) Uh (Ricettività), con esclusione degli usi "motel" e "campeggi";
  - e) Ui (Usi per altri servizi sociali), con esclusione degli usi "scuola dell'obbligo", Uif (spazi pubblici attrezzati), Uig (aree di sosta per le popolazioni nomadi);
  - f) Uo (Usi per attività culturali e spettacolo), con esclusione degli usi Uoc (aree attrezzate per lo svago).
- 3 Con riferimento all'insediamento degli usi di cui al comma 2, le funzioni diverse dall'uso Uf (residenza) e Uh (ricettività), non devono superare il 50% della Superficie utile dell'edificio. Nei casi in cui in una stessa unità immobiliare l'insediamento del medesimo uso non risulti possibile a causa del rispetto di tale limite del 50%, è ammesso il suo superamento all'interno della stessa unità immobiliare al fine di permettere l'insediamento del medesimo uso.
- 4 Nell'ambito dei PVC è consentito, in deroga ai disposti di cui al comma 3, l'insediamento degli usi Uea (esercizi alimentari medio-piccoli con S.v. compresa fra 250 e 400 mq, esercizi non alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 250 e 400 mq, esercizi alimentari medio-piccoli con Sv compresa fra 400 e 800 mq, esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 400 e 800 mq, esercizi alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq, esercizi non alimentari medio-piccoli, con Sv compresa fra 800 e 1.500 mq, strutture di vendita medio-grandi alimentari, con Sv fino a 2.500 mq, strutture di vendita medio-grandi non alimentari, con Sv fino a 2.500 mq e centri commerciali di vicinato con Sv fino a 2.500 mq), ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'Art. 3.2.15 e nel rispetto dei disposti del POICP (Piano Operativo per gli Insedimenti Commerciali di interesse Provinciale e sovracomunale) e della delibera C.R. 1253/1999 e successive modifiche e integrazioni.
- 5 L'insediamento degli usi ammessi è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 32 del PTCP.

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 3.2.25 Zone di ristrutturazione** D.D. 23

Var.216

- 1 Il RUE individua – attraverso apposita perimetrazione – le zone di ristrutturazione soggette alla formazione di piani (urbanistici) di iniziativa pubblica o privata al cui interno è consentito l'insediamento di funzioni abitative (Uf), E' altresì ammesso, per una quota non superiore al 30% del volume complessivo, l'insediamento di attrezzature commerciali o direzionali (usi Ud, Ug e Ue, ad esclusione delle sale da gioco), in base all'applicazione di un It – indice di fabbricabilità territoriale = 30.000 mc/ha, comunque nel rispetto dei seguenti indici:
  - a) S1 – aree di urbanizzazione primaria:  
strade = come da planivolumetrico;
  - b) parcheggi = 5 mq/100 mc per la residenza;  
40 mq/100 mq S.u. per le restanti funzioni;
  - c) S2 – aree di urbanizzazione secondaria (verde e attrezzature)
    - c1) 25 mq/100mc per la residenza;
    - c2) 60 mq/100 mq S.u. per le restanti funzioni.
  - d) opere di urbanizzazione primaria e cioè strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica e gas, pubblica illuminazione;
  - e) H – altezza massima = m 17,00.
- 2 Nel comparto compreso fra via dei Farnese, borgo delle Grazie e via Rodolfo Tanzi:
  - è consentita un'altezza massima di m 14;
  - è consentito l'indennizzo per mancata cessione e realizzazione di dotazioni territoriali.

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 3.2.32 Destinazioni d'uso e disposizioni generali nelle zone a prevalenza residenziale ZB**

Var. 232

DESTINAZIONI D'USO

- 1 Le zone residenziali sono destinate prevalentemente agli usi Uf.
- 2 Sono altresì ammessi i seguenti usi complementari e compatibili, purchè gli stessi non superino la destinazione prevalente di cui al comma precedente:
  - a) Ud;
  - b) Ug, ad esclusione delle sale da gioco;
  - c) Uh;
  - d) Ui;
  - e) Un;
  - f) Uo ad esclusione delle sale da spettacolo, sale da ballo, ritrovi, strutture per spettacoli viaggianti e parchi per divertimenti;
- 3 All'interno delle zone residenziali è consentita la realizzazione di singole attrezzature ricreative, per il tempo libero, lo sport, il benessere fisico e la cura della persona. Gli edifici funzionali all'espletamento delle attività suindicate dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici di cui ai successivi articoli.

DISPOSIZIONI GENERALI

- 4 È ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di sl<sub>u</sub>, di autorimesse ovvero di parcheggi privati secondo le modalità previste dall'Art. 3.2.59. Nel caso di realizzazione di autorimesse interrato che insistano al di fuori di aree già impermeabilizzate, il terreno soprastante le stesse dovrà essere coperto da uno strato di almeno 50 cm di terra sistemata a verde.
- 5 È ammessa la realizzazione, senza che essa dia luogo ad aumento di Sl<sub>u</sub>, di gazebi, di pergolati, di piscine, di autorimesse ovvero di parcheggi privati. Pergolati e gazebi devono essere realizzati ad una distanza non inferiore a m. 1,50 dal confine e comunque ad una distanza non inferiore a m. 3,00 dalle costruzioni eventualmente esistenti sul lotto confinante. Nel caso di assenso scritto del proprietario confinante, i pergolati e i gazebi summenzionati possono essere realizzati sul confine di proprietà.
- 6 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, si attuano mediante intervento edilizio diretto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 7 Negli edifici compresi nelle zone ZB, il recupero dei sottotetti esistenti è attuabile con le modalità di cui all'Art. 7 dell'[Allegato C3](#).

## TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

## Art. 3.2.42 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP1

Var. 232 Var. 239

## DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data del 27 gennaio 2009.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug (ad esclusione delle sale da gioco), Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, Uoa, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazione d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell' Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni non ammesse, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoindicati.

## PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf max	= 0,7 mq/mq
Hmax	= 14,5 m, ad eccezione per l'uso Uh, Hmax = m 17,50

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all' Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.

## ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospesificati sono da adottare i seguenti criteri:
  - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all' Art.3.2.55, all' Art. 3.2.54 e all' Art. 3.2.58.
  - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all' Art. 3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (16.02.2016), ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
  - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (16.02.2016);
  - la Slu eccedente ad uso Uf sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione e le eventuali sanzioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

Var. 232 Adozione deliberazione di C.C. n. 45 del 17.6.2014; approvazione deliberazione di C.C. n. 10 del 24.3.2015

Var. 239 Adozione deliberazione di C.C. n. 18 del 16.2.2016; approvazione deliberazione di C.C. n. 59 del 12.7.2016

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 3.2.43 Zona mista direzionale-commerciale-residenziale ZP2**

Var. 232 Var. 239

DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere e documentati alla data di adozione del presente RUE.
- 2 Sono ammessi interventi di nuova costruzione, di nuova costruzione previa demolizione, cambi di destinazione d'uso, demolizione, per l'insediamento dei seguenti usi: Ucc, "attività di commercio all'ingrosso", Uce, Ud, esercizi alimentari e non alimentari medio-piccoli con Sv sino a 1.500 mq, Uf, Ug (ad esclusione delle sale da gioco), Uh, Ui (eccetto Uig), "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico", Un, Uoa, Uod. L'insieme degli usi Uf e Un non può eccedere il 50% della Slu realizzabile.
- 3 Per le destinazione d'uso in essere (legittimamente documentabili) e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 4 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.
- 5 Relativamente al patrimonio edilizio esistente non soggetto alle disposizioni dell'Art. 6.3.3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione previa demolizione; in presenza di funzioni di cui al comma 3, l'intervento di nuova costruzione previa demolizione è ammesso al solo scopo di insediare funzioni elencate al comma 2, nel rispetto dei parametri sottoindicati.

PARAMETRI URBANISTICI

- 6 Per i nuovi edifici sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf max	= 0,5 mq/mq
Hmax	= 14,5 m

Per gli usi Ud, Uf, Ug, Uh, "servizi ospedalieri privati", "centri e stabilimenti per il benessere fisico" di cui al presente comma è inoltre richiamata ed operante la disciplina di cui all'Art. 3.2.37 comma 1 relativa ai parcheggi privati e locali accessori.

- 7 Nelle zone di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi non dovrà comportare ulteriore riduzione della superficie permeabile del lotto. Nel caso di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 15% della superficie del lotto.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 8 Per gli usi sottospecificati sono da adottare i seguenti criteri:
  - per l'uso Ui valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.55, all'Art.3.2.54 e all'Art. 3.2.58.
  - per l'uso Un valgono le previsioni di cui all' Art. 3.2.54 e all' Art.3.2.63.
- 9 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione della presente norma (16.02.2016), ovvero nel caso di edifici oggetto di intervento edilizio per cui alla medesima data sia già stato comunicato l'inizio dei lavori, sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso a favore degli usi Uf e Un, anche in eccedenza alla percentuale stabilita al comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - la Slu ad uso Uf, eccedente la percentuale di cui sopra, non sia superiore a mq 500;
  - tale eccedenza sia riferita al lotto così come configurato alla data di adozione del presente comma (16.02.2016);
  - la Slu eccedente ad uso Uf sia destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). Una apposita convenzione stabilirà il prezzo di vendita, il canone di locazione e le eventuali sanzioni da porre a garanzia della corretta applicazione delle obbligazioni assunte in sede convenzionale.

Var. 232 Adozione deliberazione di C.C. n. 45 del 17.6.2014; approvazione deliberazione di C.C. n. 10 del 24.3.2015

Var. 239 Adozione deliberazione di C.C. n. 18 del 16.2.2016; approvazione deliberazione di C.C. n. 59 del 12.7.2016

**Art. 3.2.44 Zona produttiva di completamento ZP3**

D.D. 23

Var. 242

## DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).
- 2 Attività sia di nuova edificazione che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug (ad esclusione delle sale da gioco), Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod, Uv (nel rispetto di quanto previsto all'Art. 3.2.72 delle presenti norme). Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un e quelli relativi agli esercizi o strutture commerciali di cui sopra non può eccedere il 25 % della Slu realizzabile, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.
- 3 Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della Slu destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.
- 4 Per i locali destinati a deposito, compresi i silos, non si applicano i limiti di altezza di cui alla lettera a9) del comma 8 dell'Art. 2.1.2 delle presenti norme.
- 5 Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.
- 6 Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.

## PARAMETRI URBANISTICI

- 8 Per i nuovi edifici gli usi Uc (escluso Ucg e Uch) Ud, Ug, "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" e Un, Uoa, Uob, Uod, Ui (escluso Uia e Uig) sono fissati i seguenti indici e parametri:
 

Uf	= 0,6 mq/mq
rapporti sup. coperta/sup. scoperta	= 60%
superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento	= 15%
d1 distanza min dai confini di proprietà	= 6 m
H max (per i soli usi Ucd, Uce, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, Ud, Ug, Ui, Un, Uoa, Uob, Uod)	= 16,5 m.
VL (per gli usi Uca, Ucb e Ucc)	= 0,4 salvo comunque il rispetto delle distanze minime di cui al presente comma e all' <a href="#">Allegato A1</a> "Disciplina delle altezze e delle distanze"
- 9 Per gli usi Ucg e Uch sono fissati i seguenti indici e parametri:
 

Uf	= 0,03 mq/mq
superficie permeabile minima interna al lotto	= 50%
d1 distanza minima dai confini di proprietà	= 10 m

## ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 10 Per gli usi Uca, Ucb, Ucc, Ucd, "uffici decentrati dello stato", "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari", "ristoranti", Uge, sono consentite abitazioni pertinenti di servizio nella misura del 30% della superficie lorda utile realizzabile, con un limite max di mq 300 purchè l'intervento riguardi un lotto minimo di 500

D.D. 23 Decreto del Direttore del Settore Pianificazione Territoriale n. 23 del 31.03.2011

Var. 242 Adozione deliberazione di C.C. n. 47 del 24.5.2016; approvazione deliberazione di C.C. n. 99 del 12.12.2016

mq. L'abitazione pertinenziale dovrà essere realizzata in aderenza agli edifici destinati agli usi principali, nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.

- 11 Gli edifici residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) sono ristrutturabili ed ampliabili entro i limiti di Slu di cui al comma precedente, con il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.
- 12 Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) destinati agli usi Uca, Ucb e Ucc è ammesso l'ampliamento della Slu esistente fino alla estensione massima del 30 % della Slu consentita dalle presenti norme.
- 13 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009), l'insieme degli usi Ud, Ug, Un e quelli relativi agli "esercizi o strutture commerciali medio piccole non alimentari" possono essere insediati sull'intera Slu realizzata. Gli esercizi commerciali alimentari esistenti e legittimati alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) possono ampliarsi all'interno dell'edificio esistente sino al limite massimo di 1.500 mq di Sv.
- 14 Gli interventi relativi agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, individuati dall'ARPA ai sensi della legislazione vigente, sono disciplinati secondo le norme previste dalla medesima legislazione di riferimento.
- 15 Le aree classificate come zona produttiva esterna al perimetro di comparti soggetti ad atti unilaterali d'obbligo o a piani urbanistici attuativi, sono destinate ad usi pertinenziali all'uso principale e non concorrono al calcolo dei parametri urbanistici sopra stabiliti. In tali aree potranno essere localizzati parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89.
- 15bis Nelle tavole di RUE è individuata con apposita simbologia "PCC 09", un'area destinata esclusivamente all'espansione dell'attività produttiva esistente in fregio a Via Mantova. L'attuazione di tale area avviene attraverso intervento edilizio diretto, applicando un indice di utilizzazione territoriale pari a  $U_t = 0.45$  mq/mq. Per l'attuazione degli interventi ivi previsti non è richiesta alcuna cessione o realizzazione di dotazione territoriale, in quanto tale obbligo risulta già assolto attraverso precedente atto convenzionale (rep. 50507 raccolta 12.152 del 19.6.2000) - in assolvimento all'insediamento dei soli usi Uc - ed inoltre non è dovuto il contributo perequativo alla città pubblica. Nel caso venga previsto l'insediamento di usi diversi dall'Uc, nel rispetto delle destinazioni insediabili per il presente articolo, sarà dovuta la differenza delle dotazione, anche a mezzo di monetizzazione. Per quanto non specificatamente disciplinato nel presente comma, si intende richiamato quanto disposto dal presente articolo

## TESTO CONTRODEDOTTO – CONFRONTO CON TESTO ADOTTATO

(in **grassetto colore rosso** le parti aggiunte)  
(barrate le parti eliminate)

### Art. 3.2.44 Zona produttiva di completamento ZP3

D.D. 23

Var. 242

#### DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).
- 2 Attività sia di nuova edificazione che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug (~~ad esclusione delle sale da gioco~~), Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod, Uv (nel rispetto di quanto previsto all'Art. 3.2.72 delle presenti norme). Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un e quelli relativi agli esercizi o strutture commerciali di cui sopra non può eccedere il 25 % della Slu realizzabile, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.
- 3 Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della Slu destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.
- 4 Per i locali destinati a deposito, compresi i silos, non si applicano i limiti di altezza di cui alla lettera a9) del comma 8 dell'Art. 2.1.2 delle presenti norme.
- 5 Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.
- 6 Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.

#### PARAMETRI URBANISTICI

- 8 Per i nuovi edifici gli usi Uc (escluso Ucg e Uch) Ud, Ug, "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" e Un, Uoa, Uob, Uod, Ui (escluso Uia e Uig) sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf	= 0,6 mq/mq
rapporti sup. coperta/sup. scoperta	= 60%
superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento	= 15%
d1 distanza min dai confini di proprietà	= 6 m
H max (per i soli usi Ucd, Uce, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, Ud, Ug, Ui, Un, Uoa, Uob, Uod	= 16,5 m.
VL (per gli usi Uca, Ucb e Ucc)	= 0,4 salvo comunque il rispetto delle distanze minime di cui al presente comma e all' <a href="#">Allegato A1</a> "Disciplina delle altezze e delle distanze"
- 9 Per gli usi Ucg e Uch sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf	= 0,03 mq/mq
superficie permeabile minima interna al lotto	= 50%
d1 distanza minima dai confini di proprietà	= 10 m

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 10 Per gli usi Uca, Ucb, Ucc, Ucd, "uffici decentrati dello stato", "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari", "ristoranti", Uge, sono consentite abitazioni pertinenti di servizio nella misura del 30% della superficie lorda utile realizzabile, con un limite max di mq 300 purchè l'intervento riguardi un lotto minimo di 500 mq. L'abitazione pertinenziale dovrà essere realizzata in aderenza agli edificidestinati agli usi principali, nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.

D.D. 23 Decreto del Direttore del Settore Pianificazione Territoriale n. 23 del 31.03.2011

Var. 242 Adozione deliberazione di C.C. n. 47 del 24.5.2016; approvazione deliberazione di C.C. n. 99 del 12.12.2016

- 11 Gli edifici residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) sono ristrutturabili ed ampliabili entro i limiti di Slu di cui al comma precedente, con il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.
- 12 Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) destinati agli usi Uca, Ucb e Ucc è ammesso l'ampliamento della Slu esistente fino alla estensione massima del 30 % della Slu consentita dalle presenti norme.
- 13 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009), l'insieme degli usi Ud, Ug, Un e quelli relativi agli "esercizi o strutture commerciali medio piccole non alimentari" possono essere insediati sull'intera Slu realizzata. Gli esercizi commerciali alimentari esistenti e legittimati alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) possono ampliarsi all'interno dell'edificio esistente sino al limite massimo di 1.500 mq di Sv.
- 14 Gli interventi relativi agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, individuati dall'ARPA ai sensi della legislazione vigente, sono disciplinati secondo le norme previste dalla medesima legislazione di riferimento.
- 15 Le aree classificate come zona produttiva esterna al perimetro di comparti soggetti ad atti unilaterali d'obbligo o a piani urbanistici attuativi, sono destinate ad usi pertinenziali all'uso principale e non concorrono al calcolo dei parametri urbanistici sopra stabiliti. In tali aree potranno essere localizzati parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89.
- 15bis Nelle tavole di RUE è individuata con apposita simbologia "PCC 09", un'area destinata esclusivamente all'espansione dell'attività produttiva esistente in fregio a Via Mantova. L'attuazione di tale area avviene attraverso intervento edilizio diretto, applicando un indice di utilizzazione territoriale pari a  $U_t = 0,45$  mq/mq. Per l'attuazione degli interventi ivi previsti non è richiesta alcuna cessione o realizzazione di dotazione territoriale, in quanto tale obbligo risulta già assolto attraverso precedente atto convenzionale (rep. 50507 raccolta 12.152 del 19.6.2000) - in assolvimento all'insediamento dei soli usi Uc - ed inoltre non è dovuto il contributo perequativo alla città pubblica. Nel caso venga previsto l'insediamento di usi diversi dall'Uc, nel rispetto delle destinazioni insediabili per il presente articolo, sarà dovuta la differenza delle dotazione, anche a mezzo di monetizzazione. Per quanto non specificatamente disciplinato nel presente comma, si intende richiamato quanto disposto dal presente articolo

**Art. 3.2.44 Zona produttiva di completamento ZP3**

D.D. 23

Var. 242

## DESTINAZIONI D'USO

- 1 In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).
- 2 Attività sia di nuova edificazione che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug, Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod, Uv (nel rispetto di quanto previsto all'Art. 3.2.72 delle presenti norme). Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un e quelli relativi agli esercizi o strutture commerciali di cui sopra non può eccedere il 25 % della Slu realizzabile, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.
- 3 Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della Slu destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.
- 4 Per i locali destinati a deposito, compresi i silos, non si applicano i limiti di altezza di cui alla lettera a9) del comma 8 dell'Art. 2.1.2 delle presenti norme.
- 5 Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.
- 6 Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

- 7 In queste zone le opere si attuano mediante intervento edilizio diretto.

## PARAMETRI URBANISTICI

- 8 Per i nuovi edifici gli usi Uc (escluso Ucg e Uch) Ud, Ug, "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" e Un, Uoa, Uob, Uod, Ui (escluso Uia e Uig) sono fissati i seguenti indici e parametri:
 

Uf	= 0,6 mq/mq
rapporti sup. coperta/sup. scoperta	= 60%
superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento	= 15%
d1 distanza min dai confini di proprietà	= 6 m
H max (per i soli usi Ucd, Uce, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, Ud, Ug, Ui, Un, Uoa, Uob, Uod	= 16,5 m.
VL (per gli usi Uca, Ucb e Ucc)	= 0,4 salvo comunque il rispetto delle distanze minime di cui al presente comma e all' <a href="#">Allegato A1</a> "Disciplina delle altezze e delle distanze"
- 9 Per gli usi Ucg e Uch sono fissati i seguenti indici e parametri:
 

Uf	= 0,03 mq/mq
superficie permeabile minima interna al lotto	= 50%
d1 distanza minima dai confini di proprietà	= 10 m

## ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 10 Per gli usi Uca, Ucb, Ucc, Ucd, "uffici decentrati dello stato", "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari", "ristoranti", Uge, sono consentite abitazioni pertinenti di servizio nella misura del 30% della superficie lorda utile realizzabile, con un limite max di mq 300 purchè l'intervento riguardi un lotto minimo di 500 mq. L'abitazione pertinente dovrà essere realizzata in aderenza agli edificidestinati agli usi principali, nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà.
- 11 Gli edifici residenziali esistenti in queste zone alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) sono ristrutturabili ed ampliabili entro i limiti di Slu di cui al comma precedente, con il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.

---

D.D. 23 Decreto del Direttore del Settore Pianificazione Territoriale n. 23 del 31.03.2011

Var. 242 Adozione deliberazione di C.C. n. 47 del 24.5.2016; approvazione deliberazione di C.C. n. 99 del 12.12.2016

- 12 Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) destinati agli usi Uca, Ucb e Ucc è ammesso l'ampliamento della Slu esistente fino alla estensione massima del 30 % della Slu consentita dalle presenti norme.
- 13 Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009), l'insieme degli usi Ud, Ug, Un e quelli relativi agli "esercizi o strutture commerciali medio piccole non alimentari" possono essere insediati sull'intera Slu realizzata. Gli esercizi commerciali alimentari esistenti e legittimati alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) possono ampliarsi all'interno dell'edificio esistente sino al limite massimo di 1.500 mq di Sv.
- 14 Gli interventi relativi agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, individuati dall'ARPA ai sensi della legislazione vigente, sono disciplinati secondo le norme previste dalla medesima legislazione di riferimento.
- 15 Le aree classificate come zona produttiva esterna al perimetro di comparti soggetti ad atti unilaterali d'obbligo o a piani urbanistici attuativi, sono destinate ad usi pertinenziali all'uso principale e non concorrono al calcolo dei parametri urbanistici sopra stabiliti. In tali aree potranno essere localizzati parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89.
- 15bis Nelle tavole di RUE è individuata con apposita simbologia "PCC 09", un'area destinata esclusivamente all'espansione dell'attività produttiva esistente in fregio a Via Mantova. L'attuazione di tale area avviene attraverso intervento edilizio diretto, applicando un indice di utilizzazione territoriale pari a  $U_t = 0.45$  mq/mq. Per l'attuazione degli interventi ivi previsti non è richiesta alcuna cessione o realizzazione di dotazione territoriale, in quanto tale obbligo risulta già assolto attraverso precedente atto convenzionale (rep. 50507 raccolta 12.152 del 19.6.2000) - in assolvimento all'insediamento dei soli usi Uc - ed inoltre non è dovuto il contributo perequativo alla città pubblica. Nel caso venga previsto l'insediamento di usi diversi dall'Uc, nel rispetto delle destinazioni insediabili per il presente articolo, sarà dovuta la differenza delle dotazione, anche a mezzo di monetizzazione. Per quanto non specificatamente disciplinato nel presente comma, si intende richiamato quanto disposto dal presente articolo

## TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

## Art. 3.2.47 Zona commerciale – direzionale ZCD

Var. 242

## DESTINAZIONI D'USO

- 1 Nelle zone commerciali – direzionali individuate nel presente regolamento sono confermate le attività in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009) e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza corrispondenti agli usi Ug (ad esclusione delle sale da gioco).
  - b) attività commerciali corrispondenti agli usi Ue del Titolo 2, Capo 3, limitatamente alle strutture commerciali medio – piccole, se non già diversamente insediate;
  - c) attività direzionali, culturali, spettacolo e pubblica amministrazione corrispondenti agli usi Uda, Udb, Ui e Uo. E' inoltre ammessa la realizzazione di servizi per l'infanzia quale funzione pertinenziale all'attività prevalente, senza che tale attività comporti un incremento della Slu realizzabile
  - d) funzioni di tipo ricettivo alberghiero corrispondenti all'uso Uha sino ad un massimo del 20% della Slu ammessa;
  - e) servizi alla mobilità veicolare corrispondenti agli usi Uv (nel rispetto di quanto previsto all'Art. 3.2.72 delle presenti norme).

## PARAMETRI URBANISTICI

- 2 All'interno delle presenti zone gli interventi si attuano mediante intervento diretto applicando l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$
- 3 Per le strutture commerciali medio-piccole e medio-grandi, alimentari e non, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di nuova costruzione previa demolizione, tali da non comportare il passaggio alla tipologia dell'esercizio commerciale dimensionalmente superiore.
- 4 Il passaggio delle strutture commerciali da medio-piccole a medio-grandi è ammessa esclusivamente sui fronti commerciali da potenziare così come individuati sulla cartografia di RUE, previa valutazione del traffico indotto dal nuovo insediamento e conseguente definizione delle opere necessarie sulla rete stradale afferente.
- 5 Per le grandi strutture commerciali lo stesso ampliamento è consentito nella misura massima stabilita dalla pianificazione provinciale di settore in materia di insediamenti commerciali, purché progettato in maniera unitaria sull'insieme della struttura commerciale in essere alla data di adozione del RUE (27 gennaio 2009). Gli interventi di cui al presente comma si attuano nel rispetto degli standard dettati dal Titolo 2, Capo 3 "Usi del suolo e standard".
- 6 Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione previa demolizione ferme restando le prescrizioni di cui all'Art. 2.3.1, comma 2.
- 7 Per gli edifici adibiti agli usi Uda e Udb è consentito, nella misura massima del 10% della Slu esistente, il cambio di destinazione delle porzioni destinate ad uso accessorio, per consentirne la destinazione ad uso principale.
- 8 Per gli edifici esistenti adibiti ad usi diversi da Uda e Udb, è consentito il mutamento della destinazione d'uso per ricondurla agli usi Uda e Udb. In caso di rinuncia al mutamento d'uso, è consentito il mantenimento degli usi in essere, con facoltà di ampliamento "una tantum" della Slu esistente pari al 25%, fino ad un massimo di 110 mq.

## ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 9 In caso di ampliamento della superficie di vendita, mediante l'utilizzo di porzioni immobiliari precedentemente adibite ad usi accessori, deve essere prevista la dotazione di parcheggi privati richiesta dalle presenti norme, con riferimento alla superficie oggetto dell'ampliamento. Nel caso di ampliamento mediante nuova costruzione ovvero nuova costruzione previa demolizione, oltre alla dotazione di parcheggi privati, devono essere reperiti anche i parcheggi pubblici.
- 10 Negli edifici ad uso Uda e Udb, in caso di ampliamento della Slu mediante l'utilizzo di porzioni immobiliari precedentemente adibite ad usi accessori deve essere prevista la dotazione di parcheggi privati richiesta dalle presenti norme, con riferimento alla superficie oggetto dell'ampliamento. Nel caso di ampliamento mediante nuova costruzione ovvero nuova costruzione previa demolizione, oltre alla dotazione di parcheggi privati, dovranno essere reperiti anche parcheggi pubblici.
- 11 Al conseguimento della dotazione di parcheggi pertinenziali concorrono le superfici a parcheggio realizzate ai sensi della legge 24.3.89, n. 122, purché esse siano effettivamente fruibili dagli addetti e dagli utenti dell'esercizio commerciale e della struttura direzionale.

TESTO ADOTTATO=TESTO APPROVATO

**Art. 3.2.49 Zona ricettiva-alberghiera ZTR**

DESTINAZIONI D'USO

- 1 Le zone ricettive alberghiere sono destinate all'insediamento di alberghi e pubblici esercizi, corrispondenti agli usi Uh.
- 2 Oltre a tali destinazioni è ammessa la residenza di servizio in misura non superiore a mq. 300, nonché l'insediamento degli usi Ug (ad esclusione di sale da gioco), quali pertinenze alla funzione principale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 3 Ove non diversamente specificato sulle tavole di Piano l'attuazione di tali zone avviene attraverso intervento edilizio diretto.

PARAMETRI URBANISTICI

- 4 All'interno delle presenti zone gli interventi si attuano applicando l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,65$  mq/mq; per gli interventi su edifici non soggetti alle disposizioni dell'Art. 3.2.12 e dell'Art. 6.3.3, l'altezza massima degli edifici potrà raggiungere m 20,00 nel capoluogo e m. 9,50 nelle frazioni.