

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

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME

Sindaco	Fausto Tinti
Segretario Comunale	Cinzia Giacometti
Dirigente del Servizio	Angelo Premi
Adozione	Delibera C.C. n. 72 del 01/08/2013 – Var.1 Del. C.C. n. 120 del 12/12/2013
Controdeduzioni	Delibera C.C. n. 171 del 23/12/2015
Approvazione	Delibera C.C. n. 59 del 13/05/2016

RUE

VARIANTE 6 AL RUE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione Del. C.C. n. del
Approvazione Del. C.C. n. del

RESPONSABILE DI PROGETTO

Arch. Alessandro Costa

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Alessandro Costa
Dott.ssa Raffaella Baroni
Dott. Lorenzo Diani
Ing. Morena Rabiti

CONSULENTI DI PROGETTO

Arch. Franco Capra
Arch. Piergiorgio Mongioj
Arch. Mario Piccinini
Arch. Ivano Serrantoni

RESPONSABILE VARIANTE

Arch. Angelo Premi

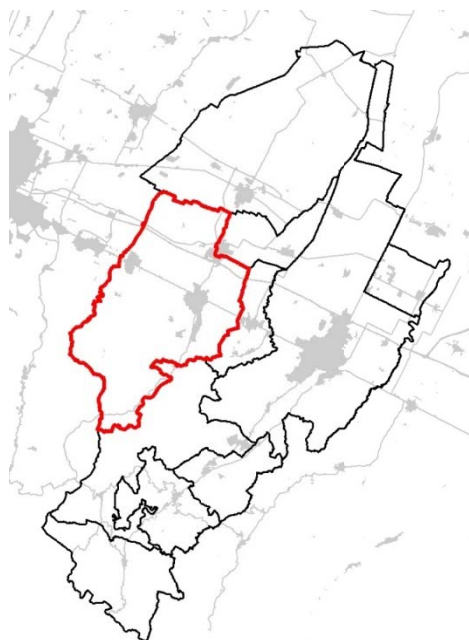
SERVIZIO EDILIZIA E URBANISTICA CSPT

Arch. Angelo Premi
Arch. Fausto Zanetti
Arch. Manuela Mega
Geom. Stefania Mongardi

Collaborazione

UFFICIO DI PIANO FEDERATO

Arch. Piergiorgio Mongioj
Dott.ssa Flavia Sistilli



VARIANTI AL RUE APPROVATO

VARIANTE n.1	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 150 del 21/12/2016
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 98 del 28/09/2018
VARIANTE n. 2	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 64 del 15/06/2017
VARIANTE n. 3	ADOZIONE	Delibera C.C. n. 134 del 30/10/2017
	APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 54 del 10/05/2018

VARIANTE N°6 SPECIFICA AL RUE APPROVATO CON DELIBERA N. 59 DEL 13/05/2016

La presente variante si rende necessaria per dare seguito al processo di attuazione del POC approvato in ordine a due tematiche che hanno portato al decollo e/o atterraggio di superfici coinvolte in ambiti di espansione attuati con il POC stesso.

Gli ambiti oggetto di variante sono due come di seguito descritti:

1. Il primo collocato nel capoluogo in ambito ASP_C.2 per il quale è stata richiesta, in sede di POC, la possibilità di trasferimento di una superficie pari a mq 1325 (250 mq di Su residenziale, 280 mq di Su commerciale e 1590 mq di terziario computato al 50%) di cui mq 265 da destinarsi a ERS, nell'ambito ANS_C2.5; tale trasferimento, da cui deriva una riduzione della densità del lotto di decollo, è stato previsto con atterraggio nella CEC dell'ambito ANS_C2.5, non determinando alcuna modifica della sostenibilità dello stesso, a seguito di accordi concertativi attuati in sede di POC;
2. il secondo ambito è collocato nella frazione di Osteria Grande e per il medesimo è previsto un atterraggio di mq 350 di Superficie Utile residenziale a seguito di decollo dall'ambito ANS_C2.9 di POC.

La variante è articolata in due Capitoli uno CARTOGRAFICO ed uno NORMATIVO come di seguito riportato:

VARIANTE CARTOGRAFICA

La variante cartografica è sintetizzabile in due modifiche.

1. La prima consiste nel modificare in cartografia la classificazione dell'ambito di proprietà SIE SRL di cui in premessa come ambito ASP_C2.1 al fine di identificarlo compiutamente.

Vengono modificate le tavole 1a foglio 8 scala 1:5000 e 1b foglio 1 scala 1:2000.

2. La seconda modifica cartografica riguarda l'ambito posto in frazione Osteria Grande classificato AUC_A2.1 oggetto di decollo di Superficie Utile residenziale che viene identificato con un perimetro di ambito speciale soggetto a schede di Valsat/Rue N20

Vengono modificate le tavole 1a foglio 3 scala 1:5000 e 1b fogli 4 e 5 scala 1:2000

VARIANTE NORMATIVA

La presente variante classifica l'ambito di cui al primo punto della premessa come ASP_C.2.1, a seguito del decollo delle Superfici Utili nell'ambito di POC ANS_C2.5 si modifica

l'art. 15.3.8 del RUE TOMO III identificando le specifiche capacità edificatorie mantenendo invariate le restanti indicazioni normative previste nell'articolo

Relativamente all'ambito posto nella frazione di Osteria Grande oggetto di atterraggio di Superfici Utili Residenziali derivanti dall'ambito di POC ANS_C2.9 viene predisposta specifica scheda di RUE con la normativa di dettaglio da applicarsi all'ambito N20

Allegati:

- Estratto della NTA di RUE Tomo III articolo 15.3.8 testo coordinato
- Estratto della NTA di RUE Tomo III articolo 15.3.8 testo controdedotto
- Estratto della NTA di RUE Tomo III articolo 16.3.18 testo inserito
- Tavola 1a fogli 3 - 8 stato di fatto e stato variante
- Tavola 1b fogli 1 - 4 -5 stato di fatto e stato variante
- VAS – VaISAT – RAPPORTO AMBIENTALE per l'ambito N20

Castel San Pietro Terme, 15 marzo 2019

IL DIRIGENTE AREA
SERVIZI AL TERRITORIO
(Dott. Arch. Angelo Premi)

Art. 15.3.8 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

ASP_C.2
ASP_C.2.1

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

Pi (Capoluogo via Avogadro)

2. DEFINIZIONE:

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

3. USI AMMESSI:

1. RESIDENZA ammessa complessivamente in misura non superiore al 40% della Su edificabile per gli ambiti ASP_C.2, ammessa nelle quantità previste dal successivo comma 6.2 per l'ambito ASP_C.2.1:

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

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:

- b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insediata), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscano strutture di vendita medio piccole.
- b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione
- b3) Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati
- b4) Artigianato di servizio
- b5) Artigianato laboratoriale
- b6) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali
- b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,...) e a quelle ricreative
- b8) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie

La funzione b1) è ammessa, unitamente con le funzioni c2) e c3), in misura non superiore a 1500 mq di superficie di vendita complessiva

3. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:

- c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione
- c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti, anche non più attive, ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE
- c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti, anche non più attive (alimentari e non), ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE

Le funzioni c2) e c3), ove ammesse, sono consentite complessivamente con la funzione b1) in misura non superiore a 1500 mq di superficie di vendita complessiva.

4. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:

- d1) Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤ 250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi
- d2) Commercio all'ingrosso
- d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita
- d4) Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici
- d6) Depositi a cielo aperto

4. INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione D
- demolizione e ricostruzione DR
- nuova costruzione NC anche in ampliamento

5. UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:

Lotto di pertinenza.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

6. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.1 Ambiti ASP_C.2:

- Interventi ammessi con previsione di funzioni residenziali (a1 e a2) con l'applicazione dell'indice $U_f = Su/Sf = 0,80$ mq/mq;

- Interventi ammessi senza previsione di funzioni residenziali con l'applicazione dell'indice $U_f = S_u/S_f = 1,00$ mq/mq
Dal calcolo della S_u sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto fatta eccezione per le eccedenze inerenti la dotazione minima di legge per le singole funzioni e per i parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale

Dal calcolo della S_u , solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:

- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico.

6.2 Ambito ASP_C.2.1:

- **Residenza Su edificabile** Mq 2159,60
- **Per le restanti funzioni Su edificabile** Mq 1744,40 di cui massimo Mq 1220 di superficie di vendita

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

- Intervento edilizio diretto convenzionato per gli interventi di NC e DR assoggettato a progetto di utilizzazione unitario relativo all'intero lotto, attuabile anche per stralci, con indicazione delle dotazioni territoriali di legge (parcheggio pubblico e verde pubblico) e degli interventi di riqualificazione urbana (pista ciclopedonale, etc.)
- Intervento edilizio diretto per i restanti interventi e per tutti gli interventi che prevedano il mantenimento delle funzioni produttive e assimilabili

8. ALTEZZA MASSIMA:

Definita in rapporto alla distanza dai confini.

9. DISTANZE:

9.1 Distanze minime dai confini: 0,4H e comunque non inferiore a 5m.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:

- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

10. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

11. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:

In sede di convenzione dovranno essere definite le modalità di cessione, monetizzazione o altre forme perequative per il reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto definito al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2, ad esclusione del parcheggio pubblico derivante dalle funzioni residenziali che dovrà essere comunque sempre realizzato e ceduto.

Per le altre funzioni nel caso di parcheggio pubblico maggiore di 500 mq, è obbligatoria la realizzazione e cessione di 500 mq ed è ammessa la monetizzazione delle ulteriori superfici

È sempre ammessa la monetizzazione del verde pubblico

Nel caso di intervento diretto di cui al comma 7: reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto definito al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.

12. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi (per le sole funzioni d), per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali
- Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE

Art. 15.3.8 – ASP_C: AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

ASP_C.2
ASP_C.2.1

13. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

Pi (Capoluogo via Avogadro)

14. DEFINIZIONE:

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

15. USI AMMESSI:

5. RESIDENZA ammessa complessivamente in misura non superiore al 40% della Su edificabile per gli ambiti ASP_C.2, ammessa nelle quantità previste dal successivo comma 6.2 per l'ambito ASP_C.2.1:

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

6. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA:

- b1) *Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq per azienda insedianda), su lotti funzionalmente indipendenti (secondo la conformazione catastale alla data di adozione del RUE) a condizione che più aggregazioni di vicinato non costituiscono strutture di vendita medio piccole.*
- b2) *Esercizi pubblici e attività di ristorazione*
- b3) *Studi professionali anche ambulatoriali e artistici, uffici assimilati*
- b4) *Artigianato di servizio*
- b5) *Artigianato laboratoriale*
- b6) *Limitatamente alle attività d'interesse privatistico culturali*
- b7) *Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sportive in ambienti chiusi (palestre,...) e a quelle ricreative*
- b8) *Limitatamente alle attività d'interesse privatistico sanitarie*

La funzione b1) è ammessa, unitamente con le funzioni c2) e c3), in misura non superiore a 1500 mq di superficie di vendita complessiva

7. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI:

- c1) *Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione*
- c2) *Commercio al dettaglio di tipo non alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti, anche non più attive, ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE*
- c3) *Commercio al dettaglio di tipo alimentare con superficie di vendita max 1500 mq limitatamente ai lotti interessati da strutture medio piccole già esistenti, anche non più attive (alimentari e non), ed identificate con apposito simbolo nella cartografia di RUE*

Le funzioni c2) e c3), ove ammesse, sono consentite complessivamente con la funzione b1) in misura non superiore a 1500 mq di superficie di vendita complessiva.

8. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI:

- d1) *Attività manifatturiere artigianali e industriali, comprensive del commercio dei beni di produzione propria con superficie di vendita massima ≤ 250 mq e delle attività direzionali e terziarie connesse, delle attività di immagazzinamento e mostre; sono assimilati a queste funzioni i concessionari auto, moto ecc. con i relativi servizi di assistenza e di commercializzazione dei materiali annessi*
- d2) *Commercio all'ingrosso*
- d3) *Magazzini, autorimesse anche con attività di noleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositive senza vendita*
- d4) *Attività di lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari e zootecnici*
- d6) *Depositi a cielo aperto*

16. INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro scientifico RS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione D
- demolizione e ricostruzione DR
- nuova costruzione NC anche in ampliamento

17. UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:

Lotto di pertinenza.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi

18. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

6.3 Ambiti ASP_C.2:

- Interventi ammessi con previsione di funzioni residenziali (a1 e a2) con l'applicazione dell'indice $U_f = S_u/S_f = 0,80$ mq/mq;

- Interventi ammessi senza previsione di funzioni residenziali con l'applicazione dell'indice $U_f = S_u/S_f = 1,00$ mq/mq
Dal calcolo della S_u sono esclusi i parcheggi pertinenziali ai fini del rispetto della L. 122/89 nonché alle reali necessità connesse alla particolare attività aziendale, interrati e seminterrati sporgenti non più di 1 m fuori terra (misurato all'intradosso del solaio), ed i parcheggi fuori terra sottostanti piani su pilotis; tali parcheggi al loro interno non potranno essere provvisti di tramezzature e come tali configurarsi come box auto fatta eccezione per le eccedenze inerenti la dotazione minima di legge per le singole funzioni e per i parcheggi pertinenziali alla funzione residenziale

Dal calcolo della S_u , solo per le funzioni commerciali b1, c2 e c3, sono inoltre escluse:

- le gallerie interne ai percorsi commerciali
- i porticati di uso pubblico.

6.4 Ambito ASP_C.2.1:

- Residenza S_u edificabile Mq 2159,60
- Per le restanti funzioni S_u edificabile Mq 1744,40 di cui massimo Mq 1220 di superficie di vendita

19. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

- Intervento edilizio diretto convenzionato per gli interventi di NC e DR assoggettato a progetto di utilizzazione unitario relativo all'intero lotto, attuabile anche per stralci, con indicazione delle dotazioni territoriali di legge (parcheggio pubblico e verde pubblico) e degli interventi di riqualificazione urbana (pista ciclopedonale, etc.)
- Intervento edilizio diretto per i restanti interventi e per tutti gli interventi che prevedano il mantenimento delle funzioni produttive e assimilabili

20. ALTEZZA MASSIMA:

Definita in rapporto alla distanza dai confini.

21. DISTANZE:

9.4 Distanze minime dai confini: 0,4H e comunque non inferiore a 5m.

9.5 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.5.

9.6 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:

- distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m

22. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3.

23. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:

In sede di convenzione dovranno essere definite le modalità di cessione, monetizzazione o altre forme perequative per il reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto definito al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2, ad esclusione del parcheggio pubblico derivante dalle funzioni residenziali che dovrà essere comunque sempre realizzato e ceduto.

Per le altre funzioni nel caso di parcheggio pubblico maggiore di 500 mq, è obbligatoria la realizzazione e cessione di 500 mq ed è ammessa la monetizzazione delle ulteriori superfici

È sempre ammessa la monetizzazione del verde pubblico

Nel caso di intervento diretto di cui al comma 7: reperimento delle dotazioni territoriali secondo quanto definito al Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2 e sezione comunale titolo 19.

24. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- È consentita l'installazione libera di elementi di copertura mobili a corredo delle aperture degli edifici produttivi (per le sole funzioni d), per le operazioni di carico e scarico merci senza limiti di superficie ed a condizione che non siano costituiti da elementi portanti fissi al suolo e non rimangano permanentemente aperti; in caso contrario saranno assoggettati a tutte le verifiche urbanistiche di edificabilità, distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai confini di zona, visuali
- Non sono ammesse attività industriali comportanti rischi di incidenti rilevanti, definite dal DPR n.175/88, fatte salve le attività già insediate alla data di adozione del RUE

Art. 16.3.18 – N20: AMBITO SPECIALE

N20

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE:

R2 (AUC_A2.1)

2. DEFINIZIONE:

Ambiti disciplinati da schede di RUE – LA PRESENTE NORMATIVA PREVALE SU QUELLA DELL'AMBITO AUC_A2.1

3. USI AMMESSI:

1. RESIDENZA:

a1) Residenza ordinaria

a2) Residenze collettive o specialistiche

2. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

ammesse complessivamente in misura non prevalente rispetto alla funzione abitativa del singolo lotto edificabile:

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

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

b7) Limitatamente alle attività d'interesse privatistico ricreative, sportive

b8) Attività d'interesse privatistico sanitarie e salutistiche

b10) Micro nidi e servizi parascolastici per l'infanzia

b11) Attività socio assistenziali

3. FUNZIONI DI SERVIZIO COMPLEMENTARI ANCHE ALLA RESIDENZA

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 4 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

b1) Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq, fatte salve le situazioni esistenti)

b2) Esercizi pubblici e attività di ristorazione

b4) Artigianato di servizio

b5) Artigianato laboratoriale

4. FUNZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 5) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE o nel caso di subentro a funzioni di cui al punto 2:

c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione

c5) limitatamente agli ambulatori veterinari

5. FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

ammesse complessivamente (comprensive delle superfici destinate alle funzioni di cui al punto 3 e 4) in misura non superiore al 10% della Su edificabile del lotto di intervento; quantità superiori sono ammesse se già presenti alla data di adozione del RUE:

d3) Magazzini, autorimesse anche con attività di autonoleggio, ricovero mezzi di trasporto, deposito automezzi, attività espositiva senza vendita

6. DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O CONVENZIONATE DI TIPO COMUNALE E SOVRACOMUNALE

g1.2) Servizi sanitari e assistenziali

g1.4) Attività culturali sociali e politiche

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

g2.2) Sanità, Servizi sociali e assistenziali

g2.4) Attività culturali sociali e politiche

g3.1) Sicurezza, Protezione Civile e Vigili del Fuoco

4. INTERVENTI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria MO
- manutenzione straordinaria MS
- restauro e risanamento conservativo RRC
- ristrutturazione edilizia RE
- demolizione e ricostruzione DR
- demolizione D
- nuova costruzione NC

5. UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO:

Lotto di pertinenza.

Nel caso di lotti edificati la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in mancanza di titolo edilizio, dal terreno circostante pertinente l'edificio della stessa proprietà, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del piano, eventualmente integrata da perizia giurata che attesti l'effettiva realtà dei luoghi.

6. CAPACITÀ EDIFICATORIA:

- RE con eventuali ampliamenti della Su (comprensiva di Su condonata) fino al raggiungimento di una Su complessiva = 749 mq e/o con eventuali ampliamenti della Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- DR con la stessa Su esistente alla data di adozione del RUE o fino al raggiungimento di una Su complessiva = 749 mq e Sa nella quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)
- NC nei lotti liberi fino al raggiungimento di una Su complessiva = 749 mq e Sa fino al raggiungimento della quantità di pertinenza (tomo III sez. intercomunale art. 3.1.2)

7. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

- Intervento edilizio diretto per gli interventi di conservazione (fino a RRC)
- Intervento diretto convenzionato per i restanti interventi di trasformazione

8. ALTEZZA MASSIMA:

L'altezza massima non deve superare i 4 piani fuori terra

9. DISTANZE:

9.1 Distanze minime dai confini: tomo III sezione intercomunale art. 3.1.4.

9.2 Distanze tra edifici e fra pareti antistanti di due edifici: tomo III sez. intercomunale art. 3.1.5.

9.3 Distanze dai confini stradali: NTA PSC art. 4.1.3 con le seguenti precisazioni:

distanza minima degli edifici dalle strade destinate alla viabilità urbana (sedi veicolari, pedonali, ciclabili): 6 m.

10. DOTAZIONI MINIME PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.3

11. AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE (U1) E PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI:

Tomo III sezione intercomunale art. 6.1.2. e sezione comunale titolo 19 o in sede di convenzione potranno essere valutati altri parametri di monetizzazione.

Le monetizzazioni dovranno essere utilizzate per interventi di riqualificazione in conformità a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 5.1.3 comma 3.. Le aree cedute concorrono al calcolo della Su edificabile attraverso l'applicazione dell'Uf previsto.

12. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PER LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI:

- Il 20% della Sf, al netto delle aree eventualmente da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere mantenuta permeabile conformemente a quanto previsto nel tomo III sezione intercomunale art. 3.2.1 e 3.5.2.