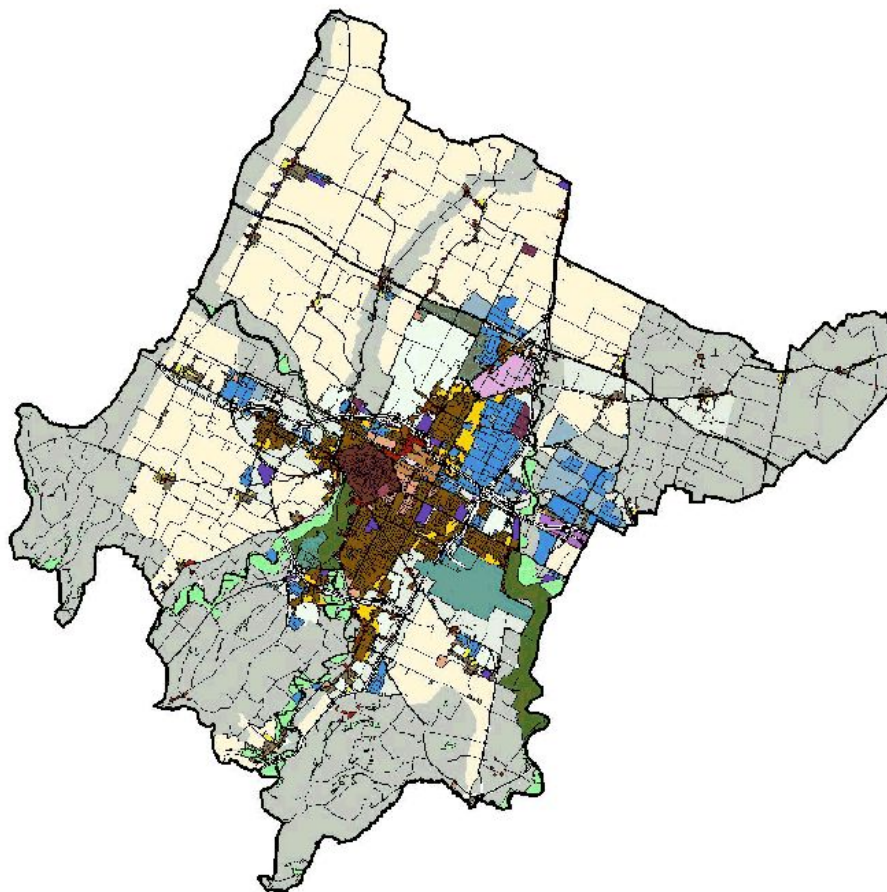




COMUNE DI FORLÌ

POC 2013



PIANO OPERATIVO COMUNALE

adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000
del PRG/2003 redatto da OIKOS Ricerche S.r.l.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Comune di Forlì

SINDACO
Roberto Balzani

SEGRETARIO GENERALE
Margherita Campidelli

ASSESSORE
Paolo Rava

DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO

Ercole Canestrini

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

RIQUALIFICAZIONE URBANA

GESTIONE STRUMENTI ATTUATIVI

PROGETTISTI

Mara Rubino (Coordinatrice)
Mirco Milandri
Lorella Minoccheri
Antonio Randazzo
Gioia Sambenedetto
Antonella Simoncelli
Valerio Zoli

PROGETTISTI

Stefano Bazzocchi
Chiara Atanasi Brillì
Maurizio Baietta
Pasquale Ricciato

Massimo Visani
Chiara Bernabini

**GESTIONE PROGETTI
URBANISTICI EDILIZI E SISMICA**
Stefania Pondi

SUPPORTO GIURIDICO

Elisabetta Pirotti
Daniela Giulianini

COLLABORATORE

Filippo Savini

SITL

Paolo Maestri
Monica Gabbarrini

CONSULENZA ESTERNA VALSAT

Gecosistema S.r.l.

ADOZIONE		CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
Delibera di C.C. n. 95 del 30/07/2013		Delibera di C.C. n. 70 del 08/04/2014	
Delibera di C.C. n. 70 del 08/04/2014		Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015	
Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015		Delibera di C.C. n. 23 del 22/03/2016	
ASSENSO	CONFERENZA DI SERVIZI CONCLUSIVA	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
Delibera di C.C. n. 50 del 26/05/2015	Verbale conclusivo del 07/09/2016	Delibera di C.C. n. 71 del 31/07/2017	
ADOZIONE		CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
Delibera di C.C. n. 93 del 08/11/2016		Delibera di C.C. n. 109 del 05/12/2017	
Delibera di C.C. n. 109 del 13/12/2016		Delibera di C.C. n. 122 del 19/12/2017	
		Delibera di C.C. n. 48 del 31/07/2018	
ASSENSO	CONFERENZA DI SERVIZI CONCLUSIVA	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
Delibera di C.C. n. 84 del 27/11/2018	Verbale conclusivo del 02/07/2019	Delibera di C.C. n. 82 del 16/09/2019	
Recepimento decadenza atto unilaterale d'obbligo PG. 21221/2017			
Verbale conclusivo del 02/09/2020 - P.G. 71025/2020		Delibera di C.C. n. 86 del 12/10/2020	
		Delibera di C.C. n. 136 del 29/12/2020	
Delibera di C.C. n. 33 del 25/05/2020		Delibera di C.C. n. 27 del 29/03/2021	
Delibera di C.C. n. 41 del 29/06/2018		Delibera di C.C. n. 39 del 26/04/2021	
Delibera di C.C. n. 53 del 29/06/2020		Delibera di C.C. n. 58 del 07/06/2021	
Verbale conclusivo del 11/11/2021 - P.G. 121012/2021		Delibera di C.C. n. 10 del 28/02/2022	
Delibera di C.C. n. 127 del 13/12/2021		Delibera di C.C. n. 56 del 28/07/2022	
Verbale conclusivo CdS del 01/07/2022 - P.G. 76693/2022		Delibera di C.C. n. 61 del 29/09/2022	
Verbale conclusivo CdS del 25/01/2024 - P.G. 19833/2024		Delibera di C.C. n. 24 del 25/03/2025	

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
Art. 1 - Finalità del POC e oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione	4
Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Operativo Comunale (POC)	4
da art. 3 a art. 5 - <i>Articoli eliminati</i>	4
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO	5
art. 6 - <i>Articolo eliminato</i>	5
Art. 7 - Definizione e modalità attuative generali degli strumenti urbanistici attuativi	5
Art. 8 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	5
Art. 9 - Progetto Unitario	6
Art. 10 - Piani di recupero di iniziativa privata	6
Art. 11 - Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana	7
Art. 12 - Strumenti e procedure di attuazione degli ambiti di trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), dei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle zone di nuovo insediamento (ZNI) e delle zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo.	7
Art. 12 bis – Modalità attuative speciali all'interno di comparti attuativi e monetizzazioni	7
Art. 13 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti	10
Art. 13bis - Trasferimento di potenzialità edificatoria	11
Art. 14 - Interventi diretti	12
Art. 15 - Opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione	12
Art. 16 - Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione	13
da art. 17 a art. 32 - <i>Articoli eliminati</i>	15
TITOLO III - ZONE A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	16
da art. 33 a art. 44 - <i>Articoli eliminati</i>	16
Art. 45 - Sistema dei principali interventi di recupero urbano nel Centro Storico (ambiti R.U. di iniziativa pubblica e PUA di iniziativa privata)	16
da art. 46 a art. 86 - <i>Articoli eliminati</i>	17
TITOLO IV - TERRITORIO URBANO	18
ZONE B - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	18
Art. 87 - Definizione, obiettivi del piano	18
Art. 88 - Norme generali sugli interventi edilizi in zona B	18
Art. 89 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1)	18
Art. 90 - Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B1.3b)	18
Art. 91 - Ambiti urbanizzati delle frazioni (zona B3)	19
Art. 92 - Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B3.2b)	19
ZONE C - ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	19
Art. 93 - Zone di espansione del PRG 1988, confermate, da attuare (sottozone C1)	19
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	19
Art. 94 - Definizione e obiettivi del Piano	19
Art. 95 - Potenzialità edificatorie, oneri, usi ammessi, modifica dei comparti	20
ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI)	20
Art. 96 - Definizione ed obiettivi del piano	20
TITOLO V - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	21
Art. 97 - Coriano: Centro di servizi alla produzione (CS1)	21
Art. 98 - Zona produttiva di Villa Selva (VS)	21
Art. 99 - Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare (CA)	21
Art. 100 - ZONE D, T – ATTIVITA' ECONOMICHE	22
Art. 101 - Zona D - Attività produttive: destinazioni d'uso	22
Art. 102 - Zona D per attività produttive: suddivisione in sottozone	23
Art. 103 - Zona D1 (Zone produttive di completamento e qualificazione)	23
Art. 104 - Sottozona D1.1 (zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)	23
Art. 105 - Sottozona D2 (Zone produttive da riqualificare)	23
Art. 106 - Zona D3 (Zone produttive di espansione)	24
Art. 107 - Sottozona D3.1 (Zone previste dal PRG 1988, confermate da attuare)	24
Art. 108 - Sottozona D3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento) da attuare	24

Art. 109 - Zona D4 (Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da ristrutturare o trasferire)	25
Art. 110 - Edifici industriali inutilizzati situati all'interno dell'anello del sistema tangenziale	25
Art. 111 - Zona T – Attività terziarie	26
Art. 112 - Zona T1 (Zone terziarie di completamento e qualificazione)	26
Art. 113 - Sottozona T1.1 (Zone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)	26
Art. 114 - Zona T3 (zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate, da attuare)	26
Art. 115 - Zona T4 (zone terziarie di espansione di nuova previsione) da attuare	27
TITOLO VI – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARE	30
Art. 116 - Ambito territoriale di sviluppo delle funzioni produttive e di servizio nel settore agroalimentare (AGR – Zone DA)	30
Art. 117 - Sottozona DA.2 (Attività del settore agroalimentare di nuovo impianto)	30
Art. 118 - Sottozona DA.3 (Attività del settore agroalimentare da riqualificare)	31
TITOLO VII - POLI FUNZIONALI	32
Art. 119 - Definizione e obiettivi del piano	32
TITOLO VIII – TERRITORIO RURALE	34
Art. 120 - Contenuti	34
Art. 121 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni	34
Art. 122 - Interventi e soggetti attuatori	34
Art. 123 - Strumenti di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale nelle zone E	35
Art. 124 - Piano particolareggiato nelle zone E	35
Art. 125 - Potenzialità edificatoria in zona E	35
Art. 126 - Aree rurali sedi di attività estrattive "C.A.E."	35
Art. 127 - Sottozona E2 (Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire)	36
TITOLO IX - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	38
Art. 128 - Sistema delle dotazioni territoriali	38
Art. 129 - Norme generali riguardanti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di previsione (Dotazione Territoriale "I")	38
Art. 130 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (Ia)	39
Art. 131 - Rete fognante, impianti di depurazione e rete canalizzazione delle acque meteoriche (Ib)	39
Art. 132 - Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi (Ic)	39
Art. 133 - Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia – (Sottozona Id)	40
Art. 134 - Impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni - (Sottozona Ie)	40
Art. 135 - Strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (If)	40
Art. 136 - Strade esistenti (Sottozona If1a) - Strade da potenziare (Sottozona If1c)	40
Art. 137 - Strade di progetto (Sottozona If1b) percorsi ciclabili/ciclopedonali e parcheggi nei comparti attuativi	40
Art. 138 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)	41
Art. 139 - Piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)	42
Art. 140 - Rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)	42
Art. 141 - Attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5)	42
Art. 142 - Norme generali riguardanti le attrezzature e spazi collettivi di previsione (Dotazione Territoriale "A")	42
Art. 143 - Istruzione (Aa)	44
Art. 144 - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (Sottozona Aa1) e Scuole medie superiori (Sottozona Aa2)	44
Art. 145 - Scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) e attività per attrezzature scolastiche private (*)	44
Art. 146 - Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (Ab)	45
Art. 147 - Cimiteri (Sottozona Ab5), aree di espansione cimiteriale (Sottozona Ab6)	46
Art. 148 - Canile-gattile comprensoriale (Sottozona Ab7)	46

Art. 149 - Aree di sosta per popolazioni nomadi (<i>Sottozona Ab8</i>)	46
Art. 150 - Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (Ac)	46
Art. 151 - Pubblica amministrazione - (Ac1) - (Ac2) - (Ac3)	47
Art. 152 - Attrezzature pubbliche annonarie (Ac4)	47
Art. 153 - Sicurezza pubblica e protezione civile (Ac5) - (Ac6) - (Ac7) - (Ac8)	47
Art. 154 - Attività culturali, associative e politiche (Ad)	47
Art. 155 - Culto - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali ricreative (Ae1)	48
Art. 156 - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (Af)	48
Art. 157 - Parchi urbani (<i>Sottozona Af1</i>)	48
Art. 158 - Parchi di quartiere (<i>Sottozona Af2</i>)	49
Art. 159 - Giardini di quartiere (<i>Sottozona Af3</i>)	50
Art. 160 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (<i>Sottozona Af4</i>)	51
Art. 161 - Impianti per spettacoli sportivi (<i>Sottozona Af5</i>), centri sportivi di interesse urbano (<i>Sottozona Af6</i>)	51
Art. 162 - Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative (Af7)	52
Art. 163 - Altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi (Ag)	52
Art. 164 - Parcheggi pubblici – Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano (Ah1)	52
TITOLO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	54
Art. 165 - Infrastrutture per la mobilità di previsione (IM) – (PL)	54
Art. 166 - Aeroporto (<i>Sottozona IM1</i>)	54
Art. 167 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie (<i>Sottozona IM2</i>)	55
Art. 168 - Autostrada: Tracciato e casello esistenti (<i>Sottozona IM3</i>)	55
Art. 169 - Autostazione (<i>Sottozona IM4</i>)	55
Art. 170 - Impianti di distribuzione e servizi all'auto (<i>Sottozona IM5</i>)	55
Art. 171 - Strade di interesse urbano ed extra urbano (IM6) - Aree per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (IM 6d)	55
Art. 172 - Trasporto delle merci (PL)	56

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Finalità del POC e oggetto delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:
 - è disciplinata dalle presenti norme, dal Regolamento d'Igiene, dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
 - è soggetta a titolo abilitativo (denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire) di cui alla legislazione regionale e nazionale in materia.
2. In sede di variante al POC. e/o al RUE, ovvero di PUA in variante al POC, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto di proposte ed alla stipula di Accordi con i Privati, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.. L'Amministrazione Comunale definisce i criteri di accettazione delle proposte, le modalità di presentazione, lo schema di atto unilaterale d'obbligo ed i corrispettivi valori di stima delle opere e dei contributi di sostenibilità, ferma restando l'individuazione delle seguenti categorie di opere ed interventi ritenuti prioritari, da porre a carico dei privati:
 - concorso nella realizzazione di interventi per edilizia residenziale e sociale;
 - realizzazione di edifici-garage multipiano in centro storico;
 - realizzazione di opere infrastrutturali e di interventi stradali di messa in sicurezza e per l'utenza debole
 - risanamento delle sorgenti di inquinamento elettromagnetico in prossimità di ricettori sensibili;
 - concorso nella manutenzione degli edifici di proprietà comunale destinati a scuole e ad attrezzature collettive;

Art. 2 - Elaborati costitutivi il Piano Operativo Comunale (POC)

1. Il **POC** è costituito:
 - a) dal presente fascicolo: POC – Norme;
 - b) dall'allegato *alle Norme Tecniche di POC*:
 - *Schede normative degli Ambiti di Trasformazione, dei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle Zone di nuovo Insediamento e dei Piani di Recupero Urbano*
 - *Attuazione delle Previsioni* (Disciplina di Attuazione, Schede di sintesi, Schema di convenzione tipo per *interventi* di edilizia convenzionata, Schede analitiche, Tavole di Invarianza idraulica)
 - *Schede di analisi e di indicazioni operative per le zone E2*
 - c) Elenco Vincoli Espropriativi;
 - d) da n. 1 legenda e 43 tavole "Usi e trasformazioni: del territorio urbanizzato e urbanizzabile – (P)" in scala 1:5000;
 - e) da n. 13 tavole "Schede di assetto urbanistico – (AT)" in scala 1:2.000;
 - f) da n. 9 tavole "Schede di assetto urbanistico per interventi nel Centro Storico e nei Borghi – (CS-PUA, BOR-PUA)" in scala 1:1.000;
 - g) da n. 7 tavole "Schede di assetto urbanistico per interventi pubblici di recupero urbano nel Centro Storico – (CS-RU)" in scala 1:1.000;
 - h) da n. 1 legenda e 44 tavole "Vincoli Antropici - (VA) in scala 1:5.000
2. Gli elaborati del POC hanno valore prescrittivo e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni di indirizzo e le funzioni prescrittive relative alle schede di assetto urbanistico, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.
3. La dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene sempre approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

da art. 3 a art. 5 - Articoli eliminati

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

art. 6 - Articolo eliminato

Art. 7 - Definizione e modalità attuative generali degli strumenti urbanistici attuativi

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493 2-bis. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
- 2bis. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
3. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della LR n.20/2000;
4. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA;
5. Le previsioni urbanistiche soggette a PUA e/o a Progetto Unitario sono regolate da una specifica "**Disciplina di Attuazione delle Previsioni**" che si compone dei seguenti elaborati:
 - a) Schede di sintesi
 - b) Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata (L.R. 31/2002)
 - c) Schede analitiche
 - d) Tavole di Invarianza idraulica.
6. L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di edilizia abitativa convenzionata, in misura non inferiore al minimo del 40% (previsto dalla Legge n.167/1962) del fabbisogno abitativo considerato dallo Strumento Urbanistico Generale, avviene nelle misure e alle condizioni previste negli allegati alle norme di POC (attuazione delle previsioni):
 - nell'ambito delle zone A e B;
 - in ciascun Ambito di Trasformazione e Zona di Nuovo Insediamento, in misura non inferiore al 20% della capacità insediativa prevista per ciascun ambito e zona, salvo i casi in cui, con deliberazione del Consiglio Comunale da assumere in sede di approvazione della convenzione relativa al progetto unitario o al piano attuativo relativi alle suddette zone, tale percentuale venga ridotta od esclusa per un singolo comparto o zona, sulla base delle scelte di programmazione di cui all'art. 11.
7. Le aree da sottoporre a P.E.E.P. possono inoltre essere individuate, dal relativo Piano, all'interno degli Ambiti di Trasformazione (zone AC – ADU - ADF - PI), entro le Zone di nuovo insediamento (ZNI), e fra le zone B e C indicate al comma 1 del presente articolo, oltre che nelle zone A in genere, ove si preveda una destinazione d'uso prevalentemente residenziale.
8. Le aree da sottoporre a P.I.P. possono essere individuate, dal relativo Piano, nelle zone D e T, DA.2 indicate al comma 1 del presente articolo.

Art. 8 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. Attuazione mediante PUA obbligatorio:

Il POC si attua **obbligatoriamente** mediante PUA (fatti salvi i casi specifici in cui il PRG 1988 ammette l'intervento diretto convenzionato) nei seguenti casi:

a) nelle aree classificate e perimetrate nel POC come:

- A1** *Zone del Centro Storico perimetrate come: R.U. - Interventi di Recupero Urbano PUA di iniziativa pubblica - PUA di iniziativa privata*
- A2** *Espansioni Storiche del centro – Borghi perimetrate come PUA di iniziativa privata*
- B 1.3a** *Zone di espansione del PRG 1988, in corso di attuazione*
- B1.3b** *Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare*
- B3.2a** *Zone di espansione in corso di attuazione*
- B3.2b** *Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare*
- C1** *Zone di espansione del PRG 1988, confermate*
- D1.1** *Zone produttive previste dal PRG 1988, soggette al piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare*

- D3.1** Zone produttive di espansione previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- D3.2** Zone produttive di espansione di nuovo insediamento
- T1** Zone di completamento previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- T2** Zone terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- T3** Zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate, in corso di attuazione o da attuare
- T4** Zone terziarie di espansione di nuova previsione
- DA.2** Attività produttive del ciclo agroalimentare, di nuovo impianto
- AM** Ambiti dei piani particolareggiati dell'area di Magliano (Parco Territoriale del Bidente).

b) nei comparti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle tavole P di POC come ADU, ADF, AC, PI, PA, PTA, H, ZNI con disegno urbanistico e Zone dotate di assetto infrastrutturale e insediativi, qualora il progetto non rispetti integralmente le indicazioni di POC, senza tuttavia apportare modifiche ai contenuti prescrittivi del medesimo POC (questi ultimi sono costituiti da: *perimetrazione; quantità edificatorie e di standard; usi ammessi; nonché da scelte strutturali e/o che influenzano altre parti del territorio, quali i tracciati della viabilità e la dimensione/localizzazione degli spazi pubblici*).

c) nei casi particolari previsti dalle presenti norme;

2. Attuazione mediante PUA non obbligatorio:

L'attuazione del POC mediante PUA è consentita inoltre nelle aree non perimetrate o non vincolate in tal senso, per interventi ricadenti:

- nelle zone A, ove sussistano particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento o necessità di approfondimento del problema strutturale, anche in relazione alle norme sugli interventi in zona sismica;
- nelle zone di recupero e nelle zone di riqualificazione urbana, sotto forma di piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, di programma integrato, o di programma di riqualificazione ai sensi della L.R.n.19/98;
- in qualsiasi altra zona o sottozona, qualora se ne ravvisi l'opportunità.

3. Nei PUA sono ammesse distanze inferiori a quelle di norma tra i fabbricati e tra questi e le aree per le opere di urbanizzazione all'interno del comparto, laddove giustificate dall'organizzazione funzionale di spazi ed edifici, nel rispetto del DM 2 aprile 1968 n. 1444 e del punto C.3 del DM 16 gennaio 1996.
4. Tutti i comparti attuativi dei previgenti PRG specificamente confermati con apposita perimetrazione dal presente POC, sono soggetti alla disciplina vigente al momento dell'approvazione del PUA, anche nel caso di varianti del progetto; tutti i piani individuati negli strumenti urbanistici previgenti sono da considerarsi nel presente POC a tutti gli effetti zone soggette a PUA di iniziativa privata.
5. Gli interventi previsti nell'ambito dei piani attuativi di cui al comma che precede, saranno realizzati in conformità al PUA. Ai fini della determinazione delle potenzialità edificatorie in termine di volumi e di superfici si applicano le definizioni ed i metodi di calcolo in vigore alla data di approvazione del PUA o del Piano di Lottizzazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 95 delle presenti norme. Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento alle norme vigenti.
6. Per quanto non previsto dalle presenti norme, i contenuti, l'iter di formazione e approvazione, i modi e i tempi di attuazione dei PUA, i poteri sostitutivi del Comune rispetto ai privati inadempienti o inerti, sono normati da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento d'Igiene e da specifiche delibere di C.C..

Art. 9 - Progetto Unitario

1. Gli strumenti urbanistici si attuano mediante progetto unitario:
 - a) nei comparti attuativi individuati con apposita perimetrazione nelle tavole P di POC come ADU, ADF, AC, PI, PA, PTA, H, ZNI con disegno urbanistico e Zone dotate di assetto infrastrutturale e insediativo, qualora il progetto rispetti integralmente tutte le indicazioni di POC, comprese le indicazioni grafiche;
 - b) nelle ZNI, ADU e ADF prive di disegno urbanistico, qualora il progetto rispetti le schede normative.
2. Il Progetto Unitario è uno strumento di inquadramento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali e ambientali.
3. Il Progetto Unitario, laddove ammesso per l'attuazione di comparti attuativi, se conforme alle indicazioni del POC (Tavole P e/o Schede normative), sostituisce il PUA ed è soggetto alla sola approvazione, da parte dall'Amministrazione Comunale, ed alla stipula di convenzione urbanistica, di cui all'art. 13 delle presenti norme, senza necessità di ulteriori adempimenti.

Art. 10 - Piani di recupero di iniziativa privata

1. I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale per gli edifici e le aree compresi nel Piano di Recupero stesso.
2. Sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/1978 le zone A, le sottozone B2 di riqualificazione fisica e funzionale, gli Ambiti di Trasformazione, e le sottozone D2 e T2 dello Strumento Urbanistico Generale.

3. Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art.13.

Art. 11 - Programmi integrati di intervento e Programmi di riqualificazione urbana

1. I soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono predisporre programmi di riqualificazione ai sensi della L.R.n.19/1998 e programmi integrati di intervento ai sensi della L.179/1992, relativi a zone in tutto o in parte edificate, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
2. Tali programmi sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
3. Il Comune individua gli ambiti di intervento oggetto dei programmi tra le zone A, B, ZNI ed entro gli Ambiti di Trasformazione del POC nelle quali è previsto dalle presenti norme il ricorso allo strumento urbanistico attuativo per il coordinamento degli interventi di recupero e riqualificazione urbana.

Art. 12 - Strumenti e procedure di attuazione degli ambiti di trasformazione (ADU, ADF, AC, PI), dei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle zone di nuovo insediamento (ZNI) e delle zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo.

1. L'attuazione dei comparti attuativi *ADU, ADF, AC, PI, PA, PTA, H, ZNI* e delle *Zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo*, avviene:
 - I. mediante progetto unitario, qualora il progetto rispetti integralmente tutte le indicazioni di POC, comprese le indicazioni grafiche e, nelle ZNI, ADU E ADF prive di disegno urbanistico, qualora il progetto rispetti le *Schede normative*;
 - II. mediante PUA, qualora il progetto non rispetti integralmente le indicazioni di POC, senza tuttavia apportare modifiche ai contenuti prescrittivi del medesimo POC (questi ultimi sono costituiti da: *perimetrazione; quantità edificatorie e di standard; usi ammessi; nonché da scelte di natura strutturale e/o che influenzano altre parti del territorio.*
2. Le indicazioni di POC ed i relativi elaborati di riferimento variano, come a seguito indicato, in relazione al livello di dettaglio attribuito ai diversi ambiti di intervento dal piano previgente:
 - gli **Ambiti di Trasformazione** e i **Poli Funzionali (PA, PTA, H)** sono perimetrati nelle tavole P; le modalità di attuazione sono indicate nelle *Schede normative* e nelle *Schede di assetto urbanistico* in scala 1:2000;
 - le **Zone di nuovo insediamento (ZNI)** sono perimetrare nelle tavole P; le modalità di attuazione sono indicate nelle *Schede normative*; per alcune ZNI le tavole P riportano anche l'assetto insediativo;
 - le **Zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo** sono perimetrare nelle tavole P, che riportano anche indicazioni grafiche di massima su assetto e modalità attuative.
3. Gli edifici per i quali la Scheda di assetto urbanistico, le indicazioni grafiche della *ZNI* o della *Zona dotata di assetto infrastrutturale ed insediativo* prevedono il riuso, sono compatibili con la nuova organizzazione prevista dal Piano; qualora si tratti di edifici di interesse storico-ambientale, essi risultano perimetrati come zone A ed il loro recupero è soggetto alle relative norme; negli altri casi, in alternativa alla conservazione sono possibili, senza incremento di Sc, anche gli interventi singoli di ristrutturazione edilizia, all'interno degli spazi privati di pertinenza indicati in cartografia.
4. Nel caso in cui il piano attuativo approvato escluda una proprietà edilizia, su quest'ultima sarà possibile oltre agli interventi di cui sopra, la ristrutturazione edilizia, senza incremento di SC.
5. L'attuazione degli interventi avviene attraverso le seguenti modalità:
 - presentazione da parte di tutti i proprietari interessati di un progetto unitario esteso ad uno o più comparti della zona, conforme alle prescrizioni delle schede ed alle indicazioni di assetto urbanistico;
 - presentazione, da parte di tutti i proprietari interessati, di un PUA che modifica l'organizzazione funzionale e spaziale degli interventi previsti nella zona, senza modificare le quantità, e le caratteristiche delle superfici di cessione, le scelte di carattere strutturale e/o che influenzano le relazioni con il contesto territoriale;
 - sono ammesse, comunque, modifiche non sostanziali delle quantità di verde, strade e parcheggi pubblici, fermo restando il rispetto della dotazione complessiva.
6. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12 bis, modifiche sostanziali richiedono una Variante urbanistica.

Art. 12 bis – Modalità attuative speciali all'interno di comparti attuativi e monetizzazioni

1 Incremento superficie fondiaria per edifici plurifamiliari

Nei comparti attuativi, in caso di intervento su edifici plurifamiliari (con esclusione delle tipologie di villette a schiera, anche se dotate di spazi interni comuni), senza aumento della potenzialità edificatoria e nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici, è facoltà del soggetto attuatore richiedere l'incremento della Superficie fondiaria (S.F.) residenziale, con conversione delle aree [V] e [Af3], per un massimo del 20%, qualora ricorrano le seguenti due condizioni:

- la superficie scoperta sia interamente destinata a spazi condominiali comuni, fatti salvi gli spazi destinati a posti auto privati, nella misura minima prevista dalla normativa; sono esclusi dall'applicazione di tale condizione i procedimenti già depositati alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi

(21/05/2012);

- vengano previsti parcheggi privati non inferiori a 1,5 posti auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

2. **Suddivisione comparto per stralci funzionali**

I soggetti proprietari delle aree all'interno di un comparto attuativo possono presentare una proposta di PUA che riguardi una sola porzione funzionale del comparto stesso.

Il Comune invita i proprietari delle aree non interessate dallo stralcio funzionale a presentare una proposta di PUA congiunta.

In caso di inerzia da parte di questi ultimi, il Comune verifica la congruenza dello stralcio funzionale proposto rispetto ad una ipotesi progettuale complessiva, intesa come equa distribuzione tra i proprietari degli immobili compresi nel perimetro di zona soggetta PUA, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali ed approva lo stralcio attuativo presentato.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

3. **Scorporo aree da comparto**

I soggetti proprietari del 75% di ST di un comparto attuativo possono presentare una proposta di PUA con scorporo di aree e pari diminuzione di verde pubblico, da monetizzarsi, a condizione:

- che si tratti di aree marginali, che non superino il 25% della ST del PUA originario e non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che sia garantito il rispetto della dotazione minima di verde pubblico di cui alle NTA vigenti e la monetizzazione della quota di verde pubblico scorporata.

Il Comune invita i proprietari delle aree escluse a presentare una proposta di PUA congiunta, esplicitando che, in caso di inerzia, è applicabile la facoltà di scorporo di tali loro aree, a potenzialità zero.

In caso di inerzia da parte di questi ultimi, il Comune dà seguito alla proposta pervenuta, comportante:

- risonizzazione delle aree escluse in Sottozona BV prive di potenzialità edificatoria o AMI, a seconda dei casi;
- ripartizione della potenzialità edificatoria proveniente dalla ST stralciata, sulla superficie fondiaria del comparto ripermetrato.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

4. **Monetizzazione aree di verde pubblico**

Nei comparti attuativi, a seguito di presentazione di istanza di attuazione del PUA, ovvero nei comparti già convenzionati – nei quali sia in vigore la convenzione e le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione - è ammessa la conversione delle aree a standard [V] e Af3 in Superficie Fondiaria - per usi edificatori senza incremento di potenzialità - alle seguenti condizioni:

- che sia garantito il rispetto della dotazione minima di verde pubblico di cui alle NTA vigenti;
- che si tratti di aree a verde pubblico marginali, non strategiche, che non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che, nei soli lotti a carattere **residenziale e prevalentemente residenziale**, il 25% della superficie convertita sia utilizzabile per fini edificatori (implementabile fino al 40% a condizione che l'edificio venga realizzato ad alto risparmio energetico, con classificazione energetica "Classe A4") ed il restante 75% (ovvero 60%, in caso di implementazione) sia destinato a superficie permeabile vegetale, alberata in misura stabilita dal Regolamento del Verde vigente, che consenta alle acque di raggiungere le falde nel sottosuolo per tutta la sua estensione (fatti salvi reti e manufatti tecnologici). Non rientrano nel conteggio di tale superficie i solai con soprastante terreno vegetale di qualsiasi profondità, le pavimentazioni discontinue drenanti, nonché qualsiasi altra forma di impermeabilizzazione dei suoli.
- che sia garantita la monetizzazione della quota di verde pubblico da convertire in superficie fondiaria, ovvero il suo reperimento a distanza.

Il ricorso al reperimento a distanza è ammissibile solo negli interventi a carattere terziario-commerciale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) superficie da convertire superiore a 5.000 mq;
- b) monetizzazione di almeno il 25% della quota di verde da convertire;
- c) reperimento a distanza della quota restante (non monetizzata) di verde da convertire e relativa cessione al Comune, previa opere di forestazione/rinaturalizzazione;
- d) realizzazione di interventi di messa a sistema e connessione per la fruizione ciclabile e pedonale delle aree di forestazione/rinaturalizzazione ovvero opere di interesse generale quali opere di miglioramento della sostenibilità del quadrante urbano di riferimento dei comparti attuativi oggetto di intervento.

Sono a carico del soggetto attuatore, non a scapito oneri, i costi di acquisizione delle aree, nonché gli oneri di progettazione e di realizzazione delle opere.

Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione - valutata l'oggettiva non convenienza all'acquisizione della dotazione minima - è ammessa la monetizzazione integrale della dotazione, nel rispetto delle modalità di cui sopra, nei soli casi di comparti con aree a standard [V] e Af3 di dimensione modesta, non strategica in rapporto all'utenza, inseriti in ambiti territoriali con dotazioni già sufficienti

In caso di monetizzazione di una quota superiore al 50% dello standard di verde pubblico - originariamente previsto dal POC - e comunque superiore a mq. 2.000, è obbligatoria la redazione del PUA.

Salvo il caso di cui alla lettera d) – in cui potrebbe rendersi necessaria l'apposizione di un vincolo espropriativo – in tutti i restanti casi l'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

Il terreno monetizzato potrà essere utilizzato come:

- lotto singolo
- terreno accorpato a più lotti del PUA
- terreno accorpato a lotti di completamento contermini; in tale caso la delimitazione del comparto non comporta l'obbligo del rispetto della "Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico", di cui all'art. 1.2.1 c. 4 del RUE d'UNIONE.

5. Monetizzazione aree di parcheggio pubblico in esubero per realizzazione parcheggi privati

Nei comparti attuativi, compresi quelli convenzionati nei quali sia comunque in vigore la convenzione e le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione, è ammessa la conversione delle quote di parcheggio pubblico - in eccedenza rispetto alla dotazione minima di legge - in parcheggio privato, alle seguenti condizioni:

- che sia garantito il rispetto della dotazione minima complessiva di parcheggio pubblico di cui alle NTA vigenti;
- che si tratti di aree a parcheggio pubblico marginali, non strategiche, che non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che sia garantita la monetizzazione dell'area convertita.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

6. Monetizzazione aree destinate a viabilità

Nei comparti attuativi, compresi quelli convenzionati - nei quali sia in vigore la convenzione le cui opere di urbanizzazione non siano state cedute all'Amministrazione - è ammessa la conversione di parte delle aree destinate a viabilità in Superficie Fondiaria Sf, utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di parcheggi alberati - privati o privati di uso pubblico - alle seguenti condizioni:

- che si tratti di aree per viabilità secondaria, non strategiche, che non pregiudichino l'assetto complessivo delle dotazioni di piano;
- che sia comunque assicurata efficienza, funzionalità ed adeguatezza del sistema infrastrutturale interno e delle sue connessioni alla rete esistente;
- che sia garantita la monetizzazione dell'area convertita.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

7. Aree destinate a parcheggio pubblico nei comparti in cui è previsto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita

Nei comparti attuativi in cui è previsto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, le aree destinate a parcheggio pubblico possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. Questi sono da realizzarsi a quota stradale o nell'interrato, in aggiunta al parcheggio pubblico, che è da collocarsi di norma al livello superiore rispetto al parcheggio pertinenziale, senza facoltà di scomputo dei contributi di costruzione relativi alla quota di parcheggi eccedenti allo standard pubblico, ed a condizione che:

- venga costituita, mediante convenzione, concessione di diritto di superficie e/o concessione amministrativa di durata fino ad anni 90;
- oneri e costi (di realizzazione, manutenzione e gestione compresa l'illuminazione) sia del parcheggio pubblico che di quello privato, siano interamente a carico del soggetto attuatore;
- l'altezza massima delle fronti dell'edificio destinato a parcheggio sia limitata a mt. 6,50.

8. Realizzazione dei parcheggi privati nei comparti in cui è previsto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita

Nei comparti attuativi in cui è previsto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita - i parcheggi privati e privati di uso pubblico al piano seminterrato ed al piano terra dell'edificio occupato dalla media struttura, non contribuiscono al calcolo della SC, qualora realizzati nel rispetto delle seguenti condizioni, l'una alternativa all'altra,

- l'edificio venga realizzato con solaio di copertura a verde pensile estensivo con piante appartenenti al genere *Sedum*;
- il fabbisogno energetico dell'edificio nella misura minima del 50% sia assicurato da sistemi di produzione fotovoltaici;
- l'edificio venga realizzato ad alto risparmio energetico con classificazione energetica "**Classe A4**".

Tali condizioni vanno applicate anche qualora i parcheggi siano realizzati solo in parte entro il sedime dell'edificio della media struttura.

9. Attuazione di comparti assoggettabili a intervento diretto a carattere residenziale

Nei comparti individuati con apposita retinatura nelle tavole P è ammessa l'attuazione anche mediante intervento diretto, con conversione delle aree a standard [V], Af3 e P in Superficie Fondiaria, utilizzabile nella quota massima del 25% per usi edificatori, senza incremento di potenzialità, alle seguenti condizioni:

- che siano realizzati posti auto privati, direttamente accessibili da suolo pubblico nella misura di 10 mq/ab per interventi a carattere residenziale; del 40% di SC nei restanti casi;
- che la quota residua sia destinata a superficie permeabile vegetale, alberata in misura stabilita dal Regolamento del Verde vigente, che consenta alle acque di raggiungere le falde nel sottosuolo per tutta la sua estensione. Non rientrano nel conteggio di tale superficie i solai con soprastante terreno vegetale di qualsiasi profondità, le pavimentazioni discontinue drenanti, nonché qualsiasi altra forma di impermeabilizzazione dei suoli (fatti salvi reti e manufatti tecnologici)
- che la quota di standard convertita sia monetizzata, posto che i proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione di verde e parcheggi pubblici, ove necessari, ed all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

10. Attuazione di comparti assoggettabili a intervento diretto a carattere produttivo e terziario

Nei comparti individuati con apposita retinatura nelle tavole P è ammessa l'attuazione anche mediante intervento diretto, con conversione delle aree per dotazione [V], Af3 e [P] in Superficie Fondiaria, senza incremento di potenzialità, alle seguenti condizioni:

- che siano realizzati posti auto privati, direttamente accessibili da suolo pubblico, nella misura del 50% dotazione convertita;
- che la quota di dotazione convertita sia monetizzata e i proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione di verde e parcheggi pubblici, ove necessari, ed all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

L'aggiornamento degli strumenti urbanistici non costituisce variante urbanistica e viene effettuato d'ufficio.

11. *Compensazione di filari e siepi meritevoli di tutela*

Nei comparti attuativi del PRG 2003 e nell'attuazione di opere pubbliche o di pubblico interesse di natura tecnologica ed infrastrutturale che interessino - nelle tavole VN - elementi quali Filarie siepi meritevoli di tutela, è consentita la compensazione ambientale di tale vincolo o mediante attuazione diretta di opere di forestazione entro ambiti preferenziali per la ricostituzione della rete ecologica ed il miglioramento della qualità urbana, o mediante monetizzazione delle stesse, nel rispetto dei criteri stabiliti dall'A.C.. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione di interventi di compensazione ambientale e all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

12. *Monetizzazione di standard relativi a insediamenti commerciali*

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, è ammessa la "monetizzazione" totale delle dotazioni di standard prescritte all'art.16 in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico nei seguenti casi:

- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. La monetizzazione non è ammessa nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
- nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito del centro storico (A1) in considerazione del fatto che in tali zone l'accesso dell'utenza avviene in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri.

13. *Gestione di parcheggi pubblici e verde pubblico relativi a insediamenti commerciali periferici o esterni al centro abitato*

Nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere come parcheggio o verde ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, né siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il Comune può stabilire in sede di convenzione urbanistica la cessione delle stesse prevedendone la gestione privata a cura del gestore della struttura commerciale, sempre che ne sia garantito l'uso pubblico.

Art. 13 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, i progetti unitari ed una serie di interventi diretti sono soggetti alla stipula di una apposita convenzione attraverso atto registrato e trascritto a cura dei proprietari o degli aventi titolo. E' soggetta a convenzionamento l'attuazione:
 - degli Ambiti di Trasformazione, delle zone comprese nei Poli Funzionali (PA, PTA, H), delle ZNI e delle zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo;
 - degli interventi nelle zone A, B, C, D, E3 e T, nei casi previsti dalle presenti norme;
 - degli altri interventi diretti da attuare mediante permesso di costruire convenzionato.
2. Le convenzioni di cui al precedente comma sono quelle di cui alla Legge Urbanistica Regionale. Le convenzioni, qualora abbiano valore di permesso di costruire, devono contenere gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione, i termini temporali per la loro attuazione (anche per stralci funzionali), le modalità di controllo sulla esecuzione, i criteri per l'eventuale cessione al Comune, le idonee garanzie finanziarie.
3. La convenzione deve prevedere:
 - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e comunque delle aree individuate dal POC come pubbliche e come tali incluse all'interno del perimetro del comparto;
 - le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
 - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento;

- gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, secondo quanto previsto dalla scheda normativa di POC, e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
 - la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso, secondo quanto richiesto dalla scheda normativa e dalla scheda di assetto urbanistico di POC;
 - fasi di intervento e tempi di realizzazione;
 - termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
4. Nei comparti attuativi la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla contestuale cessione gratuita delle aree individuate dal POC come pubbliche ed alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori di una quota di opere di urbanizzazione, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui all'art. 16, comma 2.2, fatto salvo quanto previsto all'art. 12bis.
5. Le aree in esubero, rispetto alle quantità indicate all'art. 16, comma 2.2, possono essere:
- cedute gratuitamente al Comune - anche contestualmente alla stipula della convenzione - per incrementare il sistema delle dotazioni territoriali e delle reti ecologiche, al fine del miglioramento degli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, ovvero monetizzate, nel rispetto di quanto previsto all'art. 12bis;
 - assoggettate a forme di gestione convenzionata degli usi pubblici con mantenimento del possesso da parte dei privati.

Art. 13bis - Trasferimento di potenzialità edificatoria

1. I trasferimenti di diritti edificatori stipulati ai sensi del punto 2-bis dell'art. 2643 del Codice Civile si attuano, con le modalità e nei limiti di cui al presente articolo, nelle seguenti zone:
- Zone riceventi**
- *Ambiti per i nuovi insediamenti dell'Area Centrale (art. 14 PSC), limitatamente ai comparti attuativi residenziali o prevalentemente residenziali, le cui opere di urbanizzazione non siano state acquisite dall'A.C.*
 - *Ambiti di qualificazione dei vuoti urbani (art. 16 PSC), limitatamente ai comparti residenziali o prevalentemente residenziali, le cui opere di urbanizzazione non siano state acquisite dall'A.C.*
- Zone Cedenti**
- *Ambiti per i nuovi insediamenti dell'Area frazionale (art. 15 PSC) e dell'Area Centrale (art. 14 PSC), limitatamente alle quote di potenzialità edificatoria residenziale attribuita dagli atti di piano.*
2. Presupposto necessario perché il trasferimento di cui al comma 1 abbia efficacia ai fini urbanistici è che l'Amministrazione comunale recepisca, con gli atti pertinenti al caso, la variazione di potenzialità e di assetto delle aree "cedenti" e "riceventi";
3. Il trasferimento è ammissibile solo quando concorre alla salvaguardia del territorio agricolo e/o riqualificazione delle aree urbanizzate e/o urbanizzabili. Il trasferimento deve migliorare la qualità dell'assetto complessivo delle aree interessate e deve salvaguardare gli aspetti ambientali e infrastrutturali, con particolare riferimento alla compatibilità delle funzioni rispetto al contesto.
4. La potenzialità edificatoria residenziale relativa ad un intero comparto o a porzione di comparto (in termini di Sc) può essere trasferita ad altro/i comparto/i - mantenendo la medesima destinazione funzionale - alle seguenti **condizioni**:
- In Ambito di nuovo insediamento:**
- per il comparto "ricevente" l'incremento di potenzialità non comporti il superamento dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,30 mq/mq e sia comunque compatibile con le caratteristiche del contesto;
 - per l'area "cedente": il decremento può giungere fino ad esaurimento della potenzialità originaria.
 - in caso di trasferimento parziale da ambito di nuovo insediamento:
 - o l'area "cedente" deve essere marginale, non strategica e lo stralcio della stessa dal comparto non deve compromettere la funzionalità delle dotazioni territoriali (infrastrutture e attrezzature collettive) della zona e non deve in alcun modo pregiudicare l'assetto della restante parte del comparto in rapporto al territorio circostante;
 - o la quota di potenzialità trasferita deve ricomprendere anche la quota proporzionale di edilizia convenzionata/ERS (arrotondata per eccesso);
5. Il trasferimento si attua mediante PUA in variante al POC, che recepisca il trasferimento e preveda i conseguenti adattamenti.
In tutti i casi il Comune aggiorna apposito registro dei trasferimenti approvati, che costituirà un Allegato al Dimensionamento del Piano, con i dati delle aree interessate, delle potenzialità trasferite, delle potenzialità residue, degli atti adottati, dei vincoli e delle servitù. La quota di ST asservita non potrà essere più disponibile a fini edificatori ed assumerà nel piano una destinazione urbanistica priva di potenzialità edificatoria in armonia con il contesto (di norma E o AMI).
6. I procedimenti di cui sopra saranno conseguenti alla presentazione di istanza congiunta dei proprietari delle aree "**cedente**" e "**ricevente**", completa di elaborati grafici esplicativi, cui siano allegati:

- atto preliminare di trasferimento di cui al comma 1, contenente apposita premessa, che subordina l'efficacia del trasferimento al perfezionamento degli atti comunali pertinenti al caso;
 - atto d'impegno alla costituzione di servitù non aedificandi sull'area "cedente", parziale o totale, sotto condizione sospensiva, fino ad approvazione del progetto di variante al PUA o PUA in variante al POC.
7. Le modifiche urbanistiche ed edilizie conseguenti ai trasferimenti devono comunque rispettare le norme urbanistico-edilizie e le tutele vigenti, ad eccezione di potenzialità edificatoria (che dovrà rispettare il limite di cui al comma 5) e delle altezze massime, che possono essere ridefinite.

Art. 14 - Interventi diretti

1. Gli strumenti urbanistici si attuano mediante intervento diretto nei seguenti casi:
 - nelle aree non interessate da PUA, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) del PSC, POC e RUE;
 - nelle aree disciplinate da PUA/Progetto unitario approvato e convenzionato, secondo le relative previsioni;
 - nei comparti attuativi assoggettabili a intervento diretto, di cui al 6° comma dell'art. 12 bis;
2. Nelle aree soggette a PUA o Progetto unitario, in assenza di questi e fatto salvo quanto consentito dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia è ammessa l'attuazione del piano mediante interventi diretti, limitatamente ad alcune categorie di intervento, come di seguito specificato:
 - **zone A:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione, e comunque nel rispetto delle norme di zona,
 - **zone riconducibili al sistema delle Dotazioni Territoriali:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione e comunque nel rispetto delle norme di zona;
 - **altre zone:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e comunque nel rispetto delle norme di zona.

In particolare all'interno dei comparti attuativi, ad esclusione delle Aree Complesse AC, sono consentiti:

- per gli edifici residenziali **esistenti** l'ampliamento igienico-funzionale di cui all'art. 24 delle Norme di RUE;
- per gli edifici non residenziali **esistenti** l'aumento di SC pari al 10% dell'esistente, realizzabile mediante opere fino alla massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, ovvero in ampliamento dell'esistente per l'esclusiva realizzazione di tettoie, pertinenze a servizio dell'attività insediata e strutture con sistema di copertura scorrevole, adibite al carico-scarico, impianti igienici e relativi spogliato;

All'interno dei comparti attuativi è inoltre consentito, previo studio di fattibilità urbanistico-ambientale e a condizione che siano rispettati i requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti e siano reperiti i relativi parcheggi privati permeabili ed alberati, il mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente all'inserimento delle categorie di seguito indicate:

- usi compresi nella stessa sottocategoria funzionale dell'uso esistente;
- D - direzionale, limitatamente agli usi D3, D11
- E - commerciale, limitatamente all'uso E9
- G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
- F - rurale, per i soli comparti "AM" del Parco Territoriale del Bidente e limitatamente agli usi: F1 (insediabile esclusivamente nei fabbricati residenziali), F2, F6, F8

All'interno dei comparti attuativi sono sempre ammesse:

- la realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale nel rispetto del disegno urbanistico riportato nelle tavole P ed AT o, per le ZNI prive di disegno urbanistico, della Scheda normativa;
- la realizzazione di corpi tecnici, cabine elettriche e di "Attrezzatura del territorio".

3. All'interno dei comparti attuativi anche in assenza di PUA o di progetto unitario, è inoltre ammessa la possibilità di realizzare opere pubbliche o di interesse generale nel rispetto del disegno urbanistico riportato nelle tavole P ed AT o, per le ZNI prive di disegno urbanistico, nella Scheda normativa.

Art. 15 - Opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione

1. Sono *opere di urbanizzazione primaria*:
 - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione della energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato/alberato;
 - allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento
2. Sono *opere di urbanizzazione secondaria*:
 - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;

- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - i parcheggi pubblici.
3. Sono *opere di urbanizzazione generale* gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.
 4. Al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici relativi agli spazi di sosta e di parcheggio, di cui al successivo articolo 16, vengono conteggiate le sole superfici che soddisfano fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
Convenzionalmente, lo standard di parcheggio primario, nel caso di parcheggi in sede propria con stalli ortogonali al senso di marcia, si considera pari a 25 mq per posto auto.
Nel caso di parcheggi in sede stradale o con stalli non ortogonali al senso di marcia, lo standard coincide con la sola superficie degli stalli.
 5. Gli oneri di urbanizzazione e le modalità per la loro corresponsione sono stabiliti da apposite delibere del Consiglio Comunale, in attuazione delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia. La corresponsione degli oneri di urbanizzazione non è dovuta esclusivamente per le opere realizzate dall'operatore, precedentemente o contestualmente all'intervento cui sono riferite.
 6. Il Comune può richiedere la monetizzazione degli standard nei casi ammessi dalla Legislazione Regionale vigente e consentiti dalle norme di zona di POC e RUE.
I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all'attuazione e manutenzione di dotazioni territoriali ed all'acquisizione/espropriazione delle relative aree.

Art. 16 - Disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. In fase di attuazione dei PUA il Comune, considerati i propri programmi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, può convertire le quote afferenti agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ai mercati di quartiere, delegazioni comunali, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere ed alle chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in aree per spazi pubblici a parco e per lo sport ed in aree per il verde attrezzato.
E' altresì consentito convertire le quote afferenti alle aree per spazi pubblici a parco e per lo sport in aree per il verde attrezzato.
Le aree a verde pubblico previste nei PUA a carattere residenziale dovranno essere considerate come "verde attrezzato" e come "spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport" e collocate al di fuori delle fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale e cimiteriale.
Le aree a verde pubblico previste nei PUA a carattere non residenziale (terziario, produttivo) dovranno essere considerate come "verde alberato" e potranno essere collocate anche all'interno delle fasce di rispetto, purché al di fuori di aree interessate da eventuali infrastrutture di futura realizzazione e/o loro fasce di ampliamento.
La realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria sono definite quantitativamente nella fase di convenzionamento e dovranno assolvere a principi di funzionalità ed integrazione con le infrastrutture esistenti.
2. **Zone soggette a PUA/progetto unitario**
2.1 - Zone "A"
E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e la relativa cessione al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria sulla base delle indicazioni progettuali contenute nelle tavole del POC così come specificate e/o modificate dal progetto di PUA, nel rispetto delle quantità minime eventualmente indicate nelle stesse tavole. Nel caso in cui il PUA preveda interventi di ristrutturazione urbanistica la quantità degli spazi di sosta e di parcheggio, non potrà in ogni caso essere inferiore a 10 mq. per 100 mq. di SC degli edifici costruiti o ricostruiti.
2.2 - Zone perimetrate come Ambiti di Trasformazione, Poli Funzionali, Zone di Nuovo Insediamento e Zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo
Le schede normative, le schede di assetto urbanistico e le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 (per le ZNI e zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo) definiscono le aree da cedere per le opere di urbanizzazione.
E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione a titolo gratuito al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime, salvo diverse indicazioni grafiche o normative:
Destinazioni residenziali
 - spazi per la sosta e parcheggio: pari a mq 16 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 45 di Sc)
 - spazi per la sosta e parcheggio: pari a mq. 4 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 40 di Sc) per i comparti oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti,
Qualora le schede normative e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000:
 - indichino una dotazione inferiore, è fatto obbligo di monetizzare la quota mancante. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolati all'attuazione di parcheggi pubblici, ove carenti.
 - indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune, senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tale quota o una sua parte dovrà

comunque essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde attrezzato: pari a mq. 6 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 45 di Sc);
- verde alberato: pari a mq 20 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 45 di Sc);

Destinazioni produttive

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 5 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale);
Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 10 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale)

Destinazioni terziarie

seguenti quote massime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 40 per 100 mq di SC degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 60 per 100 mq di SC.

Nel caso in cui la quantità e la localizzazione di tali aree di cessione non sia definita dal POC ed i perimetri di PUA comprendano tipologie diverse (localizzandole o indicandone la potenzialità edificatoria), le seguenti norme vanno rispettate all'interno di ciascuna tipologia di zona. Le eventuali aree If e Af localizzate dal POC e comprese nel perimetro di PUA in cui siano presenti altre tipologie di zona, possono concorrere al soddisfacimento del fabbisogno di aree per gli spazi pubblici a parco e per lo sport, così come prescritto dalle norme specifiche per le singole zone.

Quando non definite graficamente dal POC, le aree per gli spazi pubblici a parco e per lo sport possono essere reperite anche all'esterno del perimetro di PUA, purché in sottozona If o Af previste dallo Strumento Urbanistico Generale.

Nel caso in cui i PUA, nel rispetto di quanto ammesso dalle norme, prevedano la realizzazione di destinazioni d'uso diverse da quella principale di zona, le quote di opere di urbanizzazione secondaria sono calcolate sulla base delle quantità delle destinazioni previste e dei rispettivi standard.

L'Amministrazione comunale può richiedere, prima dell'approvazione del PUA, di convertire parte delle quote di urbanizzazione afferenti alle destinazioni d'uso diverse da quella principale di zona in parcheggi pubblici.

2.3 - Sottozone B1.1, B1.2, B1.4, B2, B3.1, B3.3, B4, D1.2, D2, D4, T1.2, T1.3, DA.3 (negli interventi di ristrutturazione urbanistica)

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq. 10 per 100 mq. di SC degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- verde attrezzato per le sottozone B: mq. 20 per 100 mq. di SC degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- verde alberato per le restanti sottozone a carattere produttivo-terziario: mq. 20 per 100 mq. di SC degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- In relazione al tipo di intervento il PUA può prevedere, in via eccezionale ed a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione del verde.

2.4 - Sottozone D3.2, DA.2, T4 (per le categorie funzionali produttive)

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 5 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale);
Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 10 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale)

2.5 - Sottozone D3.2, DA.2, T4 (ad esclusione delle attività commerciali all'ingrosso e alle attività di trasporto e relativi servizi) (per le categorie funzionali direzionali e commerciali)

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 40 per 100 mq di SC degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti; Qualora le schede normative, e/o le schede di assetto urbanistico e/o le tavole degli strumenti urbanistici in scala 1:5.000 indichino una dotazione superiore, la quota in eccedenza di norma deve essere ceduta a titolo gratuito al Comune senza essere attuata, **ovvero può essere monetizzata alle condizioni di cui all' art. 12bis**. Resta fermo che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quota in eccedenza (tutta o in parte), dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore (a scomputo oneri), indi ceduta a titolo gratuito al Comune.

Sono fatti salvi i comparti attuativi oggetto di istanza presentata prima della data di adozione del POC 2013 e loro varianti, nei quali viene applicata alla quota in eccedenza la modalità previgente (realizzazione a scomputo, indi cessione gratuita).

- verde alberato: mq 60 per 100 mq di SC degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti.

2.6 Sottozone relative al PRG 1988

➤ **Sottozone B1.3a, B3.2a, C1**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq. 4 per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 45 di S.U.L.);
- verde attrezzato: mq. 6 per abitante convenzionale insediabile (1 ab/mq 45 di SUL).
- verde alberato: : pari a mq 20 per per abitante convenzionale insediabile (1ab/mq 45 di SUL);

➤ **Sottozone B1.3b, B3.2b, D1.1, T1.1**

Nel caso di attuazione attraverso PUA, è prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno rispondere, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a criteri di funzionalità e decoro ed essere al diretto servizio dell'insediamento, in misura pari a quelle eventualmente indicate nelle tavole di POC.

➤ **Sottozone D3.1, T3 (per le categorie funzionali produttive)**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq 5 di aree per 100 mq. di S.T. superficie territoriale);
- verde alberato: mq 10 per 100 mq di S.T. (superficie territoriale).

➤ **Sottozone D3.1, T2, T3 (per le categorie funzionali direzionali e commerciali)**

E' prevista la realizzazione (o l'adeguamento) e relativa cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, con le seguenti quote minime:

- spazi per la sosta e parcheggio: mq. 40 per 100 mq di S.U.L. complessiva degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti;
- verde alberato: mq. 60 per 100 mq di S.U.L. complessiva degli edifici conservati, costruiti o ricostruiti.

da art. 17 a art. 32 - Articoli eliminati

TITOLO III - ZONE A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

da art. 33 a art. 44 - Articoli eliminati

Art. 45 - Sistema dei principali interventi di recupero urbano nel Centro Storico (ambiti R.U. di iniziativa pubblica e PUA di iniziativa privata)

1. Il POC perimetra nelle tavole P in scala 1:5.000 e nelle tavole CS in scala 1:500 alcuni ambiti del Centro Storico, collegati da percorsi e spazi di sosta, il cui recupero e riuso costituisce una finalità primaria per la riqualificazione del Centro, secondo una strategia integrata di rivitalizzazione. Tali ambiti costituiscono luoghi di concentrazione di funzioni rare, in grado di favorire forme di collaborazione pubblico-privato per la realizzazione degli interventi e la gestione delle attività, e di garantire in futuro condizioni positive per il rilancio del ruolo primario del Centro antico nello sviluppo delle funzioni urbane.

2. Gli interventi di recupero urbano nel Centro Storico di iniziativa pubblica identificati nel POC sono:

- RU 1 - Mercato Ortofrutticolo
- RU 2 - Mercato Coperto
- RU 3 - ATR
- RU 4 - Morgagni (Polo Funzionale Campus Universitario)
- RU 5 - Piazza Guido da Montefeltro
- RU 6 - Convento della Ripa
- RU 7 - Orti di via Curte

Entro tali ambiti il POC si attua attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica. A ciascun intervento il POC dedica una scheda di assetto urbanistico (Tavv. CS-RU n. 1-7), come strumento di indirizzo dell'attuazione degli interventi. Le schede definiscono i criteri di intervento, le destinazioni ammesse, i requisiti della progettazione urbanistica, le quantità e la distribuzione delle possibilità edificatorie.

3. Per l'area della Rocca di Ravalдино lo Strumento Urbanistico Generale definisce una destinazione a servizi urbani di integrazione tra funzioni universitarie e altre funzioni culturali, ricreative e sociali. Le relative destinazioni sono pertanto:

- Aa1- Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi;
- Ad4 - Attrezzature ricreative, culturali e sociali di interesse urbano;
- Af3 - Parchi di quartiere.

La definizione del nuovo assetto urbanistico verrà effettuata in sede di piano attuativo, la cui messa a punto sarà possibile una volta definita, d'intesa con le Autorità competenti, la nuova sede delle Carceri.

L'attuale destinazione a carcere (sottozona Ac7) è pertanto da considerare temporanea, in attesa di una soluzione urbanistica più consona tanto alle esigenze funzionali e di sicurezza delle carceri quanto all'obiettivo della valorizzazione del complesso monumentale della Rocca.

4. L'Amministrazione comunale riconosce particolare importanza al recupero e alla riqualificazione funzionale del sistema degli spazi pubblici non edificati (vie e piazze), in quanto ambiti urbani di valenza storico-culturale da considerare strategici nella valorizzazione del Centro Storico. Pertanto attraverso vari strumenti (piano dell'arredo urbano, programmi di riqualificazione, progetti di valorizzazione commerciale, progetti per la realizzazione di piste ciclabili, ecc.) l'Amministrazione attua un programma di qualificazione di tali spazi di uso pubblico.
5. L'Amministrazione Comunale promuove direttamente l'attuazione degli interventi redigendo appositi strumenti attuativi di iniziativa pubblica, anche attraverso intese con soggetti pubblici e privati, e l'acquisizione di finanziamenti pubblici e privati.
6. In sede di PUA in variante al POC, nei seguenti ambiti:

- RU - Interventi di Recupero Urbano;
- PUA di iniziativa Pubblica;
- PUA di iniziativa privata

è ammessa la realizzazione di edifici-garage pluripiano, a sostegno della residenzialità e delle attività economiche e socio-culturali del centro storico, da destinare in parte ad uso pubblico, in parte da affittare o vendere. In caso di intervento all'interno di comparti di proprietà privata, proposto dallo stesso soggetto attuatore del comparto, la variante è adottata previa stipulazione di accordo negoziale ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000; la definizione delle modalità di realizzazione ed utilizzo finale dell'opera, nonché del canone d'affitto e/o del prezzo di vendita sono stabiliti nell'ambito dell'accordo negoziale ed in apposita convenzione con il Comune.

7. L'Amministrazione comunale, nell'ambito del programma di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, individuerà gli interventi da assoggettare a concorso di progettazione.

8. Gli interventi di iniziativa privata nel Centro Storico da realizzare attraverso PUA estesi all'intero perimetro individuato dal POC sono:

- PUA 1 (Via Forlanini - viale Italia);
- PUA 2 (Ex Convento santa Chiara);
- PUA 3 (Via Palazzola - via Cengio);
- PUA 5 (Corso della Repubblica);
- PUA 6 (Via Orto del Fuoco);
- PUA 7 (P.le Monte Grappa.);
- PUA 8 (Viale V. Veneto - via Ravegnana);
- PUA10 (Via Dandolo)
- PUA 11 (Piazzetta Savonarola)

Entro tali ambiti il POC si attua attraverso piani attuativi di iniziativa privata. A ciascun intervento il POC dedica una scheda normativa e una scheda di assetto urbanistico (Tavv. CS-PUA scala 1:1000), come strumenti di indirizzo dell'attuazione degli interventi. Le schede definiscono i criteri di intervento, le destinazioni ammesse, i requisiti della progettazione urbanistica, le quantità e la distribuzione delle possibilità edificatorie.

9. L'area individuata con apposita simbologia 10 nella tavola P28 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 16/03/2017 relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata alla messa in sicurezza del sito.

da art. 46 a art. 86 - Articoli eliminati

TITOLO IV - TERRITORIO URBANO

ZONE B - ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 87 - Definizione, obiettivi del piano

1. Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

Sistema insediativo dell'area urbana centrale

- **B1** - Tessuti della città contemporanea consolidata (POC-RUE)
- **BV** - Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)
- **B2** - Zone miste di riqualificazione fisica e funzionale (RUE)

Sistema insediativo extraurbano

- **B3** - Ambiti urbanizzati delle frazioni (POC-RUE)
- **BV** - Zone residenziali con prevalenza di verde privato (RUE)
- **B4** - Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare, o compatti e isolati (RUE)

2. Per tali zone, rappresentate nelle tavole P 1:5.000, si rendono necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.
3. Il POC recepisce le previsioni di edificabilità in zona B conseguenti all'Accordo di Programma di cui alla Del. C.C. n. 39 del 26.2.1998, relativo al Centro Integrato Trasporti ed all'area Bartoletti, anche in caso di difformità con le norme generali relative alle rispettive sottozone perimetrate nella cartografia dello Strumento Urbanistico Generale.

Art. 88 - Norme generali sugli interventi edilizi in zona B

1. Gli interventi edilizi sono relativi alle aree classificate come sottozona B1.3b (Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare) facenti parte del Sistema insediativo dell'area urbana centrale e come Sottozona B3.2b (Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare) facenti parte del Sistema insediativo extraurbano.
2. Per entrambe le sottozone valgono gli indici, i parametri e le modalità di intervento del PRG 1988.
3. L'intervento di demolizione è sempre ammesso.

Art. 89 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata (zona B1)

1. La zona comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.
2. Sono ammesse attraverso intervento diretto le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione e ricostruzione
 - demolizione
 - nuova costruzione.
3. La zona B1 si articola nelle seguenti sottozone,
 - **B1.1** Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista (RUE)
 - **B1.2** Insediamenti recenti a disegno unitario, con regole morfologiche e funzionali non tradizionali (RUE)
 - **B1.3a** Zone di espansione del PRG 1988, attuate (RUE)
 - **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
 - **B1.3b** Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
 - **B1.4** Tessuti urbani di frangia (RUE)
 - **B1.5** Tessuti residenziali esterni alla città compatta, a bassa e media densità (RUE)
 - **B1.6** Ville contemporanee con parco (RUE).

Art. 90 - Zone di completamento del PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B1.3b)

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata
2. L'intervento diretto è subordinato alla stipula di una convenzione.
3. Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistico-edilizi, le modalità di intervento, sono disciplinati dal PRG 1988.
4. Per l'area B1.3b individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (§), rispetto alla potenzialità edificatoria prevista dal PRG/1988 sono consentiti ulteriori mq. 671 di S.U.L., corrispondenti ad un volume massimo di mc. 2013.

In caso di intervento pubblico è facoltà del soggetto attuatore procedere - in luogo del piano urbanistico attuativo - con progetto di opera pubblica di adeguato dettaglio, che ricomprenda sia gli edifici che le opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento. Ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione, tutti gli eventuali lotti che residuano dall'intervento di edificazione pubblica sono attuabili mediante intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei parametri fissati nel progetto di opera pubblica generale;

5. L'area individuata con apposita simbologia **9** nella tavola P19 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 17/09/2013 relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata alla messa in sicurezza del sito.

Art. 91 - Ambiti urbanizzati delle frazioni (zona B3)

1. La zona comprende gli ambiti urbanizzati esterni alla città compatta si caratterizzano per la frequente presenza di insediamenti di origine storica, sovente alterati, a cui si sono aggregati in epoca recente tessuti urbani misti, generalmente di modesto peso insediativo.
2. La Zona B3 si articola nelle seguenti sottozone:
 - **B3.1** Tessuti misti (RUE)
 - **B3.2a** Zone di espansione del PRG 1988, attuate (RUE)
 - **B3.2b** Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, attuate (RUE)
 - **B3.2b** Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
 - **B3.3** Zone insediate di frangia (RUE)
 - **B3.4** Ville contemporanee con parco (RUE)

Art. 92 - Zone di completamento del PRG 1988 soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (sottozona B3.2b)

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata, di cui il presente Strumento Urbanistico Generale conferma la previsione.
2. Nella sottozona B3.2b le destinazioni d'uso ammesse sono quelle della sottozona B1.1 del RUE, secondo le modalità e le prescrizioni ivi contenute.
3. Le modalità di intervento diretto sono subordinate alla stipula di una convenzione; i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie sono quelli previsti dal PRG 1988.
4. Le modalità di intervento, la dotazione di parcheggi privati, la dotazione di verde ed alberature devono rispettare i criteri e parametri definiti dalle NTA del PRG 1988.

ZONE C - ZONE DI ESPANSIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 93 - Zone di espansione del PRG 1988, confermate, da attuare (sottozona C1)

1. Sono le sottozone destinate dal PRG 1988 ai nuovi insediamenti residenziali, che il presente POC conferma con le stesse modalità di intervento previste dal precedente strumento urbanistico.
2. In tali sottozone è consentita la categoria di intervento di nuovo impianto. Tale intervento è sempre assoggettato a PUA.
3. I parametri urbanistici ed edilizi e le potenzialità edificatorie sono quelli fissati dal precedente PRG 1988 per le sottozone C2 (densa) e C3 (rada), secondo la classificazione effettuata dal PRG 1988. Gli usi ammessi sono quelli definiti per tali aree nel PRG 1988.
4. I PUA approvati alla data del 03.07.2000 restano in vigore fino ai termini di legge, così come le convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dal PRG 1988; anche in caso di varianti essenziali gli standard da cedere sono quelli fissati dal PRG 1988.
5. Nella sottozona C1 individuata con apposita simbologia **3** nella Tavola P deve essere realizzata - lungo i confini a contatto con le aree produttive esistenti - un'adeguata fascia a verde, la cui estensione e le cui caratteristiche sono da valutarsi in fase attuativa.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 94 - Definizione e obiettivi del Piano

1. Per Ambiti di Trasformazione si intendono gli ambiti nei quali gli strumenti urbanistici individuano l'esigenza di una riorganizzazione complessiva dell'ambiente fisico e degli usi, attraverso un disegno unitario.
2. Gli ambiti di trasformazione sono assimilati ad Ambiti di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. 19/98.
3. Gli Ambiti di Trasformazione si articolano, per caratteristiche tipologiche, in:
 - Aree Complesse (**AC**): riqualificazione urbana
 - Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbano (**ADU**)
 - Ambiti di ricomposizione e ridisegno nelle frazioni (**ADF**)
 - Progetti integrati di qualificazione dei "vuoti urbani" (**PI**).
4. Entro gli ambiti di trasformazione si realizza la perequazione delle situazioni proprietarie

5. A ciascun Ambito di Trasformazione sono dedicate una scheda normativa ed una scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000 (Tavv. AT).
6. Il presente POC recepisce integralmente i contenuti della Variante di Anticipazione approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 197 dell'11.04.2000 relativa all'area complessa **AC3** – ex Zuccherificio Eridania.

Art. 95 - Potenzialità edificatorie, oneri, usi ammessi, modifica dei comparti

1. Ogni proprietà che rientra nell'ambito di trasformazione partecipa all'attuazione del Piano con una potenzialità edificatoria che è risultante di due componenti:
 - per la quota di possibilità edificatoria relativa al "riuso o sostituzione dell'esistente", la SC esistente di proprietà compresa, alla data di adozione del Piano Attuativo, entro la zona;
 - per la quota di "possibilità edificatoria aggiuntiva" la percentuale viene calcolata per quote, proporzionalmente alla superficie effettiva della proprietà catastale risultante.
2. Ferma restando la quantità complessiva di SC, le quantità indicate per residenza e per attività produttive e terziarie potranno subire in sede di redazione del piano attuativo una variazione non eccedente il 10% del valore inferiore tra quelli previsti per detti interventi.
3. Nelle zone ADU, PI, ADF ed AC la SQ e la SP devono essere conteggiate con riferimento alla superficie fondiaria dell'intero.
4. Nelle aree complesse: AC1 - ex Orsi Mangelli; AC 2 - Bartoletti; AC 3 - Ex Zuccherificio Eridania; AC 4 - ex Cantina Sociale, la superficie dei parcheggi interrati non viene conteggiata ai fini della S.U.L.

ZONE DI NUOVO INSEDIAMENTO (ZNI)

Art. 96 - Definizione ed obiettivi del piano

1. Le ZNI sono ambiti territoriali di intervento coordinato, che il piano introduce al fine di concorrere attraverso un complesso di interventi alla qualificazione di un ambito prossimo all'urbanizzato.
2. Le ZNI sono distinte in ZNI(r) a ridotta densità, ZNI(b) a bassa densità e in ZNI(m) a media densità, sulla base delle specifiche condizioni di intervento in rapporto alla situazione urbanistica esistente e di progetto.
3. Ferma restando la quantità complessiva di SC, le quantità indicate per residenza e per attività produttive e terziarie potranno subire in sede di redazione del piano attuativo una variazione non eccedente il 10% del valore inferiore tra quelli previsti per detti interventi
4. Nelle ZNI gli interventi di nuova costruzione, salvo diversa specifica indicazione del POC, riportata negli elaborati del POC e/o nei commi seguenti - dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri (applicati alle sottozone destinate ad insediamento):
 - $Q = 0,45$ per le ZNI (m) a media densità (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto)
 - $Q = 0,40$ per le ZNI (b) (r) a bassa e ridotta densità (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto)
 - $IPF \geq 25\%$ per le ZNI (m) a media densità
 - $IPF \geq 30\%$ per le ZNI (b) (r) a bassa e ridotta densità
 - Numero dei piani abitabili: 3 per le ZNI (m) a media densità
 - Numero dei piani abitabili: 2 per le ZNI (b) (r) a bassa e ridotta densità
 - H_f non superiore a 12,00 m per le ZNI (m) a media densità
 - H_f non superiore a 9,00 m per le ZNI (b) a bassa densità
 - H_f non superiore a 8,00 m per le ZNI (r) a ridotta densità
 - DC: m 5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
 - Ds: m 8,00 dal confine stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m 5,00.
5. Nella ZNI(r) 45, individuata nella Tavola P27 con specifica simbologia **[12]**, sono inoltre ammessi :
 - Numero dei piani abitabili : 3
 - H_f non superiore a 9,00 m.

TITOLO V - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 97 - Coriano: Centro di servizi alla produzione (CS1)

1. Il POC promuove la crescita delle funzioni di servizio integrative al polo produttivo di Coriano attraverso la previsione di un insediamento, localizzato tra la via Bertini e l'area industriale di Coriano, da sottoporre a piano urbanistico attuativo secondo le prescrizioni contenute nella scheda urbanistica e nella scheda di assetto urbanistico del relativo ambito di trasformazione PI2.
2. L'intervento urbanistico prevede la realizzazione di un parco pubblico accessibile dalla via Bertini, ed un complesso di insediamenti terziari a supporto dell'attività produttiva di Coriano.
3. I parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni specifiche sono contenuti nelle Schede Normative.

Art. 98 - Zona produttiva di Villa Selva (VS)

1. Le previsioni della zona produttiva di Villa Selva si attuano nel rispetto delle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Provinciale n°25579/06 del 28 marzo 2006 relativa "Decisione in merito alla procedura di verifica (Screening) - ex artt. 9 e 10 della L.R.9/99 - relativa al completamento del polo produttivo di Villa Selva".
2. Le aree di nuovo insediamento previste nell'ambito territoriale della zona del polo di Villa Selva sono da destinare in via prioritaria ad attività industriali che per esigenze di espansione e razionalizzazione del ciclo produttivo, o per accertata incompatibilità ambientale, hanno in programma il trasferimento dalle attuali sedi urbane. A tal fine l'Amministrazione comunale, anche avvalendosi di una Società di Trasformazione Urbana STU, proporrà ai soggetti interessati forme di convenzionamento atte a facilitare il trasferimento e reinsediamento delle sedi.
3. Entro l'ambito produttivo di Villa Selva sarà posta particolare attenzione, in ogni fase del processo attuativo (interventi diretti di adeguamento e completamento; piani attuativi di riqualificazione o nuovo insediamento) alla qualificazione degli spazi di uso pubblico, all'organizzazione degli accessi, alla soluzione di problematiche legate alla gestione. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà prevedere apposite prescrizioni all'atto del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Art. 99 - Zona integrata commerciale e artigianale da riqualificare (CA)

1. L'ambito viene suddiviso dallo Strumento Urbanistico Generale nelle seguenti sottozone:
 - **T1.3** di completamento e qualificazione, destinate al commercio all'ingrosso e al minuto;
 - **T3** (terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate);
 - **T4** (terziarie di espansione di nuova previsione).
2. In termini generali, i singoli interventi urbanistici ed edilizi possono avvenire nelle sottozone in base alle prescrizioni specifiche, definite per le sottozone T1.3 e T3.
3. Trasformazioni più complesse, sia di assetto urbanistico-edilizio che di distribuzione delle destinazioni d'uso, sono possibili previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di piani attuativi attraverso i quali, a parità di indici urbanistico-edilizi, potranno essere modificati gli usi attuali fino al 65% della SC esistente alla data del 03.07.2000.
4. Negli interventi di cui al comma precedente sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - per la trasformazione, il riuso, la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti:
 - C - produttivo - limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C11
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D2, D3
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1 (per una quota massima del 50% di superficie di vendita rispetto alla SC esistente), E8, E9
 - G - funzioni pubbliche ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
 - per il nuovo insediamento nelle aree libere (sottozone T3):
 - C - produttiva limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C11
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D5
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1 (per una quota massima del 50% di superficie di vendita rispetto alla SC esistente), E8, E9
 - G - funzioni pubbliche limitatamente all'uso G14
5. Le trasformazioni di cui al comma 3 precedente sono soggette a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno tre lotti insediati alla data di adozione del PRG/2003. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.
6. In tali interventi i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
 - UT = 0,45 mq/mq
 - UF = 0,65 mq/mq
 - Q = 0,50
 - IPF ≥ 15%

- DC: m 5,00;
 - Ds: m 8,00 dal confine stradale
 - IVL (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.
7. Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA .

Art. 100 - ZONE D, T – ATTIVITA' ECONOMICHE

Definizioni e norme generali

1. Nella cartografia di POC sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario di nuovo impianto (**D**), e le zone per attività terziarie di nuovo impianto (**T**).
2. Nelle zone D e T produttive e terziarie di completamento e di espansione il POC può prevedere la suddivisione in sottozone perimetrate nelle tavole 1:5.000. Tali sottozone sono classificate attraverso un codice che ne identifica la destinazione:
 - **[Tt]** Superficie territoriale destinata ad attività terziarie
 - **[T]** Superficie fondiaria destinata ad attività terziarie
 - **[Ti]** Superficie fondiaria destinata ad attività di terziario innovativo (laboratori, ricerca applicata, formazione)
 - **[Ta]** Superficie fondiaria destinata a sedi di attività di autotrasporto
 - **[Dt]** Superficie territoriale destinata ad attività produttive
 - **[D]** Superficie fondiaria destinata ad attività produttive
 - **[DAt]** Superficie territoriale destinata ad attività produttive agroalimentari
 - **[DA]** Superficie fondiaria destinata ad attività produttive agroalimentari
 - **[A]** Superficie fondiaria destinata a servizi
 - **[GD]** Superficie fondiaria destinata ad attività commerciali della Grande Distribuzione
 - **[V]** Verde pubblico
 - **[P]** Parcheggi pubblici
 - **[Pz]** Piazze e altre aree di uso pubblico
 - **[AMI]** Aree di Mitigazione degli Impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive.
- 3 **Edificazione in confine**
Nelle zone D o T soggette a PUA, limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggiore altezza del nuovo fabbricato, nel caso in cui le aree confinanti con il PUA oggetto di intervento corrispondano alle seguenti sottozone di completamento: D1.2 nel caso di PUA relativi alla Zona D; T1.2 – T1.3 – T1.4 nel caso di PUA relativi alla Zona T.

Art. 101 - Zona D - Attività produttive: destinazioni d'uso

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B3
 - C - produttiva, limitatamente agli usi C1, C3, C4, C5, C6a, C6b, C6c (uso insediabile alle condizioni di cui al successivo comma 1.bis), C7, C8, C9 (ammesso solo nei lotti produttivi non confinanti con ambiti residenziali), C10, C11
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria) e alle concessionarie auto, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
- 1bis. L'uso C6c è insediabile esclusivamente nelle aree indicate nella "Tavola VA – Uso C6c", nel rispetto delle condizioni di cui alla Valutazione di sostenibilità ambientale (Valsat) approvata con deliberazione consiliare n. 56 del 28/07/2022.
In particolare, entro 6 mesi dall'entrata in esercizio degli impianti, l'esercente l'attività dovrà effettuare un monitoraggio periodico della qualità dell'aria, secondo tempi e modalità che saranno stabilite da ARPAE; l'esito di tale monitoraggio consentirà ad ARPAE di verificare periodicamente il corretto esercizio degli impianti e di richiedere all'esercente la messa in atto delle misure correttive o compensative eventualmente ritenute necessarie. L'onere del monitoraggio periodico, dei controlli di ARPAE e delle eventuali misure correttive o compensative è a totale carico dell'esercente.
2. E' ammessa la realizzazione di alloggi di servizio per aziende con funzioni della categoria C - produttiva di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc al netto delle superfici per sottocategorie C1 e C2.
La Sc per la sottocategoria C1 (alloggio a servizio delle attività produttive) non può superare il 30% della Sc destinata alla azienda insediabile. In aziende con funzioni della categoria C - produttiva di dimensione inferiore a 10.000 mq di Sc è ammessa la realizzazione di un solo alloggio, per dimensioni superiori o uguali a 10.000 mq è possibile la realizzazione di due alloggi. La sc massima per la sottocategoria C1 è pari a mq 150. L'alloggio deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni (sc ≥ 10.000), con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.
3. In deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura è ammessa la copertura dei parcheggi privati mediante struttura metallica a sbalzo, aperta sui lati, con copertura costituita esclusivamente da elementi fotovoltaici discontinui, senza intercettazione delle acque meteoriche

Art. 102 - Zona D per attività produttive: suddivisione in sottozone

- 1 Lo Strumento Urbanistico Generale individua le seguenti sottozone, perimetrare nelle tavole P in scala 1:5.000:
 - **D1** Zone produttive di completamento e qualificazione (POC – RUE)
 - **D2** Zone produttive da riqualificare (POC)
 - **D3** Zone produttive di espansione (POC – RUE)
 - **D4** Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da trasferire (POC-RUE)
 - **D5** Aree soggette a bonifica ambientale (RUE)
 - **D6** Zone produttive destinate alla lavorazione dei materiali estrattivi e alla frantumazione dei materiali edili di recupero (RUE)
 - **D7** Aree per depositi di materiali all'aperto (RUE)

Art. 103 - Zona D1 (Zone produttive di completamento e qualificazione)

1. Sono zone produttive parzialmente o totalmente insediate all'epoca dell'adozione del presente piano, in cui si rende necessario completare e migliorare l'assetto funzionale dell'insediamento esistente.
2. Le categorie di intervento consentite attraverso intervento diretto sono le seguenti:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione;
 - demolizione e ricostruzione;
 - nuova costruzione;
 - mutamento di destinazione d'uso.
3. La zona D1 si articola in due sottozone:
 - **D1.1** - Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, attuate (RUE);
 - **D1.1** - Sottozone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC);
 - **D1.2** - Altre zone di completamento (RUE).

Art. 104 - Sottozona D1.1 (zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, confermate dal presente Strumento Urbanistico Generale, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata (zone D2 del PRG 1988) non ancora approvati.
2. Nella sottozona D1.1 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel PRG 1988, secondo le modalità e le prescrizioni ivi contenute. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi.
3. Le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e i parametri urbanistico-edilizi sono quelle previste dal PRG 1988.
4. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e i parametri prescritti dalle NTA del PRG 1988.

Art. 105 - Sottozona D2 (Zone produttive da riqualificare)

1. Sono sottozone urbanizzate, a prevalente destinazione produttiva ma spesso inserite nel contesto urbanizzato, che per la loro situazione urbanistica in termini di accessibilità, di possibilità di sviluppo, di carenza di organizzazione funzionale, richiedono un intervento integrato - eventualmente coordinato tra i diversi proprietari - per la riorganizzazione funzionale e spaziale del comparto.
2. Gli interventi di riqualificazione si attuano previo approvazione di piano attuativo.
3. I PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
 - UT = 0,40 mq/mq
 - UF = 0,65 mq/mq
 - Q = 0,60
 - IPF \geq 12 %
 - DC: m 5,00;
 - Ds: m 8,00 dal confine stradale
 - IVL (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.
4. Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA
5. Nel caso in cui entro il perimetro del PUA la SC degli edifici esistenti alla data 03.07.2000 del POC rappresenti un indice superiore a quello massimo consentito, sarà possibile realizzare attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica una superficie complessiva pari al massimo al 90% della SC preesistente.
6. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 101. L'uso E1 è consentito per una quota massima del 20% della potenzialità edificatoria. Gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo, che indicherà le categorie di intervento a cui saranno assoggettati gli interventi diretti conseguenti.

Entro tali ambiti, in assenza di strumento attuativo preventivo e fatto salvo quanto consentito da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, sono ammessi mediante intervento diretto:

- a) gli interventi indicati all'art. 14, comma 2, per i comparti subordinati a strumento attuativo;
 - b) il mutamento di destinazione d'uso, connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia, limitatamente all'inserimento delle destinazioni ammesse nelle zone D, previo studio di fattibilità urbanistico-ambientale, ed alle seguenti condizioni:
 - rispetto dei requisiti vigenti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti;
 - reperimento dei relativi parcheggi privati, permeabili ed alberati.
7. Il criterio di visuale libera non si applica negli interventi di ristrutturazione, all'interno delle zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 5/8/78 n. 457.
 8. La sottozona D2 individuata nella tavola P35 con il simbolo [14] è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 01/07/2022, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 29/09/2022.

Art. 106 - Zona D3 (Zone produttive di espansione)

1. La zona è destinata ai nuovi insediamenti produttivi. L'intervento è sempre assoggettato a preventiva approvazione di un PUA
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 101 delle presenti norme. In sede di PUA può essere motivatamente prevista l'estensione dell'uso E1 fino ad un massimo complessivo pari al 50% .
3. La zona D3 si articola in due sottozone:
 - **D3.1** - Zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare (POC)
 - **D3.1** - Zone previste dal PRG 1988, soggette a piano attuativo attuate (RUE)
 - **D3.2** - Zone produttive di nuovo insediamento da attuare (POC)
 - **D3.2** - Zone produttive di nuovo insediamento attuate (RUE)

Art. 107 - Sottozona D3.1 (Zone previste dal PRG 1988, confermate da attuare)

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 101.
3. Le modalità di intervento e i parametri urbanistici ed edilizi sono disciplinati dal PRG 1988.
4. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri del PRG 1988.

Art. 108 - Sottozona D3.2 (Zone produttive di nuovo insediamento) da attuare

1. Si attuano previa approvazione di piano attuativo; esso indicherà l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti.
2. Gli strumenti attuativi sono rappresentati da piani particolareggiati di iniziativa privata.
3. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri, fermo restando quanto previsto al successivo comma 5:
 - UT = 0,40 mq/mq
 - UF = 0,60 mq/mq
 - Q = 0,60 - Rapporti maggiori, calcolati in base al previgente parametro della massima superficie copribile, sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;
 - IPF \geq 12%;
 - DC: m 5,00;
 - Ds: m 10,00 dal confine stradale.
 - IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai Confini che alle fronti)
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste all'art. 101.
5. Negli ambiti D3.2 perimetrati nelle tavole 1:5.000 laddove il POC definisce un assetto infrastrutturale e insediativo, secondo le modalità illustrate al comma 2 dell'art. 100 delle presenti norme, l'attuazione potrà avvenire attraverso conformi progetti unitari, il cui disegno della viabilità dovrà confermare l'assetto infrastrutturale definito nelle tavole del POC.
6. Nell'area industriale di Villa Selva valgono inoltre gli indirizzi progettuali previsti dalla specifica normativa relativa alla zona produttiva di Villa Selva, di cui all'art. 98 delle presenti norme.
7. La previsione della sottozona D3.2 individuata nella tavola P36 con specifica simbologia (◆) è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - UT non superiore a 0,20 mq/mq.
 - Hf max = 8,00 m.
 - I nuovi volumi edilizi dovranno collocarsi alla massima distanza dall'asse della via Emilia.
8. Per l'area D3.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (©) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.

9. Per la sottozona D3.2-35 individuata nella tavola P20 di PSC-POC con specifica simbologia (M) è fissato un indice di Utilizzazione territoriale (UT) pari a 0.30 mq/mq ed un indice di Utilizzazione fondiaria (UF) pari a 0.40 mq/mq.
10. Nell'area D3.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (M) la quota di verde pubblico deve essere ricavata lungo lo scolo Cerchia.

Art. 109 - Zona D4 (Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da ristrutturare o trasferire)

1. Gli interventi di trasformazione e riconversione che si configurano come opportunità per il miglioramento sostanziale delle relazioni con il contesto. contesto saranno attuati:
 - per le aree fino a 3.500 mq. di ST mediante intervento diretto che dovrà prevedere anche l'esecuzione delle eventuali opere di bonifica e messa in sicurezza dell'area;
 - per le aree superiori a 3.500 mq. di ST previa approvazione di un Piano Attuativo e sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica che ne regolamerà la realizzazione e che disciplinerà anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere di bonifica e messa in sicurezza dell'area.
2. Il Progetto relativo ad intervento diretto o il Piano Attuativo relativo alla trasformazione dell'area dell'attuale insediamento produttivo dovrà individuare tutti gli accorgimenti per il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento, con indici di utilizzazione e parametri edilizi non superiori ai seguenti valori:
 - UT = 0,45mq/mq
 - Q ≤ 0,50
 - IPF ≥ 25%.
 - Numero massimo dei piani fuori terra: fino a 4 piani incluso il piano terra.
 - H di ciascun fronte: 13,00 m.
 - DC: m 6,00
 - Df: m 10,00, o se inferiore, quella esistente.
 - Ds: m 7,5 dal confine stradale
 - IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - A - residenziale nella misura max del 30%
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D3, D4, D5
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9;
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G6, G12, G13
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E2, E3 ammessi nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis delle NTA del RUE e delle prescrizioni indicate nella seguente tabella:

Tavola P	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione Sv	Note - Prescrizioni
P13	M10 (Via Don E. Servadei)	Medio-piccola	800	
P20	M8 (Via dei Macchiaioli)	Medio-piccola	1.500	
P20	M9 (Via Cervese)	Medio-piccola	800	
P20	M11 (Via Macero Sauli)	Medio-piccola	1.500	

4. Per i comparti M8 (Via dei Macchiaioli) e M11 (Via Macero Sauli), soggetti a PUA, in assenza di PUA, fermo restando quanto previsto dall'art. 14 per gli interventi diretti nei comparti attuativi, è inoltre ammesso, o il mantenimento degli usi esistenti, ovvero il cambio di destinazione d'uso connesso ad opere fino alla ristrutturazione edilizia per l'inserimento delle ulteriori destinazioni C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq) e E9, previa verifica della sostenibilità ambientale.

Art. 110 - Edifici industriali inutilizzati situati all'interno dell'anello del sistema tangenziale

1. Nelle zone produttive D, situate all'interno dell'anello del sistema tangenziale, per gli edifici industriali esistenti ed ultimati, che alla data del 23/06/2008 (adozione Variante Adeguamento) risultano non utilizzati, è consentito il cambio di destinazione d'uso, con o senza ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, senza incremento di SC. Sono escluse le zone soggette a piano attuativo.
2. Lo stato di inutilizzazione e la durata dello stesso devono essere attestati da idonea documentazione probante sulla cessazione dell'attività (atti notori, certificazione Camera di Commercio; utenze acqua, elettricità ecc.).
3. La decisione di concessione del cambio di destinazione d'uso spetta al Consiglio Comunale; a seguito di tale decisione al lotto di pertinenza dell'attività produttiva dismessa viene considerata zona di riqualificazione integrata con i seguenti indici:
 - UT: non superiore all'esistente
 - UF = 0,50 mq/mq
 - Q= 0,40
 - IPF ≥ 30%
 - numero massimo dei piani abitabili fuori terra: 2
 - Hf: m 9,00

- DC: m 5,00
 - Ds: m 8,00
4. Gli usi ammessi in caso di cambio di destinazione d'uso sono quelli previsti per le zone miste di riqualificazione B2. La quota di residenza non può tuttavia superare il 30% del totale della SC. Il cambio di destinazione (anche senza opere) può avvenire attraverso progetto unitario, previa verifica:
 - del nuovo carico urbanistico indotto e della compatibilità acustica delle nuove funzioni rispetto al contesto;
 - del reperimento degli standard urbanistici relativi.
 La superficie preesistente eccedente la dimensione risultante dall'applicazione dell'indice di zona deve essere demolita anche in caso di cambio d'uso con o senza opere.
 5. Il cambio di destinazione con opere di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione può avvenire attraverso progetto unitario per interventi fino a 1.000 mq. di SC e 2.000 mq. di Sf; la quota di residenza non può superare il 30% del totale della SC.
 6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica di edifici con superficie superiore a 1.000 mq, oppure lotti superiori a 2.000 mq, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo ed al reperimento dei relativi standard urbanistici nella misura di cui all'art.16 comma 2.4. La quota di residenza è limitata ad un massimo del 30% del totale della SC. Il lotto interessato dall'intervento manterrà in futuro i vincoli di destinazione e di potenzialità edificatoria di cui al presente articolo.

Art. 111 - Zona T – Attività terziarie

1. Il POC e il RUE individuano le seguenti sottozone, perimetrate nelle tavole P in scala 1:5.000:
 - T1 Zone terziarie di completamento e qualificazione (POC - RUE)
 - T2 Zone terziarie da riqualificare, previste dal PRG 1988, attuate (RUE)
 - T3 Zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate (POC -RUE)
 - T4 Zone terziarie di espansione di nuova previsione (POC - RUE)
2. In relazione all'articolazione delle funzioni e degli usi previsti nelle diverse sottozone, le destinazioni ammesse sono individuate per ciascuna sottozona nell'articolo corrispondente delle presenti norme.
3. In deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura è ammessa la copertura dei parcheggi privati mediante struttura metallica a sbalzo, aperta sui lati, con copertura costituita esclusivamente da elementi fotovoltaici discontinui, senza intercettazione delle acque meteoriche.

Art. 112 - Zona T1 (Zone terziarie di completamento e qualificazione)

1. La zona comprende le aree totalmente o parzialmente edificate alla data del 03.07.2000, in cui si rende necessario integrare e completare gli insediamenti esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere attuati, tramite PUA, qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, l'intervento si inserisca con continuità nel tessuto urbanistico preesistente.
2. La zona T1 si articola in tre sottozone:
 - T1.1 Sottozone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, confermate da attuare (POC);
 - T1.1 Sottozone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, attuate (RUE);
 - T1.2 Direzionalità e altri usi terziari non commerciali di completamento (RUE)
 - T1.3 Commercio all'ingrosso e al minuto (RUE)

Art. 113 - Sottozona T1.1 (Zone di completamento previste dal PRG 1988 e successive varianti, soggette a piano attuativo, confermate, da attuare)

1. La sottozona comprende le aree destinate a interventi di completamento, assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata.
2. Le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e i parametri urbanistico-edilizi sono disciplinati dal PRG 1988. Gli usi E2, E3 sono ammessi solo nell'area individuata come idonea nella tavola P20 con specifica simbologia M12 (Via Bengasi), limitatamente a una dotazione di superficie di vendita (SV) non superiore a 1.500 mq.
3. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri prescritti dalle NTA del PRG 1988.

Art. 114 - Zona T3 (zone terziarie di espansione, previste dal PRG 1988, confermate, da attuare)

1. La sottozona comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti terziari assoggettate nel PRG 1988 a PUA di iniziativa privata da attuare.
2. Ad eccezione di quanto previsto dal comma 3 seguente, nella zona T3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste nella sottozona T4; sono consentiti gli interventi diretti previsti dal PUA approvato, secondo le prescrizioni in essi contenute.
3. Entro il Polo funzionale di Pieve Acquedotto (PA), le sottozone T3 previste e rappresentate nella Scheda di assetto urbanistico (tavola AT 16), sono specificamente disciplinate dalla relativa scheda normativa.

4. I parametri urbanistico-edilizi e le modalità di calcolo delle potenzialità edificatorie dei PUA approvati o da approvare sono quelli previsti dal PRG 1988, vale a dire:

- Per le **attività commerciali all'ingrosso, depositi e magazzini**:
 - UT non superiore a 4.000 mq/ha
 - UF non superiore a 0,60 mq/mq
 - Ds non inferiore a m 7,50
 - DC non inferiore a m 5,00
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
- Per le **attività commerciali al minuto, esposizioni e mostre, attività direzionali, credito e assicurazione, servizi e uffici pubblici e privati, ecc.:**
 - UT non superiore a 4.000 mq/ha
 - Ds non inferiore a m 7,50
 - DC non inferiore a m 5,00
 - Df non inferiore a m10,00
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Gli usi relativi al commercio al minuto E2, E3, E4, E5, E6, E7 sono consentiti solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di SV sottoindicate:

Tav.	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note Prescrizioni
P20 P21	G1 (Piazzale della Cooperazione)	Grande Medio-Grande Medio-Piccola	Centro commerciale di attrazione di livello superiore disciplinato da specifica scheda normativa di POC	
P19	M44 (Via J. Baldassarri)	Medio-Piccola	1.500 mq	vedi sotto

L'attivazione degli usi E2, E3, E4, E5, E6, E7 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis delle NTA di RUE e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella.

La previsione della Media Struttura di Vendita M44 (Via J. Baldassarri) è subordinata alla realizzazione di un accesso veicolare differenziato per ogni senso di marcia su viale Bologna.

- Per gli **impianti sportivi o ricreativi privati a carattere estensivo**:
 - UT non superiore a 2.000 mq/ha
 - Ds non inferiore a m 6,00
 - DC non inferiore a m 5,00
 - Df non inferiore a m 10,00
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
5. Eventuali modifiche ai PUA approvati dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri (destinazioni d'uso escluse) prescritti nel PRG 1988.
6. In tali zone è consentita la realizzazione di un alloggio per ogni insediamento, nei casi previsti e secondo gli indici e le modalità del PRG 1988:
- SC non superiore a mq. 150
 - SC non superiore al 30% della SC destinata all'azienda insediabile
 - L'alloggio deve essere parte integrante, in un unico corpo di fabbrica, dell'unica unità terziaria, e direttamente ed esclusivamente connesso all'attività stessa ad esclusione delle attività sportive.
7. Per l'area T3 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (Ⓢ), in aggiunta a quanto previsto dalle norme di zona, si richiamano integralmente le condizioni attuative di cui alla proposta irrevocabile PG 9009 del 03/02/2012) ed in particolare l'obbligo di realizzazione e mantenimento di opere di forestazione con copertura arborea superiore al 60% sulla sottozona a verde privato.
8. Per l'area T3 individuata nella tavola P13 con specifica simbologia (Ⓣ) sono ammessi gli usi e gli indici previsti nella sottozona T3.
Sono previsti altresì anche gli usi C9 e C10, in tal caso con indice di utilizzazione UT non superiore a 0,25 mq/mq. e obbligo di realizzazione e mantenimento di adeguata barriera verde perimetrale, atta al contenimento degli impatti acustici e visivi.

Art. 115 - Zona T4 (zone terziarie di espansione di nuova previsione) da attuare

1. Si attuano generalmente previa approvazione di piano attuativo; esso indicherà l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti.
2. Gli strumenti attuativi sono rappresentati da piani particolareggiati di iniziativa privata.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b, C8, C11
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (tutti per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria) e agli usi E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

- E - commerciale, limitatamente agli usi E2, E3, E4, E5 ammessi solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di SV sottoindicate:

Tav.	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note-Prescrizioni
P28	M45 (Via Roma – Via Vivaldi)	Medio-Grande	4.142 mq	Settore Merceologico Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola Vedi sotto
P19	M46 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi sotto
P29	M47 (Via Mattei)	Medio-Piccola	1.500 mq	

L'attivazione degli usi E2, E3, E4, E5 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis delle NTA di RUE e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella.

La previsione della Media Struttura di Vendita M45 (Viale Roma-Via Vivaldi) è condizionata alla realizzazione di una rotatoria all'innesto della viabilità interna su Viale Roma. La previsione della Media Struttura di Vendita M46 (Viale Bologna) è condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico nell'ambito del comparto T4, in continuità con quello adiacente esistente (F. 173, part. 1128), con coordinamento dei relativi accessi per ogni senso di marcia su viale Bologna.

- E' ammesso un alloggio di servizio esclusivamente per aziende con funzioni riconducibili all'uso C11 (Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi) di dimensione non inferiore a 300 mq. di SC. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della SC destinata all'azienda insediabile. Tale alloggio, della dimensione massima di 150 mq. di St, deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.
- Gli usi relativi al commercio E2, E3, E4, E5 (medie e grandi strutture di vendita) sono consentiti nelle aree individuate come idonee ai sensi della L.R. n. 14/1999, come indicato all'art. 100, comma 4 delle presenti norme.
- In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri, fermo restando quanto previsto al successivo comma 5:
 - UT = 0,40 mq/mq
 - UF = 0,60 mq/mq
 - Q = 0,55 - Rapporti maggiori, calcolati in base al previgente parametro della massima superficie copribile, sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;
 - IPF \geq 12%;
 - DC: m 5,00;
 - Ds: m 10,00 dal confine stradale.
 - IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti)
- Laddove il POC definisce un assetto infrastrutturale e insediativo nelle tavole 1: 5.000, secondo le modalità illustrate al comma 2 dell'art. 100 delle presenti norme, la relativa attuazione può avvenire attraverso conformi progetti unitari convenzionati.
- La previsione della sottozona T4 individuata nella tavola P36 con specifica simbologia (❖) è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - UT non superiore a 0,20 mq/mq.
 - H max = 8,00 m.
 - I nuovi volumi edilizi dovranno collocarsi alla massima distanza dall'asse della via Emilia.
- Per l'area T4 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (⊙) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
- Per l'area T4 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (●) si richiamano integralmente indici, parametri e modalità attuative di cui all'accordo perequativo ad essa inerente, siglato in data 19/01/2007 (PG 4579 del 22/01/2007).
In particolare:
 - max potenzialità edificatoria realizzabile all'interno della superficie fondiaria destinata ad attività terziarie [T] pari a mq. 120 di SC;
 - possibilità di realizzare parcheggi privati interrati e parcheggi ad uso pubblico in superficie in deroga alla distanza dalle strade prevista dalla normativa comunale vigente.
- All'area T4 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (■) viene associato un indice di utilizzazione territoriale UT pari a 0,17 mq/mq (pari a mq. 3.800 di SC), con la preclusione delle seguenti destinazioni d'uso:
 - C - produttivo, C6a
 - D - direzionale, D4
 - G- funzioni pubbliche, G13

12. La sottozona T4 individuata in cartografia alla tavola P 13 con il simbolo **(14)** - è attuabile mediante piano urbanistico attuativo (PUA), con potenzialità edificatoria complessiva massima pari a mq 28.500 di St, da attuarsi nel rispetto delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla variante ex art. 8 DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 7/9/2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.71 del 31/07/2017. In particolare l'intervento è subordinato all'attuazione di opere infrastrutturali extra-comparto a carico del soggetto attuatore ed al reperimento a distanza delle dotazioni di verde pubblico di forestazione.
13. La sottozona T4-18 individuata in cartografia alla tavola P 29 con il simbolo **[6]** è attuabile mediante piano urbanistico attuativo (PUA), con potenzialità edificatoria pari a mq. 1.713 di Sc, da attuarsi nel rispetto delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alle seguenti varianti ex art. 8 DPR 160/2010:
- variante conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 02/07/2019, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 16/09/2019 inerente alla realizzazione di parcheggio mezzi, capannone e relative dotazioni territoriali;
 - variante conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 02/09/2020, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 12/10/2020, inerente all'ampliamento dell'area parcheggio/movimentazione mezzi; alla realizzazione di uffici, di spazi di servizio per il personale all'interno del capannone di progetto e delle relative dotazioni territoriali.
- In particolare l'intervento è subordinato all'attuazione di un parcheggio pubblico di progetto, in fregio alla via Correcchio, con oneri a totale carico del soggetto attuatore.
- Resta ferma la conservazione di una potenzialità edificatoria residua, pari a mq. 3.087 di Sc.

TITOLO VI – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARE

Art. 116 - Ambito territoriale di sviluppo delle funzioni produttive e di servizio nel settore agroalimentare (AGR – Zone DA)

1. Entro l'ambito territoriale identificato dalla sigla "AGR" l'Amministrazione Comunale attua lo Strumento Urbanistico Generale secondo logiche di programmazione volte a consolidare e sviluppare la presenza di aziende della filiera agroalimentare; viene pertanto escluso il nuovo insediamento di attività produttive non classificabili entro tale processo, con l'eccezione di attività di terziario di servizio all'impresa e alla persona, individuate in alcune sottozone di POC e di RUE e di comparti soggetti a piani attuativi dal PRG 1988 e confermati dal presente Strumento Urbanistico Generale.
2. Entro l'ambito territoriale destinato al sistema agroalimentare sarà posta particolare attenzione, in ogni fase del processo attuativo (interventi diretti di adeguamento e completamento; piani attuativi di riqualificazione o nuovo insediamento) alla qualificazione degli spazi di uso pubblico, all'organizzazione degli accessi, alla soluzione di problematiche legate alla gestione. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà prevedere apposite prescrizioni all'atto del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.
3. L'Amministrazione Comunale, anche attraverso l'azione di soggetti a ciò delegati, promuove la qualificazione del sistema insediativo attraverso interventi sulle infrastrutture e sui servizi, destinando a tal fine le risorse derivanti dall'attività edilizia specifica, oltre a specifici investimenti pubblici e privati.
4. Lo Strumento Urbanistico Generale suddivide l'ambito territoriale "AGR" nelle seguenti sottozone individuate nelle tavole P in scala 1:5.000:
 - **DA.1** Attività esistenti (RUE)
 - **DA.2** Attività di nuovo impianto (POC)
 - **DA.3** Attività di riqualificazione (POC)
 - **DA.4** Zone destinate all'ampliamento di mulini storici (RUE)
5. Le attività di cui al presente articolo devono essere realizzate in unità edilizie distinte da quelle residenziali. Possono essere realizzati alloggi di custodia nella misura di uno per azienda produttiva, delle dimensioni e con le modalità previste dall'articolo 101 (zona D).

Art. 117 - Sottozona DA.2 (Attività del settore agroalimentare di nuovo impianto)

1. All'interno delle zone destinate a nuovo impianto (DA.2) possono essere definite condizioni di organizzazione infrastrutturale e di assetto urbanistico, individuando il tracciato della viabilità da realizzare e le sottozone, in base alla seguente legenda:
 - **[Dat]** Superficie territoriale destinata ad attività produttive agroalimentare;
 - **[DA]** Superficie fondiaria destinata ad attività produttive agroalimentare;
 - **[T]** Superficie fondiaria destinata ad attività terziarie;
 - **[E5]** Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive;
 - **[P]** Parcheggi pubblici;
 - Strade di progetto.
2. Nelle sottozone **DA.2** non definite da organizzazione infrastrutturale ed insediativa nelle tavole P, l'intervento si attua previa approvazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata. Esso indicherà l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti.
3. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri:
 - UT = 0,40 mq/mq da applicarsi alla superficie territoriale [DAT];
 - UF = 0,60 mq/mq;
 - Distanza minima dai confini di proprietà DC: m 5,00;
 - Ds: m 10,00 dal confine stradale;
 - IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti);
 - Q = 0,55;
 - IPF \geq 12%.
4. Nelle sottozone **DA.2** di cui al precedente comma 1) gli interventi saranno precisati in sede di progetto unitario, esteso all'intero comparto perimetrato dal POC, nel rispetto dei seguenti indici:
 - UF = 0,60 mq/mq da applicarsi alla superficie fondiaria [DA] e [T];
 - Distanza minima dai confini di proprietà DC: m 5,00;
 - Ds: m 10,00 dal confine stradale;
 - IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti);
 - Q = 0,55;
 - IPF \geq 12%.
5. All'interno delle sottozone [DAT] e [DA] sono ammessi gli usi, delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttiva limitatamente al settore agroalimentare tutti gli usi; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria gli usi C6a e C8
 - D - direzionale, limitatamente al settore agroalimentare gli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11 non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria all'uso D5

- E - commerciale, limitatamente al settore agroalimentare gli usi E8 e E9, limitatamente al settore agroalimentare e per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria l'uso E1; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria all'uso E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
6. All'interno delle sottozone [T] sono ammessi gli usi, delle categorie funzionali di seguito indicate:
- C - produttiva limitatamente all'uso C11 per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria e all'uso C6b
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9;
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
7. La sottozona DA.2-8 individuata nella tavola P 28 con il simbolo **[13]** è attuabile mediante piano urbanistico attuativo (PUA), finalizzato all'ammodernamento con ampliamento dell'attività insediata, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 11/11/2021 (in atti con PG 121012/2021) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28/02/2022.
- La potenzialità edificatoria dell'intervento è pari a mq. 21.595 di Sc, con un'ulteriore potenzialità edificatoria residua, pari a mq. 3.473 di SC per futuri interventi di adeguamento dell'attività, attuabili mediante intervento diretto, nel rispetto degli usi consentiti.
- In particolare l'intervento è subordinato alle seguenti prescrizioni:
- cessione a titolo gratuito di una quota di superficie fondiaria pari a mq 1000 per la realizzazione di interventi di ERS;
 - realizzazione e cessione a cura e spese del soggetto attuatore, non a scampo oneri, del tratto stradale di accesso al lotto ERS, in prolungamento della Via A. Cimolini, e delle relative opere di infrastrutturazione;
 - riconfigurazione dell'incrocio Via Icaro/Via Seganti/Via Baldraccani, non a scampo oneri;
 - monetizzazione delle dotazioni di standard verde e parcheggi pubblici;
 - realizzazione di un'adeguata barriera a verde lungo i perimetri di contatto tra l'insediamento e la residenza a nord/est.

Art. 118 - Sottozona DA.3 (Attività del settore agroalimentare da riqualificare)

1. La sottozona **DA.3** prevede interventi di riqualificazione di attività produttive esistenti.
2. Gli interventi di riqualificazione si attuano previa approvazione di piano attuativo, nel rispetto dei seguenti indici urbanistici:
 - Indice di utilizzazione territoriale UT = 0,40 mq/mq;
 - Indice di utilizzazione fondiaria UF = 0,65 mq/mq;
 - Rapporto massimo di copertura Q = 0,60;
 - IPF \geq 12%;
 - Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
 - Distanza minima dalle strade: m 8,00 dal confine stradale;
 - Visuale libera (rispetto ai confini e alle fronti): non inferiore a 0,5.
3. Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA
4. Nel caso in cui entro il perimetro del PUA la SC degli edifici esistenti alla data del 03.07.2000 rappresenti un indice superiore a quello massimo consentito, sarà possibile realizzare attraverso l'intervento di ristrutturazione urbanistica una superficie complessiva pari al massimo al 90% della SC preesistente.
5. Entro tali ambiti gli interventi ammessi con intervento diretto sono:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
6. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttiva, limitatamente al settore agroalimentare e limitatamente agli usi C1, C3, C4, C6a, C6b, C7, C8, C10, C11; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 40% della potenzialità edificatoria gli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq), C8 e C11
 - D - direzionale, limitatamente al settore agroalimentare gli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11, non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 40% della potenzialità edificatoria all'uso D5
 - E - commerciale, limitatamente al settore agroalimentare gli usi E8 e E9, limitatamente al settore agroalimentare e per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria l'uso E1; non connesso al settore agroalimentare per una quota massima del 40% della potenzialità edificatoria all'uso E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10

TITOLO VII - POLI FUNZIONALI

Art. 119 - Definizione e obiettivi del piano

1. Lo Strumento Urbanistico Generale definisce “Poli Funzionali” gli ambiti territoriali in cui si dovranno realizzare progressivamente trasformazioni urbanistiche e ambientali rilevanti, guidati da progetti urbanistici di vasto respiro, e da attuare secondo un disegno programmatico strategico.
2. Finalità degli insediamenti è la costituzione di polarità di servizi di grande importanza per la città e il territorio forlivese, in cui si dovranno concentrare- anche attraverso la delocalizzazione da sedi attuali inadeguate – funzioni complementari, in una logica integrata di servizi al territorio.
3. Gli otto Poli Funzionali sono:
 - Campus Universitario (CU)
 - Parco Territoriale del Ronco - Bidente (PTB)
 - Parco Urbano e Territoriale del Montone (PTM)
 - Polarità territoriale del sistema economico di Pieve Acquedotto (PA)
 - Polo Tecnologico Aeronautico (PTA)
 - Ospedale Pierantoni (H)
 - Stazione Ferroviaria (SF)
 - Polo della Logistica (PL)
4. Nei Poli Funzionali le previsioni dello Strumento Urbanistico Generale si attuano attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo o approvazione di progetto unitario.
5. Il POC perimetra le aree e disciplina gli interventi che si attuano attraverso approvazione di piano attuativo o progetto unitario.
6. Per le aree di cui al comma 3 si applicano le disposizioni contenute negli articoli delle specifiche sottozone o ambiti.
7. Circa le potenzialità edificatorie, gli oneri, gli usi ammessi e la modifica dei comparti dei Poli Funzionali PA, PTA ed H, valgono le disposizioni contenute agli artt. 11, 12 e 13 delle presenti norme.
8. Ad ogni comparto dei Poli funzionali PA, PTA ed H, è dedicata una Scheda normativa (allegato che costituisce parte integrante delle presenti Norme) ed una scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, che costituisce elaborato di progetto del POC (Tavv. AT).
9. Con lo stesso meccanismo previsto per gli Ambiti di Trasformazione entro i Poli funzionali PA , PTA ed H si realizza la perequazione delle situazioni proprietarie in quanto l'intera potenzialità edificatoria viene ripartita proporzionalmente alle quote di proprietà detenute all'atto della presentazione delle proposte attuative tra tutti i proprietari che rientrano nell'ambito del comparto, a prescindere dalle parti di territorio che saranno effettivamente investite dalle trasformazioni edilizie.
10. Entro il Polo funzionale di Pieve Acquedotto (PA), le sottozone T3 previste e rappresentate nella Scheda di assetto urbanistico (tavola AT 16) sono specificatamente disciplinate dalla relativa scheda normativa.
11. **Parco Territoriale del Ronco-Bidente (PTB)**, su tale ambito, in corrispondenza dell'area di Magliano, vengono perimetrare in base alle risultanze dello studio citato i comparti AM1, AM2, AM3, per i quali viene prevista la redazione di 3 piani attuativi dello Strumento Urbanistico Generale, volti a definire le condizioni e le modalità di riqualificazione del territorio interessati dalle ex cave di Magliano. I tre comparti attuativi devono essere considerati “parchi tematici” ai fini e per gli effetti di quanto previsto dalle procedure della L.R. 9/99. Nel caso che, per oggettive difficoltà attuative, il piano particolareggiato non possa essere esteso all'intero ambito perimetrato, l'intervento può essere avviato mediante stralci funzionali, previa verifica della congruenza dello stralcio proposto rispetto alla sistemazione complessiva delle aree interessate.
I comparti presentano una serie di problematiche dovute all'esigenza di coniugare la tutela e valorizzazione naturalistica con l'ipotesi di realizzazione di sistemazioni e attrezzature ricreative e sportive (che in ogni caso dovranno risultare a basso impatto ambientale).
A tali problematiche si aggiungono la valutazione degli aspetti idraulici di protezione delle esondazioni e di fruizione delle aree.
I piani particolareggiati avranno pertanto i seguenti obiettivi:
 - definizione delle sedi e degli ambiti di estensione delle attrezzature ricreative e sportive;
 - definizione degli ambiti di tutela integrale e naturalistica;
 - definizione delle aree di servizio (parcheggi), della viabilità e degli accessi;
 - tipologia degli interventi idraulici e difesa dalle esondazioni;
 - individuazione delle strutture ricettive e di ristoro;
 - norme di gestione e conduzione delle attività, al fine di limitare l'impatto ambientale.Le potenzialità edificatorie sono le seguenti:
 - Zone AM1 e AM2: nessuna potenzialità aggiuntiva, sono ammessi esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
 - Zona AM3: UT = 0,0071 mq/mq di S.T., compreso il riuso dei fabbricati esistenti (nel calcolo della SC vanno escluse le intere superfici occupate dagli specchi d'acqua). Le eventuali nuove edificazioni, comunque localizzate in adiacenza ai fabbricati esistenti, dovranno essere realizzate al di fuori delle aree ad elevata probabilità di esondazione, di cui all'art. 32 delle norme di PSC.Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - D - direzionale, limitatamente all'uso D3
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E8

- F - rurale, limitatamente agli usi F2, F6, F8
- G - funzioni pubbliche

In tale ambito, per quanto riguarda gli interventi edilizi ed in particolare per garantire un corretto inserimento paesaggistico ed architettonico, vanno applicate le disposizioni dell'art. 34 delle norme di PSC.

12. Nelle zone PA, PTA, e H la SQ e la SP devono essere conteggiate con riferimento alla superficie fondiaria dell'intero.

TITOLO VIII – TERRITORIO RURALE

Art. 120 - Contenuti

1. Lo Strumento Urbanistico Generale identifica le zone E che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
2. Le tavole dello Strumento Urbanistico Generale in scala 1:5.000 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geopedologiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato.
3. Nella cartografia di POC e di RUE in scala 1:5.000 sono delimitate le seguenti sottozone agricole:
 - **E1** - di produzione agricola normale (RUE);
 - **E2** - attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire (POC);
 - **E3** - aree produttive connesse all'agricoltura (RUE);
 - **E4** - territorio rurale di contatto con gli spazi urbani (RUE);
 - **E5** - zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive (RUE);
 - **E6** - aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale (RUE);
 - **E7** - aree boscate (RUE);
 - **C.A.E** - Aree rurali sedi di attività estrattive.
4. Il territorio rurale è inoltre interessato da varie politiche di tutela, per le quali si rimanda alla relativa cartografia di PSC (tavv. VA-VN-VP in scala 1:25.000 e 1:5.000) ed all'art. 21 delle norme di PSC.

Art. 121 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni

1. Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo ad interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:
 - del lotto di pertinenza;
 - della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
 - della superficie aziendale.Oltre alle opere che si intendono realizzare al fine di:
 - rimuovere o sistemare i manufatti accessori in condizioni precarie;
 - riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.
2. Per **lotto di pertinenza** dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.
3. Per **superficie aziendale** si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, o goduti in forza di contratti registrati di locazione per fini agricoli di durata non inferiore ai dieci anni, con clausola di divieto di recesso unilaterale e di scioglimento del contratto per volontà delle parti prima della scadenza del termine, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.
4. Ai fini della applicazione delle presenti norme, l'Area di Intervento in zona E (A.I.) è rappresentata dalla **superficie aziendale** dell'azienda agricola, singola o associata. L'A.I. può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:
 - le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
 - le singole parti siano state acquistate dal titolare dell'intervento prima del 8/11/1988 oppure siano state frazionate prima del 8/11/1988, sempre che la distanza di ogni parte da almeno un'altra non superi i m 3000.
5. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data del 8/11/1988, quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:
 - l'appoderamento originale
 - gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso.Per la determinazione dello stato di fatto si farà riferimento alle perimetrazioni riportate a cura degli Uffici Comunali in applicazione delle norme dello Strumento Urbanistico Generale.
6. La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5

Art. 122 - Interventi e soggetti attuatori

1. Gli interventi in zona E si distinguono in :
 - funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività di produzione agricola e agro-industriale, oltre che delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo;
 - b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'art.7 della L.R. 5.5.1977 n. 18:
 - proprietari concedenti in quanto richiedenti il permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 1.2.1971 n.11 e alla legge 15.9.1964 n.756;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
 - funzionali al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla tutela e qualificazione ambientale del territorio e allo sviluppo di attività compatibili con l'ambiente rurale. Il recupero edilizio degli edifici non più funzionali all'attività agricola è possibile anche per edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, nelle forme e alle condizioni prescritte dalle presenti norme.
2. E' in generale escluso che in caso di recupero edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola di edifici precedentemente asserviti con apposito atto ad unità poderali agricole, possano essere realizzati nella medesima unità agricola, anche a seguito di frazionamenti, nuovi edifici abitativi.

Art. 123 - Strumenti di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale nelle zone E

1. Lo Strumento Urbanistico Generale, attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, ritiene utile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:
- interventi soggetti a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività;
 - interventi soggetti a permesso di costruire;
 - interventi soggetti a piano particolareggiato;
 - interventi regolamentati da Atti di impegno.

Art. 124 - Piano particolareggiato nelle zone E

1. Il Piano Particolareggiato può essere utilizzato come strumento attuativo per la definizione preliminare di interventi di sistemazione infrastrutturale e di riorganizzazione funzionale del territorio rurale, in particolare quando si prevedono ambiti o percorsi da destinare alla fruizione pubblica.

Art. 125 - Potenzialità edificatoria in zona E

1. La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sulla applicazione degli indici e norme allo stato di fatto così come definito all'art. 123 delle presenti norme, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
2. L'utilizzo delle possibilità edificatorie, relative alle attività connesse all'agricoltura di cui alle presenti norme, comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto del permesso di costruire. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria degli atti Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dall'art. 6, comma 3 delle NTA di RUE.
3. Le unità edilizie classificate all'interno delle sottozone A6 e A8 ricadenti nell'appoderamento così come risultanti dallo stato di fatto, in base alla rispettiva destinazione d'uso attuale, sono computate come SC ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria della zona agricola, pur non pregiudicando la nuova costruzione di edifici colonici in zona E per la residenza dei soggetti di cui al comma 1 dell'art. 124 delle presenti norme. E' in generale escluso che in caso di recupero edilizio per funzioni non connesse con l'attività agricola di edifici precedentemente asserviti con apposito atto ad unità poderali agricole, possano essere realizzati nella medesima unità agricola, anche a seguito di frazionamenti, nuovi edifici abitativi.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di SC, va comunque assicurato il rispetto delle SC massime consentite, per gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione dalle norme delle singole sottozone.

Art. 126 - Aree rurali sedi di attività estrattive "C.A.E."

1. Le sedi di attività estrattive (perimetri dei poli e degli ambiti estrattivi) sono individuate nella cartografia di POC in scala 1:5.000 con la sigla **C.A.E.**
2. Le attività estrattive sono disciplinate dal Piano Attività Estrattive (PAE) vigente. Sono comunque consentiti interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati ricadenti all'interno delle zone destinate ad attività estrattive, purché non classificati come zona A, nell'ambito del piano di coltivazione, senza aumento degli indici urbanistici e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nella zona.
3. Per facilitare il riconoscimento di diversi regimi normativi, la tavola "Carta storica delle cave" allegata al P.A.E. 2016-2026 riporta distintamente le aree utilizzate nel tempo per le attività estrattive. Le attività ammesse nelle **sottozone D6** del RUE possono essere ospitate nelle aree **C.A.E.** durante l'attività estrattiva.

4. L'edificazione e l'occupazione temporanea di suolo connesse alle attività nell'ambito delle aree C.A.E. vengono disciplinate nelle quantità e nelle modalità dal PAE.
5. A seguito della conclusione delle attività di estrazione sulla base delle prescrizioni del PAE potrà essere definito nelle aree C.A.E. attraverso apposito atto convenzionale il mantenimento delle attività di triturazione di inerti, confermando la presenza degli impianti di lavorazione già insediati, al fine di realizzare poli destinati ad attività di recupero degli inerti.
6. Le condizioni per lo svolgimento di tali attività (verifica del carico urbanistico e dell'impatto ambientale, tempi e modalità di svolgimento delle attività, dimensioni degli impianti e delle attrezzature) saranno definiti in apposito atto convenzionale deliberato dal Consiglio Comunale sulla base di istruttoria su adeguati documenti tecnici presentati dal richiedente.
7. La realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a m 1,5, compatibilmente con i vincoli e paesistici e le condizioni idrogeologiche dell'intera area.

Art. 127 - Sottozona E2 (Attività di produzione agricola a contatto con il territorio urbanizzato, da riqualificare o trasferire)

1. Le aziende zootecniche esistenti classificate in E2, per il trasferimento dell'attività aziendale devono presentare un progetto nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - che il nuovo insediamento avvenga nel territorio comunale di Forlì, e che non interessi terreni la cui vulnerabilità idrogeologica sia "estremamente elevata" o "elevata" (tavole VN del PSC); che la distanza della nuova localizzazione da edifici esistenti non aziendali o da ambiti destinati ad edificazione residenziale dal presente Strumento Urbanistico, sia superiore a m 500;
 - che sia redatto un piano di riqualificazione ambientale dell'area dell'insediamento produttivo attuale, con demolizione totale o parziale degli edifici esistenti;
 - che la SC del nuovo insediamento (trasferimento) non superi il 65% della superficie coperta degli insediamenti produttivi esistenti alla data del 03.07.2000;
 - che la SC dell'insediamento da riqualificare non superi il 65% della superficie coperta dell'insediamento produttivo esistente alla data del 03.07.2000;
 - che le nuove destinazioni d'uso dell'insediamento esistente siano tra quelle di seguito indicate:
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B2
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D11
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9
 - F - rurale, limitatamente agli usi F2, F6
 - G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G3, G5, G6, G9, G11
2. Gli interventi di cui al presente articolo (attuazione del nuovo insediamento aziendale e la dismissione/riqualificazione di quello esistente) sono attuati mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.
3. Nel caso di utilizzazione del sedime dell'allevamento dismesso per funzioni agricole tale Piano dovrà garantire l'assenza di impatti ambientali rilevanti e la conformità igienico – sanitaria con il tessuto edilizio urbano circostante esistente o di nuova previsione, mentre per le altre funzioni (di tipo urbano) l'utilizzazione dovrà avvenire prioritariamente in continuità con il tessuto edilizio esistente o comunque con le nuove previsioni insediative.
4. La relativa convenzione dovrà contenere fra l'altro:
 - adeguate garanzie per la realizzazione di zone alberate integrate con l'ambiente;
 - planimetria con l'indicazione della destinazione d'uso, l'individuazione della Superficie Utile di Allevamento distinta per specie allevata e relativa tecnologia, indicazione del numero massimo di capi allevabili;
 - nel caso di trasferimento e accorpamento, i vincoli e le condizioni che disciplinano l'uso dell'insediamento originario; le garanzie e le sanzioni in caso di inosservanza delle clausole convenzionali.
5. Sull'insediamento esistente è inoltre consentita, con intervento diretto - previo studio di fattibilità ambientale - la demolizione del 50% della superficie coperta esistente regolarmente autorizzata, alla data del 03/07/2000 ed il mutamento di destinazione d'uso - connesso ad opere fino alla demolizione e ricostruzione - sul restante 50% della superficie coperta, limitatamente all'inserimento delle destinazioni funzionali indicate al comma 1. La superficie coperta non può comunque superare mq 1.500.
6. Le possibilità di intervento di cui al precedente comma sono subordinate alle seguenti condizioni:

CONDIZIONI GENERALI:

- realizzazione di collegamento adeguato e funzionale con la viabilità esistente a livello superiore
- adeguamento del passo carraio mediante arretramento e/o allargamento
- realizzazione Superficie permeabile (SP) non inferiore al 40% della superficie scoperta
- esclusione - dal conteggio della superficie coperta esistente - di tettoie, baracche, manufatti precari nonché proservizi di altezza di gronda inferiore a mt. 2.50
- valutazione della sicurezza e, se necessario, adeguamento sismico degli edifici oggetto di intervento, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni in zone sismiche;
- applicazione integrale dei requisiti vigenti di prestazione energetica di edifici e impianti
- reperimento dei relativi parcheggi privati permeabili ed alberati
- adozione di correlate misure di compensazione e/o mitigazione in relazione al contesto

- inapplicabilità, anche per atti successivi, della facoltà di ampliamento igienico-funzionale
- **rispetto delle prescrizioni contenute per i singoli ambiti nelle Schede di analisi e di indicazioni operative per le Zone E2**, che, ove più restrittive, prevalgono sulle presenti condizioni

CONDIZIONI AGGIUNTIVE da applicarsi in caso di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione con modifiche plani-altimetriche:

- Hf non superiore a m 6,50;
- distanza minima dai confini di proprietà m. 10,00;
- distanza minima dalle strade come stabilita al comma 3 dell'art. 45 delle norme di PSC.

TITOLO IX - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 128 - Sistema delle dotazioni territoriali

1. Il Sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale definiti dalla pianificazione.
2. Il Sistema delle dotazioni territoriali viene suddiviso in:
 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
 - Attrezzature e spazi collettivi

Art. 129 - Norme generali riguardanti le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di previsione (Dotazione Territoriale "I")

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Le presenti norme disciplinano le aree di previsione (**non ancora attuate**) indicate con specifica simbologia nelle tavole di POC.
2. Lo strumento urbanistico generale assicura una adeguata dotazione delle infrastrutture di cui al comma 1 per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli di previsione.
3. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - a) impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (**la**);
 - b) rete fognante, impianti di depurazione, rete di canalizzazione delle acque meteoriche (**lb**);
 - c) spazi e impianti per la raccolta e smaltimento rifiuti solidi (**lc**);
 - d) pubblica illuminazione, rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia (**ld**);
 - e) impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni (**le**);
 - f) strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (**lf**).
4. Le specifiche destinazioni e sottozone sono indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
 - **la1** - pozzi di approvvigionamento idrico
 - **la2** - impianti ed attrezzature per distribuzione dell'acqua
 - **lb1** - impianti di depurazione
 - **lb2** - altri impianti ed attrezzature per la depurazione
 - **lc1** - impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti
 - **lc2** - aree adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti
 - **ld1** - centrali elettriche
 - **ld2** - impianti ed attrezzature per distribuzione energia
 - **le1** - impianti ed attrezzature del sistema delle comunicazioni
 - **lf1** - strade (esistenti, da potenziare, di progetto)
 - **lf2** - parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale
 - **lf3** - piazze e spazi pedonali
 - **lf4** - rete e percorsi ciclabili
 - **lf5** - attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici
5. Gli interventi possono essere attuati:
 - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti, anche mediante esproprio previo inserimento dell'opera nell'elaborato di POC *Elenco dei vincoli Espropriativi*. Dopo la scadenza del termine quinquennale di efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, fino a successiva risonizzazione da parte dell'A.C., sulle aree interessate dagli stessi sono consentiti esclusivamente:
 - interventi fino al restauro e risanamento conservativo,
 - interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di mc. 0,03 per mq. fuori dal perimetro di territorio urbanizzato e previo nulla osta dell'ente competente
 - recinzioni previo nulla osta dell'ente dell'ente competenteL'indicazione di infrastrutture riportata nel PSC, comporta inedificabilità assoluta, con possibilità di realizzare:
 - interventi fino al restauro e risanamento conservativo;
 - recinzioni previo nulla osta dell'ente competente;
 - interventi di sistemazione esterna (quali ad esempio parcheggi pertinenziali e spazi di manovra).Sono sempre fatti salvi indici, parametri e limitazioni urbanistico-edilizie
 - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all' art. 1.2.4 delle NTA di RUE.
7. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.
8. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'infrastruttura.

9. Gli indici UF e I_f di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UT e I_t nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
10. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano SC; la realizzazione di vani interrati è consentita a condizione che la distanza minima dai confini di zona e di proprietà sia almeno pari a mt. 1,5.
11. Per le aree di nuovo insediamento, che concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e servizi di quartiere o complesso insediativo previsti dalle leggi e decreti nazionali e regionali in materia, le relative previsioni e prescrizioni quantitative e qualitative sono contenute all'interno delle schede normative e delle schede di assetto urbanistico degli Ambiti di Trasformazione, delle Zone Speciali, delle Zone di Nuovo Insediamento, ecc..


Art. 130 - Impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua (Ia)

1. Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua si dividono in:
 - *Pozzi di approvvigionamento Idrico (Sottozona Ia1);*
 - *Impianti e attrezzature (Sottozona Ia2).*
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente all'uso G3
- 3 I Pozzi di approvvigionamento Idrico (**Sottozona Ia1**) sono dotati di specifiche fasce di rispetto disciplinate dall'art. 38 delle norme di PSC.

Art. 131 - Rete fognante, impianti di depurazione e rete canalizzazione delle acque meteoriche (Ib)

1. La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche si dividono in:
 - *Impianti di depurazione (Sottozona Ib1);*
 - *Impianti e attrezzature (Sottozona Ib2).*
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C9
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4
3. Le fasce di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale in scala 1:5.000 e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 132 - Spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi (Ic)

1. Gli Spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi si dividono in:
 - *Impianti di raccolta e trattamento dei rifiuti (Sottozona Ic1);*
 - *Aree adibite alla raccolta differenziata dei rifiuti (Sottozona Ic2).*
2. Gli interventi relativi alla **Sottozona Ic1 da attuare** sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di un PUA., con le stesse modalità della Sottozona D3.2.
3. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri (ad esclusione delle pensiline):
 - UT = 0,40 mq/mq
 - UF = 0,60 mq/mq
 - IPF ≥ 30% della superficie scoperta;
 - Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
 - Distanza minima tra gli edifici: m 10,00;
 - Distanza minima dalle strade: m 10,00 dal confine stradale;
 - Visuale libera: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttiva, limitatamente agli usi C4, C5, C9, C10
 - D - direzionale, limitatamente all'uso D5 – attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici e informatici, ecc., comprese attività di sperimentazione, ai fini scientifici o educativi, da svolgersi nel rispetto della legislazione di settore e delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica
 - G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6
5. Nella Sottozona Ic1, individuata con apposita simbologia  nella tav. P 21 di PSC-POC e RUE, è consentito anche l'intervento edilizio diretto, con contestuale realizzazione e mantenimento di una superficie a verde pari al 15% della superficie territoriale, collocata in posizione idonea preferibilmente a ridosso della tangenziale, adeguatamente piantumata/forestata in modo da garantire le coperture minime a verde stabilite dal Servizio Ambiente e opere di urbanizzazione, in base ad apposito progetto di sistemazione del verde, allegato all'istanza per il rilascio del titolo edilizio abilitativo.
In tale sottozona Ic1 valgono indici e destinazioni di cui ai commi precedenti, con le seguenti ulteriori limitazioni:
 - Sp ≥ 0,30 da calcolarsi sulla superficie territoriale residua, al netto della superficie a verde di cui sopra;
 - in caso di attuazione per stralci deve essere sempre realizzata contestualmente anche la quota di superficie a verde di forestazione, proporzionale alla ST interessata dal singolo stralcio.

6. Nella Sottozona Ic1, individuata con apposita simbologia \square valgono le destinazioni di cui ai commi precedenti, e le seguenti ulteriori limitazioni:
 - UF = 0,40 mq/mq
 - Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
 - Distanza minima tra gli edifici non aziendali: m 10,00;
 - Distanza minima dalle strade: m 10,00 dal confine stradale;
 - Visuale libera rispetto ai confini: non inferiore a 0,5
7. Gli impianti relativi alla **Sottozona Ic2** sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
8. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6

Art. 133 - Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia – (Sottozona Id)

1. Gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica, gas ed altre forme di energia si dividono in:
 - *Centrali elettriche (Sottozona Id1);*
 - *Impianti ed attrezzature (Sottozona Id2)*
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente all'uso G3.
4. L'area individuata con apposita simbologia \square nella tavola P20 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 13/01/2011 relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata alla messa in sicurezza del sito.

Art. 134 - Impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni - (Sottozona Ie)

1. Si tratta di impianti e reti relative al sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.
2. Tali impianti sono realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente all'uso G3.
4. L'area individuata con apposita simbologia \square nella tavola P20 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 13/01/2011 relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata alla messa in sicurezza del sito.

Art. 135 - Strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (If)

1. Le strade, gli spazi e percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento si dividono in:
 - *strade esistenti, da potenziare, di progetto (Sottozona If1)*
 - *parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)*
 - *piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)*
 - *rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)*
 - *attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5).*
2. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
3. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati storici della centuriazione romana, circa la quale la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio deve esprimere specifico parere.

Art. 136 - Strade esistenti (Sottozona If1a) - Strade da potenziare (Sottozona If1c)

1. L'ampliamento ed il potenziamento delle strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE in scala 1:5.000 e disciplinate dall'art. 45 delle norme di PSC.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3

Art. 137 - Strade di progetto (Sottozona If1b) percorsi ciclabili/ciclopedonali e parcheggi nei comparti attuativi

1. All'interno dei comparti attuativi:
 - a) le **strade** dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:
strade residenziali a doppio senso di marcia:

- carreggiata m 7,00. È ammessa la riduzione a m 6,00 per strade a fondo cieco, qualora vengano garantiti idonei raggi di curvatura agli innesti;
- aiuola alberata (m 4,00 per carreggiate di sezione pari a m 6,00 e m 3 per carreggiate di sezione pari a m 7) da posizionare lungo il lato favorevole all'ombreggiamento dei percorsi pedonali;
- marciapiede (m 1,50) su entrambi i lati. Nel caso in cui il PUA non preveda, in fregio alla strada, accessi pedonali agli edifici è ammessa la realizzazione di un solo marciapiede, da collocare in adiacenza alla fascia alberata che verrà incrementata di m 1,50.

strade residenziali a senso unico di marcia:

- corsia m 4,50;
- aiuola alberata di m 3 da posizionare lungo il lato favorevole all'ombreggiamento dei percorsi pedonali;
- marciapiede (m 1,50) su entrambi i lati. Nel caso in cui il PUA non preveda, in fregio alla strada, accessi pedonali agli edifici è ammessa la realizzazione di un solo marciapiede, da collocare in adiacenza alla fascia alberata che verrà incrementata di m 1,50.

strade entro ambiti produttivi e direzionali:

- carreggiata m 9,00;
- aiuola alberata di m 3 da posizionare lungo il lato favorevole all'ombreggiamento dei percorsi pedonali;
- marciapiede (m 1,50) su entrambi i lati. Nel caso in cui il PUA non preveda, in fregio alla strada, accessi pedonali agli edifici è ammessa la realizzazione di un solo marciapiede, da collocare in adiacenza alla fascia alberata che verrà incrementata di m 1,50.

b) **i percorsi ciclabili e/o ciclopedonali** dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:

- pista ciclabile a doppio senso di marcia larghezza m 2,50;
- pista ciclabile a senso unico di marcia larghezza m 1,50 (da prevedere in entrambe le direzioni);
- percorso ciclopedonale larghezza m 3,50;

c) **i parcheggi auto** dovranno avere le seguenti caratteristiche geometriche minime:

- Lunghezza stallo m 5,00 per sosta a pettine (cui va aggiunto uno spazio di 1 m qualora l'area di manovra sia collocata in sede stradale), m 4,50 per sosta a pettine a 30° e m 5,50 per sosta a pettine a 45° e sosta parallela al senso di marcia;
- Larghezza stallo m 2,50 per sosta a pettine e m 2,00 per sosta parallela all'asse stradale;
- Larghezza corsia di alimentazione m 3,50 con unico senso di marcia o sosta a pettine 30°, m 4,50 per sosta a pettine 45° e m 6,00 nei restanti casi.

d) **i parcheggi ciclomotori/motocicli** dovranno essere realizzati, nei comparti a destinazione non residenziale, delle dimensioni minime di 1,20x1,50, nella misura minima del 5% dei posti auto previsti, percentuale da valutare in base alle effettive necessità.

2. Sono possibili soluzioni diverse nei seguenti casi:

- per garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti;
- al fine di perseguire una maggiore sicurezza stradale (previsione delle zone 30) ed una elevata qualità urbana;
- laddove siano previsti cartograficamente dimensioni stradali diverse;
- In caso di interventi entro comparti attuativi il cui strumento attuativo risulta non ancora approvato e in fase di istruttoria alla data di approvazione della variante di semplificazione dei comparti (21/05/2012), l'adeguamento delle caratteristiche indicate al precedente comma 1 può essere effettuato nel progetto esecutivo, da presentare al fine del rilascio del permesso di costruire per opere di urbanizzazione.

3. In ogni caso, tutte le opere infrastrutturali andranno assoggettate a progettazioni che ne valutino la compatibilità ambientale.

4. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono: U17 - U35.

Art. 138 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2)

1. Tali zone sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto.

2. Nel caso di realizzazione di parcheggi coperti emergenti il piano stradale deve essere rispettato il seguente limite:

- IVL (sia rispetto ai confini che alle fronti) non inferiore a 0,5
- Ds non inferiore all'altezza degli edifici.

3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:

- G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3.

4. Le aree destinate a parcheggio pubblico possono essere utilizzate da soggetti privati – previa procedura di evidenza pubblica - per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. Questi ultimi sono da realizzarsi a quota stradale o nell'interrato in aggiunta al parcheggio pubblico, che è da collocarsi di norma al livello superiore rispetto al parcheggio pertinenziale, ed a condizione che:

- venga costituita, mediante convenzione, concessione di diritto di superficie e/o concessione amministrativa di durata fino ad anni 90;
- gli oneri di realizzazione sia del parcheggio pubblico che di quello privato, nonché gli oneri di manutenzione ed i costi di gestione, compresa l'illuminazione, siano interamente a carico del privato;
- l'altezza massima delle fronti dell'edificio destinato a parcheggio sia limitata a mt. 6,50.

5. La previsione If2 individuata nella tavola P 29 di POC con il simbolo **41** deve essere attuata con

intervento diretto convenzionato dal soggetto attuatore dell'adiacente lotto D1.2 **41** (di RUE) non a scomputo oneri, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 25/01/2024 (in atti con PG 19833/2024), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/03/2025.

Art. 139 - Piazze e spazi pedonali (Sottozona If3)

1. Tali zone sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3.
3. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con SC ≤ 50 mq e servizi igienici con SC ≤ 25 mq.

Art. 140 - Rete e percorsi ciclabili (Sottozona If4)

1. I collegamenti destinati alla fruizione ciclabile esistenti o da realizzare in sede propria sono individuati dalle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 del POC e del RUE con apposita simbologia, distintamente per la rete dei percorsi primari e di quelli secondari; i relativi tracciati potranno essere precisati in sede di pianificazione attuativa. Sono questi i nuovi corridoi di possibile collegamento tra le aree verdi urbane, e tra queste ed il resto della città ed il territorio rurale.
2. Le piste ciclabili di nuova realizzazione devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati ovunque le condizioni lo consentano tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari.
3. Queste sistemazioni, fasce di almeno 2-3 metri di larghezza, devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, dare un'idea di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.
4. I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti di Trasformazione, le Zone di Nuovo Insediamento, le Zone speciali, ecc.. dovranno prevedere, secondo modalità comunque simili a quelle definite nelle schede di assetto urbanistico in scala 1:2.000, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).
5. L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento interquartiere di località di interesse storico e ambientale e di attrezzature sportive e ricreative.
6. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3.

Art. 141 - Attrezzature connesse al trasporto pubblico, servizi generali e tecnici (Sottozona If5)

1. Le autostazioni, i depositi di autocorriere, gli uffici, le officine ed i servizi connessi, devono rispettare i seguenti limiti (ad esclusione delle pensiline):
 - UF non superiore a 0,50 mq/mq;
 - Q non superiore a 0,50;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
2. Devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento, sulla base di apposito studio.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - D - direzionale - limitatamente all'uso D2
 - E - commercio - limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G6, G14

Art. 142 - Norme generali riguardanti le attrezzature e spazi collettivi di previsione (Dotazione Territoriale "A")

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
 - a) Istruzione (**Aa**)
 - b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (**Ab**)
 - c) Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (**Ac**)

- d) Attività culturali, associative e politiche (**Ad**)
 - e) Culto (**Ae**)
 - f) Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive (**Af**)
 - g) Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi (**Ag**)
 - h) Parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (**Ah**)
3. Le specifiche destinazioni e sottosezione sono indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
- **Aa1** - sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi
 - **Aa2** - scuola media superiore
 - **Aa3** - scuola media inferiore
 - **Aa4** - scuole elementari
 - **Aa5** - scuole materne
 - **Aa6** - Asili nido
 - **Ab1** - Complessi e sedi ospedaliere
 - **Ab2** - Attrezzature sanitarie (cliniche e case di cura)
 - **Ab3** - Attrezzature sanitarie di quartiere
 - **Ab4** - Attrezzature sociali ed assistenziali, strutture residenziali, assistenziali
 - **Ab5** - Cimiteri
 - **Ab6** - Aree di espansione cimiteriale
 - **Ab7** - Canile-gattile comprensoriale
 - **Ab8** - Aree di sosta per popolazioni nomadi
 - **Ac1** - Uffici della Provincia e del Comune
 - **Ac2** - Servizi provinciali e comunali di scala territoriale
 - **Ac3** - Centri civici, strutture amministrative decentrate
 - **Ac4** - Attrezzature pubbliche annonarie
 - **Ac5** - Sedi e attrezzature militari
 - **Ac6** - Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e ordine pubblico
 - **Ac7** - Carceri
 - **Ac8** - Sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco
 - **Ad1** - Musei, pinacoteche
 - **Ad2** - Istituzioni culturali
 - **Ad3** - Teatri e strutture sedi di spettacoli
 - **Ad4** - Attrezzature ricreative, culturali e sociali di interesse urbano
 - **Ad5** - Centri ricreativi, culturali e sociali
 - **Ad6** - Sedi espositive e di servizi fieristici
 - **Ae1** - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali e ricreative
 - **Af1** - Parchi Urbani
 - **Af2** - Parchi di quartiere
 - **Af3** - Giardini di quartiere
 - **Af4** - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport
 - **Af5** - Centri Sportivi di interesse urbano
 - **Af6** - Centri sportivi di interesse urbano
 - **Ag1** - Aree attrezzate per spettacoli viaggianti
 - **Ag2** - Aree pedonali di interesse urbano
 - **Ah1** - Parcheggi pubblici e di uso pubblico funzionali ad attività d'interesse urbano
4. Gli interventi possono essere attuati:
- dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti, anche mediante esproprio previo inserimento dell'opera nell'elaborato di POC *Elenco dei vincoli Espropriativi*. Dopo la scadenza del termine quinquennale di efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, fino a successiva risonizzazione da parte dell'A.C., sulle aree interessate dagli stessi sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo, purchè riguardanti singole unità immobiliari o parti di esse e, fuori dal perimetro di territorio urbanizzato, interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di mc. 0,03 per mq. Sono sempre fatti salvi indici, parametri e limitazioni urbanistico-edilizie.
 - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
5. Per quanto riguarda le nuove previsioni di aree a servizi, esse sono pressoché totalmente incluse entro il perimetro degli Ambiti di Trasformazione, delle Zone Speciali, delle Zone di Nuovo Insediamento, ecc... La loro attuazione è pertanto contestuale all'attuazione del POC, inteso come programma complessivo di riqualificazione della città e del territorio. Lo Strumento Generale Urbanistico si attua mediante intervento diretto, attraverso Progetto Unitario, o previo PUA.
6. Sono ammesse tutte le categorie di intervento di cui all'art. 1.2.4 delle NTA di RUE.
7. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.

8. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'attrezzatura.
9. Gli indici UF e IF di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UF e IF nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
10. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano SC.
11. Per le aree di nuovo insediamento, che concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e servizi di quartiere o complesso insediativo previsti dalle leggi e decreti nazionali e regionali in materia, le relative previsioni e prescrizioni quantitative e qualitative sono contenute all'interno delle schede normative e delle schede di assetto urbanistico degli Ambiti di Trasformazione, delle Zone Speciali, delle Zone di Nuovo Insediamento, ecc..

Art. 143 - Istruzione (Aa)

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi all'istruzione si dividono in:
 - *Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (Sottozona Aa1)*
 - *Scuole medie superiori (Sottozona Aa2)*
 - *Scuole medie inferiori (Sottozona Aa3)*
 - *scuole elementari (Sottozona Aa4)*
 - *scuole materne (Sottozona Aa5)*
 - *asili nido (Sottozona Aa6)*
 - *attività per attrezzature scolastiche private (*)*
2. Nella sottozona Aa1 [Aa5], individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (1), oltre alle destinazioni d'uso previste dagli artt. 144 e 145, sono ammesse anche le destinazioni:
 - A - residenza - limitatamente all'uso A2
 - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1

Art. 144 - Sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (Sottozona Aa1) e Scuole medie superiori (Sottozona Aa2)

1. Gli interventi nelle aree destinate a sedi universitarie, centri di ricerca e relativi servizi (**Sottozona Aa1**) e scuole medie superiori (**Sottozona Aa2**), dovranno rispettare i seguenti limiti:
 - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - A - residenza - limitatamente all'alloggio di custodia
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D3, D6
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G6, G7, G12, G16
3. Nelle sottozone Aa1 ed Aa2 da attuare (individuate nelle tavole P di POC con apposito tratteggio), devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di SC, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.

Art. 145 - Scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) e attività per attrezzature scolastiche private (*)

1. Tali attrezzature sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono individuate graficamente nelle tavole di POC.

Attrezzature scolastiche pubbliche

2. Gli interventi nelle aree destinate a scuole medie inferiori (Sottozona Aa3), scuole elementari (Sottozona Aa4), scuole materne (Sottozona Aa5), asili nido (Sottozona Aa6) dovranno rispettare i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al per esse individuata, anche in sede di progetto attuativo):
 - UF non superiore a 0,40 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Attività per attrezzature scolastiche private (*)

3. Gli interventi di nuova costruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
 - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
 Devono essere realizzati i parcheggi di uso privato di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE.
4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - A - residenza - limitatamente all'alloggio di custodia
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D3, D6
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G6, G7, G12, G16

Art. 146 - Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari (Ab)

1. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi all'assistenza ed ai servizi sociali e igienico sanitari si dividono in:
 - Complessi e sedi ospedaliere (**Sottozona Ab1**)
 - Attrezzature sanitarie: cliniche, casa di cura, laboratori, istituti sanitari (**Sottozona Ab2**)
 - Attrezzature sanitarie di quartiere (**Sottozona Ab3**)
 - Attrezzature sociali ed assistenziali, strutture residenziali (**Sottozona Ab4**)
 - Attrezzature sociali e assistenziali private (**Sottozona Ab4***)
 - Cimiteri (**Sottozona Ab5**)
 - Aree di espansione cimiteriale (**Sottozona Ab6**)
 - Canile – Gattile comprensoriale (**Sottozona Ab7**)
 - Aree di soste per popolazione nomadi (**Sottozona Ab8**)
2. Gli interventi nelle aree destinate a complessi e sedi ospedaliere (**Sottozona Ab1**), attrezzature sanitarie: cliniche, casa di cura, laboratori, istituti sanitari (**Sottozona Ab2**), attrezzature sanitarie di quartiere (**Sottozona Ab3**), attrezzature sociali ed assistenziali e strutture residenziali (**Sottozona Ab4**), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
 - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate nelle aree destinate a complessi e sedi ospedaliere (**Sottozona Ab1**), attrezzature sanitarie: cliniche e casa di cura (**Sottozona Ab2**), attrezzature sanitarie di quartiere (**Sottozona Ab3**), attrezzature sociali ed assistenziali e strutture residenziali (**Sottozona Ab4**) sono:
 - A - residenza - limitatamente all'uso A2 e all'alloggio di custodia
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - D - direzionale - limitatamente all'uso D1, D3, D4
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6, G7, G12, G13, G14, G15, G16
4. Gli interventi nelle aree destinate ad insediamenti speciali per la realizzazione di attrezzature di tipo sociale ed assistenziale privato (**Sottozona Ab4***), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
 - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
5. Le destinazioni d'uso ammesse nella **Sottozona Ab4*** sono:
 - A - residenza - limitatamente all'uso A2 e all'alloggio di custodia
 - C - produttivo - limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq) e C6b
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D3, D4
 - E - commerciale - limitatamente agli usi E8, E9
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6, G7, G12, G13, G14, G15, G16
6. Nelle sottozone **Ab1, Ab2, Ab4 e Ab4*** da attuare (individuate nelle tavole P di POC con apposito tratteggio), devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di SC, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.
7. L'area destinata a sottozona Ab4 individuata alla tav. P-27 con specifica simbologia è inedificabile; la sua potenzialità edificatoria potrà essere collocata all'interno dell'adiacente sottozona Ab4.
8. La sottozona Ab4* individuata in cartografia alla tavola P 28 con il simbolo (10) - ferme restando le destinazioni d'uso ammesse in sottozona Ab4* - è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative e con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri:
 - a) SC non superiore a mq. 700;
 - b) realizzazione di golfo di inserimento per accesso canalizzato in fregio alla Via Dragoni, di lunghezza pari al fronte strada e con corsia di immissione raccordata in modo adeguato ed idoneo a garantire manovre fluide in entrata; il golfo deve risultare separato dalla viabilità da cordolo spartitraffico invalicabile;
 - c) realizzazione di ulteriori n. 40 posti auto di parcheggio privato ad uso pubblico (in aggiunta alle quantità minimali di parcheggio di cui all'art. 2.2.1 delle NTA di RUE) da realizzarsi in fregio alla Via Dragoni, direttamente accessibili dalla medesima via, su materiale drenante ed adeguatamente alberati (per una dimensione minima di mq. 1.000 circa, considerando ogni parcheggio di mq. 25, compresi gli spazi di accesso e manovra); realizzazione di adeguate reti tecnologiche connesse a tale tipologia di infrastruttura (quali *fognature, rete elettrica, pubblica illuminazione, ecc.*). La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire nel rispetto della DGR 286/2005 relativa a raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - d) costituzione – nell'ambito della convenzione urbanistica – a favore del Comune di Forlì di servitù perpetua di uso pubblico regolarmente trascritta sul parcheggio di cui al punto precedente, con

- garanzia della sicurezza della proprietà e dell'apertura alla fruibilità collettiva, con limitazioni connesse agli orari di apertura dell'attività; le spese e imposte inerenti e conseguenti alla costituzione della suddetta servitù siano interamente a carico del soggetto attuatore;
- e) realizzazione di attraversamento protetto in posizione idonea, a giudizio e su indicazione dei preposti uffici tecnici comunali;
 - f) realizzazione e mantenimento di adeguata forestazione ambientale, con essenze calibrate in funzione dell'assorbimento di polveri, inquinanti e rumore, sull'adiacente sottozona AMI secondo le indicazioni riportate all'art. 30 delle Norme di RUE;
 - g) rispetto delle misure di compensazione e mitigazione emerse dalla valutazione di sostenibilità allegata alla deliberazione di C.C. n. 51 del 29/4/2013 di approvazione della Variante urbanistica (correlata all'inserimento di tale previsione), fermo restando che il rispetto dei limiti acustici di legge deve essere garantito con opere e misure che non comportino onere alcuno, anche futuro, da parte dell'A.C..

Art. 147 - Cimiteri (Sottozona Ab5), aree di espansione cimiteriale (Sottozona Ab6)

1. I cimiteri comunali e parrocchiali sono individuati con le sigle **Ab5** (cimiteri esistenti) e **Ab6** (aree di espansione cimiteriale).
2. Le zone di rispetto cimiteriale ed i relativi limiti sono disciplinate dall'art. 43 delle norme di PSC.
3. Gli interventi di ampliamento dei Cimiteri esistenti e di potenziamento delle attività religiose connesse, già esistenti in zona di rispetto cimiteriale, sono subordinati alla redazione di un progetto che preveda, fra l'altro, l'inserimento dell'opera nel contesto circostante, con sistemazione a verde alberato delle aree esterne comprese nella zona di rispetto cimiteriale, nonché con previsione di idonei parcheggi (privati di uso pubblico) nelle stesse aree esterne.
4. Sono ammessi uno o più chioschi per la vendita di fiori e oggetti per il culto. Tali manufatti dovranno avere una SC minore o uguale a 50 mq e rispettare la VI rispetto ai confini e ai fabbricati esistenti e limitrofi o essere in aderenza al muro di delimitazione del cimitero. Inoltre dovranno essere realizzati con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento architettonico nel contesto.
5. E' inoltre ammessa la costruzione di locali di servizio (servizi igienici e deposito attrezzi) per una SC minore o uguale a 12 mq. Tali manufatti dovranno essere realizzati con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento architettonico nel contesto
6. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - D - direzionale - limitatamente all'uso: D1
 - E - commerciale - limitatamente all'uso: E1
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G7, G8
6. La previsione della sottozona Ab6 individuata nella tavola P38 con specifica simbologia **A** è subordinata alla realizzazione da parte del soggetto attuatore - nell'area adiacente con destinazione If2 - di un adeguato parcheggio privato di uso pubblico, il cui progetto dovrà essere valutato preventivamente dal Servizio Viabilità comunale.

Art. 148 - Canile-gattile comprensoriale (Sottozona Ab7)

1. Tali attrezzature sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D3, D4
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G8, G13, G16
3. Nelle sottozone Ab7 da attuare, devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento.

Art. 149 - Aree di sosta per popolazioni nomadi (Sottozona Ab8)

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di spazi attrezzati per la sosta delle popolazioni nomadi, secondo le prescrizioni di cui alle leggi vigenti.
2. Tali attrezzature sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6, G10
3. Nella sottozona Ab8 da attuare (individuate nelle tavole P di POC con apposito tratteggio), devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento.

Art. 150 - Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (Ac)

1. Le attrezzature e le aree relative alla Pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile si dividono in:
 - Uffici della Provincia e del Comune (**Sottozona Ac1**)
 - Servizi provinciali e comunali di scala territoriale (**Sottozona Ac2**)
 - Centri civici - strutture amministrative decentrate (**Sottozona Ac3**)
 - Attrezzature pubbliche annonarie (**Sottozona Ac4**)

- Sedi e attrezzature militari (**Sottozona Ac5**)
- Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza (**Sottozona Ac6**)
- Carceri (**Sottozona Ac7**)
- Sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco (**Sottozona Ac8**)

Art. 151 - Pubblica amministrazione - (Ac1) - (Ac2) - (Ac3)

1. Gli interventi nelle aree destinate a Uffici della Pubblica amministrazione (**Sottozona Ac1**), Servizi della Pubblica amministrazione di scala territoriale (**Sottozona Ac2**), centri civici - strutture amministrative decentrate (**Sottozona Ac3**), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
 - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D4
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6, G12, G13, G14, G16
3. Nelle sottozone **Ac1 e Ac2** da attuare (individuate nelle tavole P di POC con apposito tratteggio), devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di SC, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.

Art. 152 - Attrezzature pubbliche annonarie (Ac4)

1. Gli interventi nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche annonarie (**Sottozona Ac4**), individuate nelle tavole di POC, dovranno rispettare i seguenti limiti:
 - UF non superiore a 0,55 mq/mq
 - Q non superiore al 40%
 - IVL (sia rispetto ai confini che alle fronti) non inferiore a 0,5
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici
2. Devono essere realizzati i parcheggi nella misura minima di 4 posti auto per mq 100 di SC incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D2, D3
 - E - commerciale - limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G14

Art. 153 - Sicurezza pubblica e protezione civile (Ac5) - (Ac6) - (Ac7) - (Ac8)

1. Gli interventi nelle aree destinate a sedi e attrezzature militari (**Sottozona Ac5**), sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza (**Sottozona Ac6**), carceri (**Sottozona Ac7**) e sedi e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco (**Sottozona Ac8**) verranno realizzati secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G4, G5, G6, G11
3. Nelle sottozone **Ac5, Ac6, Ac7 e Ac8** da attuare (individuate nelle tavole P di POC con apposito tratteggio), devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento.

Art. 154 - Attività culturali, associative e politiche (Ad)

1. Le attrezzature e le aree relative alle attività culturali, associative e politiche si dividono in:
 - Musei – pinacoteche (**Sottozona Ad1**)
 - istituzioni culturali (**Sottozona Ad2**)
 - teatri e strutture sedi di spettacolo (**Sottozona Ad3**)
 - attrezzature ricreative – culturali e sedi sociali di interesse urbano (**Sottozona Ad4**)
 - centri ricreativi – culturali e sociali (**Sottozona Ad5**)
 - sedi espositive e di servizi fieristici (**Sottozona Ad6**)
2. Gli interventi nelle aree destinate a musei – pinacoteche (**Sottozona Ad1**), istituzioni culturali (**Sottozona Ad2**), teatri e strutture sedi di spettacolo (**Sottozona Ad3**), attrezzature ricreative – culturali e sedi sociali di interesse urbano (**Sottozona Ad4**), centri ricreativi – culturali e sociali (**Sottozona Ad5**), sedi espositive e di servizi fieristici (**Sottozona Ad6**), individuate nelle tavole di POC, dovranno rispettare i seguenti limiti:
 - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4
 - E - commerciale - limitatamente all'uso E1, E8, E9
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G12, G14, G16
4. Nelle **Sottozone Ad3 e Ad4** da attuare (individuata nelle tavole P di POC con apposito tratteggio), devono essere realizzati i posti auto privati di cui agli artt. 2.2.1 e 2.4.1 delle NTA di RUE e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di SC, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.
5. Nella **sottozona Ad6** da attuare, devono essere realizzati i parcheggi nella misura minima di 4 posti auto per mq 100 di SC incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate.

Art. 155 - Culto - Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali ricreative (Ae1)

1. Tali aree sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto.
2. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici e limiti (rispetto all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo):
 - UF non superiore a 0,55 mq/mq;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D3, D4, D6, D11
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G3, G6, G7, G12, G13, G16
4. La sottozona Ae1 individuata in cartografia alla tavola P 27 con il simbolo **(12)** - ferme restando le destinazioni d'uso ammesse in sottozona Ae1 - è attuabile mediante progetto unitario convenzionato, con potenzialità edificatoria complessiva pari a max mq 4.500 di SC, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative e con opere di sostenibilità ambientale a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri:
 - a) realizzazione di ulteriori circa n. 50 posti auto privati, per l'utenza di chiesa e strutture parrocchiali, in misura proporzionale all'avanzamento dell'intervento, pari a 1 p.a./90 mq di SC (in aggiunta alle quantità minimali di parcheggio di cui all'art. 32 delle NTA di RUE in vigore alla data del 8/11/2016, attuabili interamente come dotazione privata ad uso privato) da realizzarsi preferibilmente: in fregio alla Via Valeria, direttamente accessibili dalla medesima via, adeguatamente alberati, comprensivi delle reti tecnologiche connesse (*fognature, rete elettrica, illuminazione, ecc.*). Per tutti i suddetti posti auto (compresi quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 32 delle NTA di RUE in vigore alla data del 8/11/2016) dovrà essere garantita la libera fruizione, in concomitanza del funzionamento di chiesa, strutture ed attività parrocchiali. La realizzazione dei parcheggi dovrà avvenire nel rispetto della DGR 286/2005 relativa a raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - b) applicazione di requisiti tecnici e prestazionali degli edifici e degli impianti, tali da rendere l'insediamento il più possibile autosufficiente sotto l'aspetto del risparmio energetico

Art. 156 - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive - parchi (Af)

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici e privati e alla sistemazione di aree scoperte di uso pubblico e non, alla creazione di attrezzature per lo svago e lo sport, di interesse urbano – territoriale e di quartiere.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi relativi agli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, per la ricreazione, per il tempo libero e le attività sportive e per i parchi si dividono in:
 - Parchi urbani (**Sottozona Af1**)
 - Parchi di quartiere (**Sottozona Af2**)
 - Giardini di quartiere (**Sottozona Af3**)
 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (**Sottozona Af4**)
 - Impianti per spettacoli sportivi (**Sottozona Af5**)
 - Centri sportivi di interesse urbano (**Sottozona Af6**)
 - Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative (**Sottozona Af7**)

Art. 157 - Parchi urbani (Sottozona Af1)

1. Questa tipologia indica aree verdi all'interno, o ai margini, dei centri urbani, di dimensioni ragguardevoli, con elevato valore di qualificazione urbana ed ambientale; in genere dedicate alla fruizione ricreativa, generalmente ben dotate di attrezzature, arredi e servizi. Vegetazione dai caratteri più o meno estensivi.
2. Caratteristiche tipologiche di base:
 - Dimensioni superiori ai 10 ha, con aree di estensione limitata in cui si prevede una più intensa fruizione, ed in cui sono concentrate le attrezzature principali.
 - **Copertura del suolo** caratterizzata da ampie aree alberate (anche veri e propri boschetti) alternate a vaste superfici a prato, notevole presenza di macchie e siepi arbustive; presenza di specchi e/o corsi d'acqua.

- **Accessi:** presenza di diversi accessi dotati di idonei parcheggi ombreggiati. Il parco andrebbe completamente recintato, dotato di un apposito servizio di vigilanza (diurno e notturno) e l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione.
 - **Percorsi e pavimentazioni** differenziati a seconda delle zone; buona dotazione di aree pavimentate e cura del tipo di materiale, anche per i percorsi, soprattutto nelle zone a più intensa fruizione; pavimentazioni più «rustiche» nelle aree più naturali e meno intensamente utilizzate; percorsi attrezzati per le bici, appositi «percorsi sportivi»; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree.
 - **Attrezzature ed impianti** distribuiti in modo da caratterizzare le varie aree di maggiore uso: attrezzi sportivi vari, campetti per sport di squadra (calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; impianto di illuminazione differenziato per zone, fontanelle. Impianto di irrigazione differenziato per tipologia e grado di «intensivazione» del verde.
 - **Arredi:** panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti; sempre a seconda dell'intensità d'uso delle varie zone.
 - **Vegetazione:** tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, differenziate per aree, privilegiando sempre, salvo situazioni limitate, piante autoctone ed impianti di semplice gestione.
 - **Disegno:** il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, e puntando al colloquio con il tessuto urbano circostante, soprattutto per le aree più «costruite». La ricerca di soluzioni formali innovative e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
- D - direzionale - limitatamente agli usi D3, D4, D6
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G15, G16
4. Le attrezzature per **attività sportive** possono essere realizzate secondo parametri ed indici (riferiti all'Al individuata, anche in sede di progetto attuativo) previsti per le sottozone **Af4**.
5. Gli indici, da definire in sede di progetto unitario o piano particolareggiato, non possono superare in ogni caso i valori di:
- UT non superiore a 0,05 mq/mq;
 - UF non superiore a 0,10 mq/mq;
 - Q non superiore a 0,10;
6. Sulle aree di proprietà pubblica sono sempre ammesse una o più costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con SC ≤ 100 mq e servizi igienici con SC ≤ 25 mq., da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto.

Art. 158 - Parchi di quartiere (Sottozona Af2)

1. Si tratta di aree verdi di dimensioni medio-grandi, con una discreta dotazione di attrezzature, spesso anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampi spazi aperti.
2. **Caratteristiche tipologiche di base:**
- **Dimensioni** comprese tra 1 e 10 ha, deve essere presente almeno un'area destinata ad una fruizione più intensa, in cui sono concentrate alcune delle attrezzature principali.
 - **Copertura del suolo** caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive; eventuale presenza di uno specchio d'acqua.
 - **Accessi:** presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati, dalle dimensioni contenute. Il parco deve essere completamente recintato, dotato di un apposito servizio di vigilanza (diurno e notturno) e l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione.
 - **Aree pavimentate** concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree.
 - **Dotazione di attrezzature** sportive ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole).
 - **Arredi:** panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione.
 - **Vegetazione:** tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie (tipo «orto botanico») e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione

- **Disegno:** il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - D - direzionale - limitatamente all'uso D3
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G15, G16
 4. Le attrezzature per attività sportive devono essere realizzate secondo parametri ed indici (riferiti all'Al per esse individuata, anche in sede di progetto attuativo) previsti per le sottozone Af4.
 5. Sulle aree di proprietà pubblica sono sempre ammesse costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con SC ≤ 100 mq complessivi e servizi igienici con SC ≤ 25 mq, complessivi, da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto. L'esigenza deve essere dimostrata da un'analisi del fabbisogno connesso al reale utilizzo dell'area ed all'obiettivo da raggiungere.
 6. Nella Sottozona Af2 corrispondente al "Parco Incontro" di via Ribolle individuata nella tavola P27 con specifica simbologia ⊗ è consentita la realizzazione di una potenzialità edificatoria aggiuntiva pari a mq 250 di St, per la realizzazione di una tettoia per "Attrezzature sociali e ricreative di interesse locale" (Usi D3, G12).

Art. 159 - Giardini di quartiere (Sottozona Af3)

1. In queste aree, i tipici "giardinetti", dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzati solo da chi abita nelle vicinanze, sono spesso presenti attrezzature per il gioco dei bambini o la sosta di anziani e famiglie. A volte occupano aree urbane più o meno residuali, altre sono il frutto di precise scelte progettuali. Fondamentali per la qualità urbana, vengono raggiunti generalmente a piedi o, al massimo in bicicletta, dovrebbero essere distribuiti in modo uniforme e con buona densità sul territorio urbano. La vegetazione presenta alberature ed aiuole arbustive od erbacee, limitate le aree a prato.
2. **Caratteristiche tipologiche di base:**
 - **Dimensioni** comprese tra 1.000 e 20.000 mq; più l'area è piccola più deve essere «costruita» ed intensamente attrezzata.
 - **Copertura del suolo:** deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali.
 - **Accessi:** il giardino deve essere preferibilmente recintato, con accessi dotati di cancelli e regolati da orari; non sono in genere necessari appositi parcheggi.
 - **Aree pavimentate e percorsi** devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree.
 - La dotazione di **attrezzature** deve essere limitata alle aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate, ed opportunamente distribuite nella città, si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board; deve essere presente un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione.
 - **Arredi:** panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture.
 - **Vegetazione:** tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione.
 - **Disegno:** il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - D - direzionale - limitatamente all'uso D3
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G15, G16.
4. Le attrezzature per attività sportive devono essere realizzate secondo parametri ed indici (riferiti all'A.I. per individuata, anche in sede di progetto attuativo) previsti per le sottozone Af4.

5. Sulle aree di proprietà pubblica sono ammesse costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con $St \leq 100$ mq complessivi e servizi igienici con $St \leq 25$ mq. complessivi, da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto. L'esigenza deve essere dimostrata da un'analisi del fabbisogno connesso al reale utilizzo dell'area ed all'obiettivo da raggiungere.
6. La sottozona Af3 [Ab2-Ab4], individuata alla tav. P 19 di RUE, e la sottozona Af3 [Ab2], individuata alla tav. P13 di RUE - in relazione alle tipologie di sottozona Ab ammesse al loro interno - seguono parametri ed indici previsti dall'art. 124, comma 2.
7. La sottozona Af3 [Ae1] individuata alla tav. P 19 di RUE con il simbolo **(11)** - ferme restando potenzialità edificatoria e destinazioni d'uso ammesse in sottozona Ae1 - è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle seguenti condizioni attuative e con opere di sostenibilità ambientale a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri:
 - a) realizzazione di ulteriori stalli di parcheggio pubblico (in aggiunta alle quantità minimali fissate dal POC sulla base delle destinazioni d'uso insediate) da realizzarsi in fregio alla via Isonzo e direttamente accessibili da questa (in raddoppio speculare degli stalli di parcheggio esistenti);
 - b) realizzazione del primo tratto di bretella di collegamento tra via Isonzo e via Piave (prevista dallo strumento urbanistico vigente su area di proprietà comunale) fino all'ingresso al lotto, comprensiva di marciapiede sul versante nord, lato interessato dalla nuova struttura per il culto e di percorso pedonale sul tratto restante
 - c) prolungamento del percorso pavimentato ciclopedonale esistente interno al parco di Via Isonzo fino all'accesso pedonale dell'area di culto.

Art. 160 - Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (Sottozona Af4)

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - D - direzionale - limitatamente all'uso D3
 - E - commerciale - limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G5, G15, G16
2. Per la destinazione d'uso E8 si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'AI individuata, anche in sede di progetto attuativo):
 - UF non superiore a 0,03 mq/mq fino a massimo mq. 250 complessivi;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
 Per la destinazione d'uso G16 e D3 si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'AI individuata, anche in sede di progetto attuativo):
 - UF non superiore a 0,30 mq/mq per gli impianti coperti;
 - UF non superiore a 0,10 mq/mq per i servizi di impianti scoperti;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
3. Sulle aree di proprietà pubblica sono sempre ammesse costruzioni di modesta entità legate alla fruizione di tali spazi, quali chioschi per il ristoro con $SC \leq 100$ mq complessivi e servizi igienici con $SC \leq 25$ mq. complessivi, da realizzarsi con tipologie, finiture e materiali che consentano un idoneo inserimento paesaggistico ed architettonico nel contesto.
4. Nella sottozona Af4, individuata nella tavola P28 con specifica simbologia **(2)**, oltre alle destinazioni d'uso previste dal comma 2 del presente articolo, sono ammessi anche gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttivo limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq)
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D5, D9
 - E - commerciale - limitatamente agli usi E1, E8, E9
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G5, G6, G7, G12
5. Nella sottozona Af4, individuata nella tavola P20 con specifica simbologia **(3)**, per la destinazione d'uso E8 si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'AI individuata, anche in sede di progetto attuativo):
 - UF non superiore a 0,03 mq/mq fino a massimo mq. 350 complessivi;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).

Art. 161 - Impianti per spettacoli sportivi (Sottozona Af5), centri sportivi di interesse urbano (Sottozona Af6)

1. Gli interventi nelle aree destinate a impianti per spettacoli sportivi (**Sottozona Af5**) ed a centri sportivi di interesse urbano (**Sottozona Af6**), individuate nelle tavole di RUE, dovranno rispettare i seguenti limiti:
 - UT non superiore a 0,20 mq/mq
 - UF non superiore a 0,55;
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
 - IVL non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti).
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D3

- E - commerciale - limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G5, G6, G12, G15, G16
3. Nella sottozona Af6, individuata con apposita simbologia (4) nella tavola P 36, oltre alle destinazioni d'uso di cui al comma 2, sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
- A - residenza - limitatamente all'alloggio di custodia della dimensione massima di 150 mq. di SC
 - C - produttivo - limitatamente all'uso C6a (limitatamente ad attività di tipo laboratoriale di riparazione, montaggio e vendita dei beni utilizzati per l'attività sportiva principale dell'impianto di dimensioni inferiori a 200 mq, per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria)
 - E - commerciale - limitatamente all'uso E1 (per vendita dei beni utilizzati per l'attività sportiva principale dell'impianto, per una quota non superiore al 15% della potenzialità complessiva della zona e comunque non superiore a complessivi mq 250 di superficie di vendita)
4. Nella Sottozona Af6 (centri di addestramento cani), individuata nelle tavole di RUE con specifica simbologia (13), potenzialità edificatoria ed usi ammessi sono esclusivamente quelli già esistenti

Art. 162 - Aree attrezzate per manifestazioni ed attività ricreative (Af7)

1. Sono aree che lo Strumento Urbanistico Generale destina alla realizzazione di un parco urbano attrezzato per ospitare, oltre alle consuete attività ricreative, manifestazioni all'aperto quali attrazioni viaggianti, mostre mercato, spettacoli musicali, ecc.
2. La sistemazione paesaggistica di dette aree dovrà consentire:
 - la realizzazione di zone pavimentate per la sosta di strutture mobili, accessibile da un percorso viabilistico; tali zone dovranno essere realizzate in modo tale da essere utilizzabili, in assenza di manifestazioni, per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
 - la sistemazione dell'area, anche sulla base delle indicazioni delle schede di assetto urbanistico per gli Ambiti di trasformazione AT, con percorsi pedonali e ciclabili alberati, luoghi di sosta e di ristoro, servizi.
3. Gli indici, da definire in sede di progetto unitario o piano particolareggiato, non possono superare in ogni caso i valori di:
 - UT = 0,05 mq/mq
 - UF = 0,10 mq/mq
 - Q ≤ 0,10 mq/mq
4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G15, G16

Art. 163 - Altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi (Ag)

1. Tali spazi si dividono in:
 - Aree attrezzate per spettacoli viaggianti (**Sottozona Ag1**)
 - Aree pedonali di interesse urbano (**Sottozona Ag2**)
2. **Aree attrezzate per spettacoli viaggianti (Sottozona Ag1)**
L'indicazione dell'area necessaria è contenuta nelle schede di assetto urbanistico.
E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici e uffici nella misura minima indispensabile.
Devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria nella misura necessaria, in relazione al tipo e alla dimensione dell'insediamento. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere posta particolare cura alla realizzazione di tutti gli impianti necessari agli spettacoli viaggianti.
3. **Aree pedonali di interesse urbano (Sottozona Ag2)**
Si tratta delle aree pubbliche del Centro Storico di Forlì, di maggiore rilievo sia dal punto di vista storico-architettonico, sia per il ruolo di luoghi di incontro, di svolgimento di attività pubbliche, di messa in relazione di attività culturali, sociali, economiche. La tutela e qualificazione di tali aree costituisce una priorità per l'Amministrazione Comunale, che a tal fine coordina vari strumenti normativi e programmatori, quali:
 - i programmi di riqualificazione urbana ex L.R.19/98
 - i progetti di valorizzazione commerciale ex L.R. 14/99
 - il piano urbano del traffico
 - il piano dell'arredo urbano
 - la disciplina particolareggiata del centro storico.

Art. 164 - Parcheggi pubblici – Parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano (Ah1)

1. Tali attrezzature (**sottozona Ah1**) sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate:
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - E - commerciale, limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G9
3. Sull'area di proprietà comunale individuata con apposita simbologia (6) nella tavola P 27 è ammessa la realizzazione di un edificio-garage pluripiano a sostegno della residenzialità e delle attività economiche e socio-culturali del centro storico, quale dotazione di posti auto in via prioritaria destinati ad uso pubblico, anche con possibilità di cessione di una quota di posti auto in diritto di superficie. L'intervento è attuato nel

rispetto dei limiti di densità edilizia di cui al 2° comma dell'art. 7 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

TITOLO X - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 165 - Infrastrutture per la mobilità di previsione (IM) – (PL)

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione delle attrezzature per la mobilità.
2. Le specifiche destinazioni e sottozone sono indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, ovvero nei PUA, nel seguente modo:
 - **IM1** Aeroporto
 - **IM2** Stazione ferroviaria e aree ferroviarie
 - **IM3** Autostrada: Tracciato e casello esistenti
 - **IM4** Autostazione
 - **IM5** Impianti di distribuzione e servizi all'auto (POC)
 - **IM6** Strade di interesse urbano ed extra urbano:
 - **IM 6a** esistenti
 - **IM 6b** di progetto (POC)
 - **IM 6c** da potenziare (POC)
 - **IM6d** Aree per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (POC)
 - **PL** trasporto ferroviario delle merci:
 - **PL1** Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci
 - **PL2** Servizi logistici connessi all'autotrasporto delle merci (POC)
3. Gli interventi possono essere attuati:
 - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti e Aziende istituzionalmente competenti, anche mediante l'esproprio nel solo caso le singole infrastrutture siano inserite nell'elaborato di POC (**Elenco dei vincoli Espropriativi**). Tale inserimento determina sull'area il vincolo preordinato all'esproprio, così come definito nella planimetria allegata all'Elenco sopraccitato e definita "Piani particellari".
 - Dopo la scadenza del termine quinquennale di efficacia dei vincoli preordinati all'esproprio, fino a successiva rizonizzazione da parte dell'A.C., sulle aree interessate dagli stessi sono consentiti esclusivamente:
 - interventi fino al restauro e risanamento conservativo
 - interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di mc. 0,03 per mq. fuori dal perimetro di territorio urbanizzato e previo nulla osta dell'ente competente
 - recinzioni previo nulla osta dell'ente competenteL'indicazione di infrastrutture riportata nel PSC, comporta inedificabilità assoluta, con possibilità di realizzare:
 - interventi fino al restauro e risanamento conservativo;
 - recinzioni previo nulla osta dell'ente competente;
 - interventi di sistemazione esterna (quali ad esempio parcheggi pertinenziali e spazi di manovra) .Sono sempre fatti salvi indici, parametri e limitazioni urbanistico-edilizie.
 - da soggetti privati su aree in proprietà, previa stipula di apposita convenzione nei casi in cui siano previsti accordi con la pubblica amministrazione o sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - da soggetti privati su aree concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione.
4. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
5. Laddove ritenute necessarie devono essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indispensabili a rendere efficiente e funzionale l'infrastruttura.
6. Gli indici UF e IF di cui ai successivi articoli sono da intendersi ed applicarsi a tutti gli effetti rispettivamente come indici UT e IT nel caso in cui gli interventi di cui al presente capitolo siano attuati mediante PUA.
7. I parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano St.

Art. 166 - Aeroporto (Sottozona IM1)

1. L'Aeroporto e le attrezzature aeroportuali sono realizzate secondo parametri e criteri stabiliti da Enti e Aziende competenti.
2. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D3, D6
 - E - commerciale - limitatamente agli usi E8, E9
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G4, G5, G6, G12
3. L'area individuata con apposita simbologia 1 nella tavola P 35 è subordinata alle prescrizioni di cui al delib. G. P. 249/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.

Art. 167 - Stazione ferroviaria e aree ferroviarie (Sottozona IM2)

1. Le attrezzature ferroviarie sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti e sono individuate graficamente nelle tavole di POC.
2. Le aree di rispetto ferroviario sono riportate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - D - direzionale - limitatamente agli usi D1, D3, D6
 - E - commerciale- limitatamente agli usi E1, E8, E9
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G4, G5, G6, G12


Art. 168 - Autostrada: Tracciato e casello esistenti (Sottozona IM3)

1. L'infrastruttura autostradale e le attrezzature pertinenziali (casello, servizi, impianti, ecc.) sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti e sono individuate graficamente nelle tavole di POC e RUE.
2. Le aree di rispetto autostradale sono riportate nelle tavole VA di PSC in scala 1:5.000 e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - D - direzionale - limitatamente all'uso D1
 - E - commerciale- limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6

Art. 169 - Autostazione (Sottozona IM4)

1. Tale tipo di attrezzatura comprende le autostazioni, i depositi di autocorriere, gli uffici, le officine ed i servizi connessi ed è individuata graficamente nelle tavole di POC.
2. Le autostazioni, i depositi di autocorriere, gli uffici, le officine ed i servizi connessi, devono rispettare i seguenti limiti (ad esclusione delle pensiline):
 - UF non superiore a 0,50 mq/mq
 - Q non superiore al 50%
 - IVL (sia rispetto ai confini che alle fronti) non inferiore a 0,5
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - C - produttiva, limitatamente all'uso C6b
 - D - direzionale - limitatamente all'uso D1
 - E - commerciale- limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3, G4, G5, G6
4. Nelle sottozone da attuare devono essere realizzati i parcheggi di urbanizzazione secondaria afferenti alle attrezzature nella misura necessaria al tipo di insediamento, sulla base di apposito studio.

Art. 170 - Impianti di distribuzione e servizi all'auto (Sottozona IM5)

1. Tale tipo di attrezzatura è individuata graficamente (**Sottozona IM5**) nelle tavole di POC.
2. La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita nella **Sottozona IM5** e laddove ammesso dal Piano di Settore. La disciplina di riferimento è in ogni caso quella del Piano di Settore che si applica anche per gli impianti esistenti classificati IM5.
3. Nella **Sottozona IM5** e nelle **zone** ammesse dal Piano di Settore gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento non dovranno essere convenzionati col Comune.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dal Piano di Settore.
5. L'area individuata con apposita simbologia (9) nella tavola P 28 è subordinata alle prescrizioni di cui al delib. G. P. 249/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilità del rischio da parte degli enti preposti.
6. L'area individuata con apposita simbologia  nella tavola P28 è subordinata alle prescrizioni di cui all'atto PG 89968/2017 del Comune di Forlì di approvazione del procedimento di bonifica; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio già esaminata nell'ambito del procedimento.

Art. 171 - Strade di interesse urbano ed extra urbano (IM6) - Aree per la realizzazione di infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (IM 6d)

1. Le strade di interesse urbano ed extra urbano si dividono in:
 - **IM 6a** esistenti

- **IM 6b** di progetto
 - **IM 6c** da potenziare
2. L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE in scala 1:5.000 o normativamente vigenti.
 3. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
 4. Nelle aree soggette a PUA con disegno urbanistico predeterminato (Ambiti di Trasformazione, Zone di Nuovo Insediamento, Zone speciali, ecc..), di norma i tracciati stradali sono stati dimensionati nella cartografia di POC in modo tale da consentire in sede attuativa la definizione di strade con le seguenti caratteristiche geometriche minime:
 - **per le strade locali:** carreggiata m 7,00; fasce laterali di m 3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata
 - **per le strade entro ambiti produttivi e direzionali:** carreggiata m 9,00; fasce laterali di m 3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione.
 - marciapiedi: larghezza m 1,50
 - piste ciclabili: larghezza m 2,50
 - passaggi pedonali: larghezza m 3,00
 - aiuole alberate: larghezza m 2,50
 - aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m 3,50.
 - Fascia alberata: larghezza m. 1,50
 5. Sono possibili soluzioni diverse in sede di definizione progettuale dei PUA o dei progetti unitari, nei seguenti casi:
 - per garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti;
 - al fine di perseguire una maggiore sicurezza stradale (previsione delle zone 30) ed una elevata qualità urbana;
 - laddove siano previsti cartograficamente dimensioni stradali diverse.
 6. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati storici della centuriazione romana, circa la quale la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio deve esprimere specifico parere.
 7. In ogni caso, tutte le opere infrastrutturali, compresi gli assi tangenziali, andranno assoggettate a progettazioni che ne valutino la compatibilità ambientale.
 8. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di attuazione, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.
 9. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G3
 10. Le infrastrutture di interesse urbano ed extra urbano di progetto (IM 6d) sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti. Sono ammessi gli usi della categoria funzionale G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2 e G3. Le relative fasce di rispetto stradale sono indicate nelle tavole VA dello strumento urbanistico generale e nelle tavole P di POC e RUE in scala 1:5.000 e disciplinate dall'art. 45 delle norme di PSC.
 11. L'area individuata con apposita simbologia 11 nella tavola P28 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 11/08/2010 relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata alla messa in sicurezza del sito.

Art. 172 - Trasporto delle merci (PL)

1. Le attrezzature relative al trasporto delle merci si dividono in:
 - **Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci (Sottozona PL1)**
 - **Servizi logistici connessi all'autotrasporto delle merci (Sottozona PL2)**
2. Le Infrastrutture connesse al trasporto ferroviario delle merci (**Sottozona PL1**) sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
 - C - produttivo - limitatamente agli usi C6b, C8, C10, C11
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G6
3. Gli interventi relativi alla **Sottozona PL2** sono sempre assoggettati a preventiva approvazione di un PUA., con le stesse modalità della Sottozona D3.2. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri (ad esclusione delle pensiline):
 - UT non superiore 0,40 mq/mq
 - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
 - SP \geq 30%;
 - DC m. 5,00;
 - Ds m. 10,00 dal confine;
 - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

4. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali di seguito indicate.
- C - produttivo - limitatamente agli usi C6b, C8, C12
 - E - commerciale- limitatamente all'uso E8
 - G - Funzioni pubbliche - limitatamente agli usi G1, G2, G3, G6