

COMUNE DI
MONTICELLI
D' ONGINA

PIACENZA

LUGLIO
2023

gruppo di lavoro

amministrazione



coordinamento generale

UFFICIO TECNICO COMUNALE
arch. GIANLUCA BERGONZI
arch. ANGELO MOLINARI

consulenza urbanistica

arch. GIAN PAOLO PASSONI

elaborazione cartografica

M2L srl
w.w.w.M2litalia.it
geom. STEFANO SORICE
w.w.w.stefanosorice.it

sindaco

GIMMI DISTANTE

assessore all'urbanistica

CRISTIAN SECCHI

segretario generale

-

rue

regolamento
urbanistico
edilizio

adottato

approvato



A 2.1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
URBANISTICHE

PARTE PRIMA

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO	pag. 1
ART. 2 - ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI	pag. 1
ART. 3 - VALIDITÀ ED EFFICACIA	pag. 1
ART. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI	pag. 2
ART. 5 - RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI	pag. 2
ART. 6 - TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE	pag. 3
ART. 7 - LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE	pag. 3
ART. 8 - EDIFICABILITÀ E REQUISITI NECESSARI	pag. 4
ART. 9 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U.E.	pag. 4
ART.10 - INDICI URBANISTICI	pag. 4
ART.11 - DISTANZE E ALTEZZE	pag. 14
ART.12 - AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI	pag. 17

CAPITOLO II USI DEL TERRITORIO

ART. 13 - CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI USI	pag. 18
ART. 14 - USO ESISTENTE	pag. 21
ART. 15 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO	pag. 21

CAPITOLO III - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 16 - DEFINIZIONI	pag. 22
-----------------------	---------

CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL RUE.

ART.17 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	pag. 23
ART.18 - PROGETTI UNITARI PRELIMINARI	pag. 23

CAPITOLO V - NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

ART. 19 - INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI STORICI SOTTOPOSTI A TUTELA	pag. 24
ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO	pag. 25

ART. 21 - SOTTOCATEGORIE DEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 25
ART. 22 - SOTTOCATEGORIE DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag. 27
ART. 23 - COMPARTI DI RAZIONALIZZAZIONE E RIORDINO DEL TESSUTO EDILIZIO	pag. 30
ART. 24 - BENI CULTURALI EX ART. 10 DLGS N° 42 /2004	pag. 31
ART. 25 - ZONE A0/A1/A2 /A3 NORME GENERALI DELLA DISCIPLINA DI INTERVENTO	pag. 31
ART. 26 - ZONE A0/A1/A2/A3: NORME INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA.	pag. 32
ART. 27 - TESSUTI AGGLOMERATI SECONDARI A2	pag. 35
ART. 28 - DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE A0- A1 - A2 - A3	pag. 36
ART. 29 - STANDARDS DI PARCHEGGIO PRIVATO P3 NELLE ZONE A0/ A1/A2	pag. 37
ART. 30 - EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE	pag. 38
ART.31 - EDIFICI E COMPLESSI INSEDIATIVI DI VALORE AMBIENTALE A4 DISCIPLINA DI INTERVENTO	pag. 43
ART.32- ELABORATI TECNICI A CORREDO DEI PROGETTI RIGUARDANTI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE	pag. 45

CAPITOLO V AMBITI URBANI CONSOLIDATI: USI – MODALITÀ DI INTERVENTO

ART.33 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	pag. 46
ART. 34 - DIRITTI EDIFICATORI E COMPENSAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA	pag. 46
ART. 35 - INDICE DI FABBRICABILITÀ MINIMO E MASSIMO INCENTIVI PREMIALI	pag. 47
ART. 36 - DISPOSIZIONI GENERALI - FUNZIONI INSEDIABILI NEGLI AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA	pag. 48
ART.37 - TESSUTO APERTO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITÀ DEL CAPOLUOGO B1	pag. 50
ART.38 - TESSUTO CONSOLIDATO A BASSA DENSITÀ DEL CAPOLUOGO B2	pag. 50
ART. 39 - TESSUTO A. IMPIANTO UNITARIO B3	pag. 51
ART. 40 - TESSUTO DISOMOGENEO B4	pag. 52
ART. 41 - INSEDIAMENTI AGRICOLI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – B5	pag. 53
ART. 42 - TESSUTO APERTO A MEDIA DENSITÀ DEI CENTRI FRAZIONALI B6	pag. 54
ART. 43 - TESSUTO A BASSA DENSITÀ DEI CENTRI FRAZIONALI B7	pag. 56
ART. 44 - ZONE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE	

DISCIPLINATE DA STRUMENTI ATTUATIVI IN VIGORE B8	pag. 57
ART. 45 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO B9	pag. 57
ART. 46 - ZONE TERZIARIE E COMMERCIALI ESISTENTI	pag. 58
ART. 47 - AMBITI DA RIQUALIFICARE	pag. 60
ART.48 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	pag. 62
ART. 49- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E NORME GENERALI	pag. 62
ART. 50 - ZONE PRODUTTIVE "D1" DI TIPO ARTIGIANALE INTERNE ALLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	pag. 64
ART. 51 - POLI PRODUTTIVI CONSOLIDATI D2	pag. 67
ART. 52 - ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE D3	pag. 67
ART. 53 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL POLO PRODUTTIVO CONSOLIDATO SOTTOPOSTE A PROGETTO PRELIMINARE UNITARIO D4	pag. 68
ART. 54. - ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSALUBRI DI 1° E 2° CLASSE: NORME GENERALI	pag. 69
ART. 55 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	pag. 70
ART:55BIS – PROCEDIMENTO UNICO	pag. 71

CAPITOLO VI - TERRITORIO URBANIZZABILE

ART. 56 - AMBITI PRINCIPALI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA POC 1 - POC2	pag. 71
ART. 57 - AMBITI PRINCIPALI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA POC1 - POC 2	pag. 71
ART. 58 - POLO PRODUTTIVO DI SVILUPPO TERRITORIALE	pag. 72

CAPITOLO VII - TERRITORIO RURALE

ART.59 - NORME DI REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE VARIAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ESISTENTI NEL TERRITORIO RURALE	pag. 72
ART. 60 - EDIFICI O INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE EXTRARURALE	pag. 72
ART. 61 - EDIFICI E INSEDIAMENTI NON PIU' DESTINABILI ALL'USO RURALE	pag. 74
ART. 62 - EDIFICI ED INSEDIAMENTI COSTITUENTI UNITA' RURALI IN PIENA ATTIVITA'	pag. 77
ART. 63 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE	pag. 77
ART. 64 - AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1	pag. 77

ART: 65 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO E2	pag. 79
ART. 66 - AMBITI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA E3	pag. 81
ART. 67 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI E4-E5-E6	pag. 85
ART. 68 - NUCLEI RURALI	pag. 87
ART. 69 - ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE-NORME GENERALI	pag. 88
ART. 70 - ZONE PER ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE ESISTENTI	pag. 88
ART. 71 - ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE DI NUOVO IMPIANTO	pag. 88
ART. 72 – ATTIVITA' AGRITURISTICHE	pag. 90

CAPITOLO VIII - ZONE F - G - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART. 73 - ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	pag. 90
ART. 74 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE	pag. 91
ART. 75 - ZONE F2 - DESTINATE ALLA VIABILITA'	pag. 92
ART. 76 - ZONE F3 : FERROVIARIE	pag. 94
ART. 77 - ZONE G : SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE	pag. 95

CAPITOLO IX DOTAZIONI ECOLOGICHE

ART. 78 - ASSETTO VEGETAZIONALE: DOTAZIONI MINIME DI ALBERI E ARBUSTI NELLE NUOVE COSTRUZIONI	pag. 96
ART. 79 – TUTELA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE ESISTENTE NEI CENTRI EDIFICATI	pag. 97
ART. 80 - ZONE DI VERDE PRIVATO DI PREGIO DA TUTELARE	pag. 97
ART.81 - ASSETTO VEGETAZIONALE NEGLI AMBITI EXTRAURBANI	pag. 98

CAPITOLO X VINCOLI

ART. 82 - TAVOLE DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI	pag. 100
ART. 83 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E REGIME GIURIDICO DELLE AREE	pag. 100
ART. 84 - LE UNITA' DI PAESAGGIO	pag. 101
ART. 85 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO	pag. 101
ART.86 - TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE	pag. 102
ART. 87 - IDROGRAFIA STORICA	pag. 103
ART. 88 - LA VIABILITA' STORICA E PANORAMICA	pag. 103
ART. 89 - TUTELA DELLE VISUALI DI EMERGENZE ARCHITETTONICHE	

E PAESAGGISTICHE	pag. 101
ART. 90 - DIVIETO DI INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE	pag. 101
ART. 91 - PRESCRIZIONI PER INTERVENTI ALL'INTERNO DI ZONE SIC	pag. 102

CAPITOLO XI - ZONE SPECIALI

ART. 92 - SERVIZI PRIVATI	pag. 1051
ART. 93 - ATTIVITA' ESTRATTIVE	pag. 105
ART. 94 - RETICOLO IDROGRAFICO E MODALITÀ DI TUTELA	pag. 105
ART. 95 - AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI	pag. 106
ART. 96 - IMPIANTI FOTOVOLTAICI DI PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE	pag. 107
ART. 97 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA MEDIANTE L'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI	pag. 107
ART. 98.-.VERIFICA IDRAULICA E NORME EDILIZIE DI PREVENZIONE DEI DANNI DA ESONDAZIONE	pag. 107
ART. 99 - VULNERABILITA' SISMICA	pag. 108

CAPITOLO XII - NORME FINALI

ART. 100 - PARCHEGGI PRIVATI P3	pag. 108
ART. 101 - TITOLI EDIFICATORI RILASCIATI	pag. 110
ART. 102 - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE PRESENTI NORME	pag. 110
ART. 103 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO	pag. 110
ART. 104 – FUNZIONI INSEDIABILI NEGLI ELEMENTI COSTITUENTI LA RETE ECOLOGICA LOCALE	pag. 111

RUE PARTE PRIMA
NORME URBANISTICHE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) disciplina, a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.29 della LR 20/00, le trasformazioni e gli interventi diffusi negli ambiti consolidati e nel territorio rurale; disciplina inoltre le modalità di intervento, i parametri urbanistico - edilizi e le relative metodologie di calcolo.

2. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC e della Legge Regionale 20/2000, nella Parte I disciplina:

- Gli interventi diretti nel sistema insediativo storico;
- Gli interventi diretti nei tessuti urbani consolidati;
- Gli interventi diretti nel territorio rurale;
- Gli interventi diretti negli ambiti di trasformazione pregressi, in attuazione di piani attuativi approvati e convenzionati prima dell'approvazione del PSC;
- Gli interventi a tutela e valorizzazione dell'ambiente.

3. Il RUE disciplina inoltre, nella Parte II:

- I requisiti edilizi prestazionali delle costruzioni;
- La disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

ART. 2 - ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI

1. A decorrere dall'entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali con esso contrastanti. In particolare il RUE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Comunale, nonché tutte le norme igieniche a carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene.

2. Il presente RUE costituisce la nuova disciplina generale delle trasformazioni edilizie e, in quanto tale, sostituisce gli elaborati e le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

ART.3. VALIDITÀ ED EFFICACIA

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). In caso di difformità non motivata di indicazioni, scritte o

[Digitare il testo]

grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

2. Dalla data di entrata in vigore, il RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal Piano Urbanistico Comunale (POC), in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

3. I titoli abilitativi per le opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le sue prescrizioni, mantengono la loro validità, purchè i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati dalla legislazione di riferimento.

4. Il presente Regolamento non si applica agli interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di titolo abilitativo in data antecedente a quella di adozione.

ART.4. ELABORATI COSTITUTIVI

1. Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto, attuano sul territorio comunale i lineamenti e gli orientamenti programmatici del R.U.E.

2. R.U.E.. è costituito dai seguenti elaborati :

A1 Relazione Illustrativa;

A2.1/3 Norme Tecniche di Attuazione e Allegati;

A3 Scheda dei vincoli;

A4.1 Valsat;

A4.2 Valsat: Sintesi non Tecnica;

T1.1/6 Zonizzazione del Territorio Rurale scala 1:5.000;

T2.1/6 Zonizzazione del Territorio Consolidato scala 1:2.000;

T3.1/5 Disciplina particolareggiata dei tessuti storici scala 1:1.000;

T4.1/11 Tavole dei vincoli scale varie.

3. In caso di difformità tra le diverse tavole di R.U.E., fa testo, di norma, la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.

4. Per ogni singola area o manufatto disciplinati dal presente R.U.E. la lettura della destinazione d'uso e delle modalità di intervento va sempre effettuata nelle tavole di progetto a tutte le scale e in modo integrato.

5. Salvo diversa specificazione, i richiami a leggi e decreti contenuti nel testo delle presenti norme si intendono riferiti anche a tutte le successive modifiche ed integrazioni che saranno, nel tempo, introdotte alle leggi medesime.

ART.5. RAPPORTI CON ALTRI PIANI E REGOLAMENTI COMUNALI

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE, si applicano se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti urbanistici comunali vigenti. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla

[Digitare il testo]

data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

2. Nel caso in cui alcuni contenuti di PUA definitivamente approvati e/o convenzionati in data precedente all'adozione del PSC, risultino difformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), le previsioni medesime devono intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi fino alla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni dei PUA medesimi o di loro varianti. A avvenuta scadenza dei PUA potrà essere concessa una proroga di due anni per portare a termine le opere di urbanizzazione, quindi i proprietari delle eventuali parti rimaste inedificate potranno proporre al Comune di Monticelli soluzioni progettuali conformi agli indici e alle dotazioni territoriali previste originariamente dal PUA.

3. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati in data precedente all'adozione del PSC, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla LR 20/2.000, un utilizzo differente fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza.

ART. 6 TERRITORIO URBANIZZATO, URBANIZZABILE E RURALE

1. Ai sensi dell'art.28 della LR 20/2000, il PSC classifica il territorio comunale in:

- Territorio Urbanizzato, da sottoporre a RUE;
- Territorio urbanizzabile da disciplinare con i POC;
- Territorio rurale, da disciplinare attraverso il RUE.

2. Conseguentemente, il RUE disciplina gli ambiti urbani consolidati ricompresi all'interno del Territorio Urbanizzato, nonché il Territorio rurale, riportando le perimetrazioni del PSC relative al Territorio Urbanizzabile (disciplinato dal POC) definendole nei loro limiti reali.

ART. 7.- LETTURA DELLE SIMBOLOGIE GRAFICHE

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE, le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà delle linee che dividono le diverse zone urbanistiche. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato, per eccesso o per difetto, ai 50 cm., salvo allineamenti preesistenti.

2. La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

[Digitare il testo]

ART. 8 - EDIFICABILITÀ E REQUISITI NECESSARI

1. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, prevista dal R.U.E., partecipa agli oneri indotti: pertanto le sole previsioni del R.U.E. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria principali, strade, acquedotto, fognature, Enel B.T., manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, salvo nel caso in cui i richiedenti la trasformazione si impegnino, con atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. Nelle zone agricole la dotazione minima di opere di Urbanizzazione primaria é limitata a: strade, acquedotto o pozzo privato, Enel BT. Lo smaltimento delle acque reflue può essere realizzato con tecnologie ammesse dalle norme sanitarie vigenti.

2. Nelle aree sottoposte a strumento urbanistico preventivo (PUA o Progetto Unitario Preliminare), l'edificabilità dei singoli lotti fondiari è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica o alla sottoscrizione di uno specifico Atto Unilaterale d'Obbligo.

ART. 9 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL R.U.E.

1. Per gli edifici esistenti che posseggono, alla data di adozione del presente R.U.E. una destinazione d'uso in contrasto con quelle indicate dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.A. o la destinazione di zona non preveda l'esproprio, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e, per una sola volta, l'aumento del 10 % della superficie utile esistente. Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione che non comportino anche l'adeguamento alle destinazioni di zona previste. E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali esistenti ai minimi prescritti dal R.U.E. per ogni categoria di locale. Per gli edifici sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti miglioramenti igienici e tecnologici atti ad eliminare i fattori nocivi per la salute e l'ambiente e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 10 - INDICI URBANISTICI

1. Le norme successive, per dimensionare l'edificazione nuova o il recupero dei fabbricati esistenti, utilizzano i seguenti indici urbanistici :

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
Superficie territoriale	STER	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	È dato dal rapporto tra la superficie utile e la superficie fondiaria (Su / Sf)
Indice di utilizzazione fondiaria massimo	Uf max	È dato dal rapporto tra la superficie utile e la superficie fondiaria (Su / Sf) è raggiungibile con gli incentivi di cui all'art. 35
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	È dato dal rapporto tra la superficie utile e la superficie territoriale (Su / St)
Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite - dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.
Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

<p>Superficie utile</p>	<p>SU</p>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19); • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n.19). <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati); • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50.
<p>Superficie accessoria</p>	<p>SA</p>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);

		<ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18); • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
<p>Superfici escluse dal computo della SU e della SA</p>		<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline (vedi definizione n.53); • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59); • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); • i pergolati a terra (vedi definizione n.54); • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).
<p>Superficie complessiva</p>	<p>SC</p>	<p>Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC = SU + 60% SA).</p>
<p>Superficie calpestabile</p>		<p>Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento</p>

Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come “parti comuni” in quanto a servizio di più unità immobiliari.
Area dell’insediamento all’aperto	AI	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l’attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l’area dell’insediamento è la superficie di uno spazio all’aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell’area dell’insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.
Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
Volume utile	VU	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
Piano di un edificio		Spazio delimitato dall’estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall’intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
Piano fuori terra		Piano di un edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all’edificio.
Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all’edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno

		<p>circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.
Piano interrato		<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
Sottotetto		<p>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della LR n. 11/1998).</p>
Soppalco		<p>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>
Numero dei piani		<p>E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)</p>
Altezza lorda		<p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> <p>Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.</p>
Altezza del fronte		<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
Altezza virtuale (o altezza utile media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
Distanze		<p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p> <p>Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità \leq a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti.</p> <p>Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità \leq a m. 1,50.</p>
Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
Volume totale o lordo	Vt	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica
Unità immobiliare		Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione.

Unità edilizia	UE	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>
Edificio		<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
Edificio unifamiliare		<p>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>
Pertinenza		<p>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.</p>
Balcone		<p>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>
Ballatoio		<p>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.</p>
Loggia /Loggiato		<p>Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</p>
Lastrico solare		<p>Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.</p>
Pensilina		<p>Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</p>

Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
Portico /porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
Veranda		Locale o spazio coperto, avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).
Superficie catastale	Sca	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
Parti comuni / condomini		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari

Superficie di vendita	Sv	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
------------------------------	-----------	---

ART. 11 - DISTANZE E ALTEZZE

1. Nelle zone culturali - ambientali A, di cui al Capitolo V delle presenti norme, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale (superfettazioni ed ampliamenti incongrui). Nel caso in cui le presenti norme consentano l'ampliamento delle unità edilizie, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00. Questa norma si applica solo nei casi di prospicienza avente uno sviluppo in orizzontale maggiore di mt. 3,00 ed anche quando una sola parete sia finestrata. Non si applica per pareti non finestrate, oppure aventi solo aperture di vani di servizio né per spigoli ravvicinati di fabbricati; in tali casi la distanza tra i due fabbricati non dovrà essere comunque inferiore a mt. 6,00.

Esclusivamente ai fini dell'applicazione della presente norma non si intendono "finestate" le pareti di edifici aventi aperture con le sole caratteristiche di "luci".

3. La distanza degli edifici dai confini di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di mt. 5,00. Tale norma si applica anche ai confini di zona omogenea nel caso di aree adiacenti alle zone F1, e alle zone G.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade all'interno dei centri abitati, i nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti limiti:

- ml. 5,00 da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 da strade di larghezza compresa tra 7,00 ml. e 15,00 ml.
- ml. 10,00 da strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

[Digitare il testo]

4. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche o private esistenti per le quali non sono previste dal R.U.E. zone di rispetto, il distacco calcolato, applicando la norma relativa, va riferito al confine stradale come definito all'art. 3 del Codice della Strada.

5. Uniche deroghe a quanto disposto nel precedente comma per quanto riguarda le distanze dalle strade, sono concesse:

1) Agli edifici che sorgano su lotti interclusi e prospicienti su fronti stradali già completamente edificati; questi edifici potranno mantenere gli allineamenti prevalenti preesistenti;

2) Agli edifici prospicienti strade a fondo cieco al servizio di singoli lotti o all'interno di insediamenti, i quali potranno distare dal ciglio stradale soltanto mt. 5,00;

3) Nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piano Urbanistico Attuativo contenete previsioni planivolumetriche.

6. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a mt. 0,00 se è intercorso un accordo regolarmente trascritto tra i proprietari confinanti, o se preesiste edificio con parete in confine; in quest'ultimo caso, in mancanza dell'accordo suddetto, la nuova costruzione è ammessa per una estensione sul confine non eccedente quella della parete preesistente e per tutta l'altezza consentita dalla norma.

Tale norma si applica anche nel caso di confini di proprietà coincidenti con i confini di zona purché non si tratti di zone omogenee F e G.

7. In tutte le zone omogenee del territorio comunale possono essere ammesse le seguenti deroghe:

a) qualora esistano edifici costruiti anteriormente alla data del 2/4/68 la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal terzo comma del presente articolo, le nuove costruzioni sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di mt. 5,00 dai confini e mt.6,00 da pareti finestrate o non ; tale norma si applica anche in caso di esistenza, sul lotto finitimo, di autorimesse realizzate ai sensi del successivo art.12 o di costruzioni realizzate a distanza non regolamentare dal confine e oggetto di concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 47/85 ;

b) gli edifici costruiti prima del 2/4/68 possono essere ampliati e/o sopraelevati mantenendo l'allineamento con le fronti preesistenti in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica e salvo diverse prescrizioni contenute nelle singole zone, purché la distanza minima tra le pareti degli edifici non sia inferiore:

1) a mt. 6,00 se finestrate e a mt. 3,00 se non finestrate, qualora un solo edificio abbia l' altezza del fronte inferiore a mt. 9,00;

2) a mt. 8,00 se finestrate e a mt. 4,00 se non finestrate qualora un solo edificio abbia l' altezza del fronte superiore a mt. 9,00;

Tale norma si applica nei confronti dei confini stradali compresi nei centri abitati

c) gli edifici licenziati prima del 2/4/68 e che successivamente non sono stati oggetto di interventi di sostanziale modifica delle caratteristiche originarie, possono essere demoliti e

[Digitare il testo]

ricostruiti sul sedime attuale anche se posti a distanze inferiori a quelle minime di cui ai precedenti commi; in tale caso la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto:

- 1) delle modalità di intervento e dei parametri e delle modalità contemplati in ogni singola zona;
- 2) delle distanze minime indicate nella precedente lettera b) anche se ciò comporta traslazioni degli edifici dal sedime originario;
- 3) delle norme del Codice Civile per quanto non previsto dalle presenti norme.

Tali norme non si applicano agli edifici ricompresi nelle Zone A per i quali valgono le specifiche disposizioni in materia.

Le caratteristiche delle pareti riguardo ai tipi di prospicienza e di finestratura saranno valutate secondo i criteri di cui al precedente 2° comma.

Qualora edifici appartenenti alla medesima proprietà abbiano pareti finestrate reciprocamente prospicienti a distanze inferiori a quelle minime prescritte dalle presenti norme, è consentita la realizzazione di nuove aperture sulle pareti medesime, limitatamente a quei locali che già rispettino idonei rapporti di areoilluminazione in virtù di altre aperture esistenti o previste in progetto.

8. Sono ammesse distanze tra i fabbricati inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, se si concordano con l'Amministrazione Comunale gli allineamenti fissi e le modalità di costruzione.

9. Le distanze dai confini e dai fabbricati si misurano in senso normale dal limite più esterno della facciata e dei balconi, gronde o cornicione aggetti in genere con sporgenza superiore a mt. 1,50.

Non si considerano altresì, ai fini delle distanze:

- a) le autorimesse seminterrate con sporgenza massima dal terreno (misurata all'estradosso della copertura) di mt. 1,40;
- b) le tettoie nelle zone a prevalente destinazione produttiva realizzate in aderenza a recinzioni opache purché di altezza lorda (misurata al colmo più alto) non superiore a quella del muro di recinzione. In tale caso il muro di confine mantiene la natura di recinzione ai fini dell'applicazione delle norme del Codice civile.

10. Nel caso di cabine elettriche di trasformazione anche ad uso privato, di cabine del gas, centraline SIP ed altri impianti tecnologici di pubblico interesse tali manufatti potranno sorgere, nel rispetto comunque delle specifiche norme di sicurezza, alle seguenti distanze:

- a) mt. 3 dalle strade;
- b) mt. 3 dai confini di proprietà salvo nelle zone produttive dove è autorizzabile la costruzione in confine;
- c) mt. 6 da edifici esistenti residenziali.

[Digitare il testo]

Distanze inferiori possono essere ammesse mediante rilascio Permesso di Costruire in deroga ai sensi DPR 380/ 2001 e s.m.i., qualora siano riscontrate particolari ed indifferibili condizioni che impediscono la realizzazione di tali opere alle distanze minime di cui sopra..

11. Ai fini dell'adeguamento degli edifici nuovi e di quelli esistenti alle disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 9/1/1989 n. 13, alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi e a tutte le leggi e regolamenti, è ammessa la realizzazione di elementi esterni ai fabbricati quali scale esterne, rampe pedonali , ascensori, serbatoi fuori terra e simili, in deroga alle norme sulle distanze di cui al presente articolo qualora sia dimostrata l'impossibilità o la non idoneità tecnica, costruttiva o funzionale per una loro realizzazione alle distanze regolamentari o all'interno dei fabbricati medesimi.

ART. 12 AUTORIMESSE A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

1. Tutti gli immobili esistenti possono essere dotati di autorimesse nel sottosuolo degli stessi o al piano terra a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga alle presenti norme ai sensi dell'art. 9, primo comma, della L. 24/3/1989 n. 122, fatti salvi i vincoli in materia paesaggistica ed ambientale vigenti.

2. E' ammessa, per i fabbricati ad uso abitativo preesistenti alla data di adozione della presente R.U.E e sprovvisti di garages o dotati in misura inferiore a quella minima di cui alle tabelle contenute nei successivi artt. 29 e 100, la costruzione in muratura di autorimesse private all'esterno dei fabbricati principali fino al raggiungimento di tale quantità, in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà di cui al precedente articolo e con un'altezza massima di ml. 2,50 fuori terra, calcolata come al precedente, purché tali autorimesse abbiano uno sviluppo delle fronti prospicienti i confini non superiore a mt. 7,00 e, se non costruite in aderenza, distino non meno di mt. 5,00 dagli edifici principali prospicienti, anche di proprietà, e non meno di mt. 2,50 da altre costruzioni accessorie.

La costruzione, se non posizionata sul confine, dovrà comunque arretrare ad almeno 2,50 mt. da questo. Sono fatti salvi gli eventuali vincoli specificati per le singole zone dai successivi articoli.

Deve in ogni caso essere evitata la formazione di intercapedini dannose tra i fabbricati o tra questi e i muri di recinzione.

La costruzione di autorimesse in deroga non è ammessa nel caso in cui si riscontri ,alla data di adozione del presente R.U.E, l'esistenza di autorimesse private nella quantità definita al successivo art. 100 per unità immobiliare.

CAPITOLO II USI DEL TERRITORIO

ART. 13 – CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI USI

1. Le famiglie degli usi del territorio sono raggruppate e articolate nell'elenco riportato in seguito. Nel caso si presentasse la necessità di prevedere un uso del territorio non ricompreso nell'elenco si farà riferimento alla nuova classificazione delle attività economiche ISTAT (ATECO 2007).

2. L'elenco degli usi del territorio è il seguente :

U1 Funzione abitativa

U1.1) Abitazioni private

U1.2) Abitazioni collettive

U2 Funzioni terziarie/produttive diffuse di piccola dimensione

U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq

U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona

U2.7) Artigianato di servizio e distributori carburante

U2.8) Artigianato di servizio alla casa

U2.9) Artigianato di servizio all'auto

U2.10) Stazioni di servizio e distributori carburante

U2.11) Produttivo laboratoriale = attività compatibili con la qualità urbana

U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq

U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

U3 Funzioni terziarie a maggior carico urbanistico o inquinante

U3.1) Commercio al dettaglio alimentare (medio - piccolo di tipo A e B) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq

U3.2) Commercio al dettaglio non alimentare (medio - piccolo di tipo B) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq

U3.3) Commercio al dettaglio alimentare (medio - grande di tipo A e B) con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq

[Digitare il testo]

- U3.4) Commercio al dettaglio non alimentare (medio - grande) con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq
- U3.5) Commercio al dettaglio alimentare (grande) con superficie di vendita superiore a 1.500 mq
- U3.6) Commercio al dettaglio non alimentare (grande) con superficie di vendita superiore a 1.500 mq
- U3.7) Pubblici esercizi con superficie superiore a 400 mq
- U3.8) Centri commerciali di vicinato con superficie superiore a 1.500 mq
- U3.9) Centri commerciali con superficie superiore a 1.500 mq
- U3.10) Ipermercati con superficie superiore a 4.500 mq
- U3.11) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari)
- U3.12) Sale giochi di superficie superiore a 150 mq
- U3.13) Ambiti all'aperto ed in appositi edifici per il commercio ambulante
- U3.14) Artigianato di servizio a biciclette, moto, auto e altri mezzi meccanici, di superficie superiore a 250 mq
- U3.15) Centri direzionali complessi, centri fieristici
- U3.16) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate

- U4.1) Commercio all'ingrosso
- U4.2) Magazzini autonomi o connessi all'uso della presente funzione
- U4.3) Centri commerciali all'ingrosso
- U4.4) Aree industriali o artigianali attrezzate
- U4.5) Depositi e attività manifatturiere
- U4.6) Allevamenti intensivi di tipo zootecnico
- U4.7) Depositi a cielo aperto
- U4.8) Impianti di stoccaggio Rifiuti Solidi Urbani (RSU)

U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune

- U5.1) Scuole dell'infanzia, asili
- U5.2) Scuole dell'obbligo
- U5.3) Scuole superiori
- U5.4) Scuole professionali
- U5.5) Centri di formazione
- U5.6) Università e relative funzioni di servizio
- U5.7) Attrezzature per lo sport
- U5.8) Attrezzature per la ricreazione all'aperto
- U5.9) Attrezzature di interesse comune

[Digitare il testo]

- U5.10) Attrezzature religiose e relativi servizi
- U5.11) Attrezzature sociali e sanitarie ospedaliere
- U5.12) Poliambulatori
- U5.13) Attrezzature culturali
- U5.14) Sedi istituzionali
- U5.15) Carabinieri e forze dell'ordine
- U5.16) Parcheggi attrezzati
- U5.17) Attrezzature tecnologiche
- U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U5.20) Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici, canili cliniche veterinarie
- U.5.21) Attrezzature cimiteriali
- U6 Funzioni agricole
 - U6.1) Attività agricole abitative (in favore degli operatori aventi titolo)
 - U6.2) Attività aziendali strumentali, volte alla conduzione agraria dei suoli ed alle funzioni da essa derivanti, alla lavorazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli, alla vendita ed alla conservazione dei prodotti aziendali
 - U6.3) Allevamenti aziendali domestici
 - U6.4) Allevamenti zootecnici non intensivi

U7 Funzioni turistico - ricettive

- U7.1) Strutture ricettive alberghiere
 - U7.1.1) Alberghi
 - U7.1.2) Residenze turistico - alberghiere
- U7.2) Strutture ricettive all'aria aperta
 - U7.2.1) Campeggi
 - U7.2.2) Villaggi turistici
- U7.3) Strutture ricettive extra alberghiere
 - U7.3.1) Case per ferie
 - U7.3.2) Ostelli
 - U7.3.3) Affittacamere
 - U7.3.4) Case e appartamenti per vacanza
- U7.4) Altre tipologie ricettive
 - U7.4.1) Appartamenti ammobiliati per usi turistici
 - U7.4.2) Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico
 - U7.4.3) Aree attrezzate di sosta temporanea
 - U7.4.4) Attività saltuaria di alloggio e prima colazione
 - U7.4.5) Strutture agrituristiche e strutture per il turismo rurale

[Digitare il testo]

ART. 14 - USO ESISTENTE

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dall'ultimo titolo edificatorio legittimamente rilasciato o in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

ART.15 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Il mutamento degli usi connessi o meno alla trasformazione fisica degli immobili è normato dall'art.28 della L.R.15/2013.
2. Nei tessuti storici il cambio di destinazione d'uso è ammesso alle condizioni di cui al successivo art. 28.

CAPITOLO III - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART.16 - DEFINIZIONI

1. In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, con particolare riferimento alla L.R. 15/2013 gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria, – interventi definiti alla lettera a) dell'allegato alla L.R. 15/2013;
- Manutenzione straordinaria - interventi definiti alla lettera b) dell'allegato alla L.R.15/2013;
- Restauro scientifico - interventi definiti alla lettera c) dell'allegato alla L.R. 15/2013;
- Restauro e risanamento conservativo - interventi definiti alla lettera d) dell'allegato alla L.R. 15/2013; per applicazione della norma sul territorio comunale fare riferimento alle specifiche di cui al successivo art. 21;
- Ristrutturazione edilizia - interventi definiti alla lettera f) dell'allegato alla L.R. 15/2013 – per applicazione della norma sul territorio comunale fare riferimento alle specifiche di cui al successivo art. 22;
- Nuova costruzione - interventi definiti alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013;
- Ristrutturazione urbanistica - interventi definiti alla lettera h) dell'allegato alla L.R.15/2013;
- Demolizione - interventi definiti alla lettera i) dell'allegato alla L.R. 15/2013;
- Recupero e risanamento delle aree libere - interventi definiti alla lettera l) dell'allegato alla L.R. 15/2013;
- Significativi movimenti dei terra - interventi definiti alla lettera m) dell'allegato alla L.R. 15/2013.

2 Qualora durante il periodo di vigenza del presente RUE la legislazione nazionale o regionale producesse modifiche e/o integrazioni alle definizioni delle categorie di intervento edilizio descritte all'allegato alla Legge Regionale n. 15/2013, si chiarisce che le nuove modalità di intervento potranno essere applicate, senza apportare specifica variante alle NTA del RUE, solo agli edifici non oggetto di vincolo o di tutela indicata dalla relativa disciplina particolareggiata.

CAPITOLO IV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL RUE.

ART. 17 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

1. In tutte le zone di territorio comunale non sottoposte a POC, il R.U.E si attua di norma, per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio dei seguenti titoli edificatori:

- a) Permesso di costruire;
- b) Permesso di costruire convenzionato;
- c) Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- d) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

2. L'ambito di applicazione, e le procedure da seguire per l'utilizzo dei precedenti titoli edificatori sono contenuti nel DPR 380 /2001 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 18 - PROGETTI UNITARI PRELIMINARI

1. I Progetti Unitari Preliminari sono strumenti meta-progettuali approvati dalla Giunta Municipale che precedono, in casi di particolare complessità degli interventi di nuova costruzione, di recupero o rigenerazione urbana, il rilascio delle autorizzazioni a costruire in aree non sottoposte a PUA o POC. Il RUE definisce le zone e le casistiche in cui tali strumenti devono essere utilizzati.

2. Il richiedente, dopo l'approvazione del progetto preliminare, dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna alla cessione e realizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria se necessarie, riferite all'intero comparto urbanistico oggetto di intervento.

3 I Progetti Unitari Preliminari ricadenti in aree di nuovo impianto aventi superficie territoriale superiore a mq. 8.000. dovranno individuare anche la quota di ERS come previsto dall'art. 30 comma 8 del PSC vigente. I Progetti Unitari Preliminari ricadenti nel tessuto consolidato o nelle zone storiche a prevalente uso residenziale procederanno alla verifica della fattibilità tecnica, tipologica, ed economica del reperimento di quote di ERS come meglio specificato al successivo articolo 47.

CAPITOLO V - NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA
INSEDIATIVO STORICO

ART 19 - INDIVIDUAZIONE DEI TESSUTI STORICI SOTTOPOSTI A TUTELA

1. Il R.U.E, in attuazione di quanto stabilito dal P.S.C. vigente, promuove la tutela, il recupero e la valorizzazione, del patrimonio edilizio di pregio storico-architettonico, testimoniale e ambientale, definendo i seguenti ambiti di tutela:

a) **Centro Storico di Monticelli d'Ongina: Tessuto agglomerato principale A0.**

Edifici, aree e complessi insediativi costituenti il tessuto edilizio del Centro Storico del capoluogo di Monticelli d'Ongina.

La disciplina d'intervento delle unità edilizie, è contenuta nella Tav. di progetto T3.1. Gli interventi edilizi saranno disciplinati da quanto specificato nei successivi articoli.

b) **Centri storici periferici: Tessuti agglomerati principali A1.**

Edifici, aree e complessi insediativi costituenti il tessuto edilizio di maggior interesse storico, costituito da tipologie edilizie significative e situato nel Capoluogo, al di fuori dei perimetri della zona A0, e nei centri frazionali.

La disciplina d'intervento delle unità edilizie, è contenuta nella Tav. di progetto T3.2. Gli interventi edilizi saranno disciplinati da quanto specificato nei successivi articoli.

c) **Centri storici periferici: Tessuti agglomerati secondari A2.**

Edifici ed aree costituenti il tessuto edilizio composto da edifici minori, situato nei centri frazionali e nel Capoluogo, il cui valore di testimonianza è da individuarsi nella morfologia di insieme di tipo lineare costituente cortine edilizie continue su spazi pubblici o privati di uso comune.

La disciplina d'intervento delle unità edilizie, è contenuta nella Tav. di progetto T3.3. Gli interventi edilizi saranno disciplinati da quanto specificato nei successivi articoli.

d) **Tessuti non agglomerati: Complessi e edifici rurali di valore storico e architettonico A3.**

Edifici e complessi insediativi di carattere storico ed architettonico non costituenti tessuto edilizio, localizzati nel territorio agricolo.

La disciplina d'intervento delle unità edilizie, è contenuta nella Tav. di progetto T3.4. Gli interventi edilizi saranno disciplinati da quanto specificato nei successivi articoli.

e) **Tessuti non agglomerati: Elementi di valore testimoniale.**

Singoli edifici e manufatti isolati o situati all'interno di insediamenti rurali esistenti nel territorio agricolo, nei centri frazionali e nel capoluogo, che rivestono interesse storico e testimoniale.

L'individuazione delle unità edilizie, è contenuta nelle Tavv. di progetto T1.1/56, la disciplina di intervento è definita dal successivo articolo 30.

f) **Tessuti non agglomerati: Complessi e edifici di interesse tipologico e ambientale A4**

[Digitare il testo]

Insedimenti rurali all'interno nei quali non vi è presenza di edifici di valore storico e architettonico, ma che rappresentano, per l'unitarietà dell'impianto originario di insieme, testimonianze meritevoli di conservazione.

La disciplina d'intervento delle unità edilizie, è contenuta nella Tav. di progetto T3.5. e definita dal successivo articolo 31

ART. 20 – DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO

1 Il recupero degli edifici sottoposti a tutela di cui al precedente articolo, avviene attraverso le seguenti categorie di intervento il cui contenuto è specificato dall' allegato alla L.R. n° 15/2013 e s.m.i.:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
 - Restauro scientifico;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia;
 - Ristrutturazione urbanistica;
 - Demolizione;
 - Recupero e risanamento delle aree libere;
 - Ristrutturazione urbanistica.

2 La disciplina particolareggiata assegna una specifica categoria di intervento a ciascuna unità edilizia, Qualora per alcune unità edilizie non sia stato possibile, nell'ambito della stesura della disciplina particolareggiata, definire con certezza le caratteristiche tipologiche ed il rispettivo valore storico e architettonico, le successive norme indicano i criteri e le modalità per attribuire, in sede preliminare al rilascio del titolo edilizio e in accordo con il soggetto attuatore, la categoria di intervento da applicare.

3. Qualora durante il periodo di vigenza del presente RUE la legislazione nazionale o regionale produca modifiche e/o integrazioni alle definizioni delle categorie di intervento edilizio elencate, si chiarisce che le nuove modalità di intervento potranno essere applicate, senza apportare variante alle NTA del RUE, solo agli edifici non oggetto di vincolo o di tutela indicata dalla specifica disciplina particolareggiata.

ART. 21 - SOTTOCATEGORIE DEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Il presente R.U.E. integra i contenuti della categoria di Restauro e Risanamento Conservativo indicati dalle leggi regionali e nazionali vigenti, prevedendo sottocategorie definite in relazione alla qualità del patrimonio edilizio esistente nel territorio del comune di Monticelli d'Ongina. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo si suddividono pertanto in:

[Digitare il testo]

Restauro e Risanamento Conservativo tipo A

Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza storica della tipologia strutturale, di quella distributiva e morfologica, permettendone il completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;

c) L'eliminazione delle superfetazioni intese quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico/sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Sono ammessi:

a) le modifiche all'apertura sui fronti interni (non prospettanti cioè su vie di uso pubblico) a condizione che introducano un sostanziale miglioramento alle condizioni igieniche degli edifici, non distruggano o occultino particolari architettonici, mantengano o costruiscano l'unitarietà del prospetto;

b) le modifiche della partizione dell'edificio in unità d'uso (residenze, uffici, negozi, sedi di enti ecc.);

c) gli abbattimenti delle tramezzature e comunque delle murature non determinanti per il riconoscimento della tipologia dell'edificio;

d) la divisione dei locali con tramezzature leggere tali da non impedire la comprensione unitaria degli spazi qualora presentino elementi architettonici e stilistici di pregio. Le soluzioni proposte dovranno essere precisamente descritte, nei materiali e nelle relazioni con gli elementi originari, nel progetto per l'ottenimento dell'autorizzazione comunale;

e) la creazione dei locali igienico sanitari, anche ad areazione forzata, purché tali opere vengano eseguite nel rispetto di elementi architettonici e/o decorativi su pareti o soffitti;

f) il ripristino delle aperture di facciata chiuse previa presentazione di documentazione storica o filologica e fotografica dello stato di fatto.

Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo di tipo B riguardano le unità edilizie carenti di particolari architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio storico esistente. In questa categoria possono rientrare anche edifici in buono stato di conservazione che, tuttavia, non sono più significativi dal punto di vista tipologico, per la incongrua distribuzione interna degli ambienti e la disposizione degli elementi di collegamento verticale. In tali edifici la originaria tipologia distributiva (scale, ballatoi, etc.) è stata alterata e non è più rintracciabile, ovvero è insignificante.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono consentite su di essi modifiche non sostanziali purchè siano salvaguardati eventuali elementi di particolare valore stilistico; sui fronti interni sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto ;
 - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda; gli interventi sulle murature portanti interne, sia nel caso di nuove aperture nei muri esistenti che in quello di nuovo intervento strutturale dovrà essere tale da rispettare in modo sostanziale l'impianto tipologico originario;
- b) Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio compresi i collegamenti verticali ad esclusione di quelli che costituiscono testimonianza di rilevante valore tipologico e architettonico;
- c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2. Nel caso in cui le unità edilizie sottoposte dalla specifica disciplina particolareggiata a interventi di Restauro e Risanamento conservativo di tipo A o B, divengano irrecuperabili per processi di palese degrado o per crollo di parti consistenti, saranno consentiti unicamente interventi di Ripristino Tipologico come definito dalle leggi regionali e nazionali vigenti.

ART. 22 - SOTTOCATEGORIE DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare, nel rispetto di quanto prescritto ai punti successivi, ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Il presente R.U.E. prevede sottocategorie della Ristrutturazione Edilizia il cui contenuto è definito in relazione alla qualità del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale di Monticelli d'Ongina. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia si suddividono in:

[Digitare il testo]

Ristrutturazione edilizia leggera

La categoria viene applicata alle unità edilizie, alle quali è prescritto un grado di conservazione minimo, ma comunque essenziale per il mantenimento della morfologia del tessuto urbanistico a cui l'unità edilizia appartiene.

Sono sottoposti a questa categoria:

- Gli edifici di antica formazione, privi di valore storico testimoniale appartenenti a complessi morfologici consolidati (quinte edilizie continue) e che sono coerenti con il contesto tipologico e ambientale circostante;
- Gli edifici di recente formazione in buone condizioni e inseriti all'interno di aggregazioni morfologiche consolidate (quinte edilizie continue) ma tipologicamente incongrui con il tessuto edilizio circostante;
- Gli edifici di origine rurale aventi caratteristiche planivolumetriche e condizioni di conservazione tali da richiedere solo le trasformazioni edilizie parziali che sono necessarie alla variazione della destinazione d'uso originaria.

La ristrutturazione leggera prevede il sostanziale mantenimento della sagoma e del sedime dell'unità edilizia sulla quale sono comunque ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) La sostituzione degli elementi strutturali e distributivi della tipologia, fermo restando la superficie coperta esistente, la forma e la pendenza delle coperture non piane;
- b) La sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, quali corpi scala, impianti tecnologici, servizi igienico e sanitari, collegamenti collettivi orizzontali;
- c) La modifica totale dell'impianto distributivo originario;
- d) L'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti esistenti ad uso non accessorio ai minimi previsti dalle presenti norme per consentirne l'abitabilità, con conseguente innalzamento, per quanto necessario, delle quote di gronda;
- e) La modifica parziale o totale delle facciate purché vengano riproposti, anche con linguaggio moderno, gli elementi, i materiali e i colori tipici della tradizione storica locale.

2. Qualora l'analisi dello stato di fatto degli edifici, redatto ai sensi del successivo art. 32, riveli la presenza negli ambienti interni di elementi architettonici originari significativi da un punto di vista storico e architettonico occultati da sovrastrutture, o le facciate conservino intatto lo schema di orditura originario, le modifiche previste alle precedenti lettere a), b), c), d), e), vengono limitate ai seguenti interventi:

- a) Il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni limitatamente agli elementi originari. Il rispetto dei ritmi e delle proporzioni degli elementi costituenti lo schema di orditura originario delle fronti quali: le dimensioni delle finestre, delle logge, dei cornicioni, degli archi e delle lesene ecc.;
- b) La conservazione e il ripristino di elementi strutturali quali solai con struttura portante in legno e assito o tavelle di cotto, volte in mattoni. In tale caso è acconsentita l'abitabilità pur il mantenendo le altezze interne originarie dei locali;

[Digitare il testo]

c) L'inserimento di nuovi elementi ed impianti quali corpi scala, impianti tecnologici, igienico sanitari, collegamenti collettivi orizzontali, nel rispetto comunque dei preesistenti elementi architettonici di valore.

2. Qualora l'intervento di ristrutturazione leggera interessi facciate di edifici prospicienti gli spazi pubblici o da essi visibili, sottoposte, in un recente passato, ad interventi edilizi che ne hanno alterato l'aspetto originario tramite l'utilizzo di elementi incongrui al linguaggio architettonico tradizionale, andrà perseguito il ripristino di un assetto formale unitario che sia coerente alla cortina edilizia di appartenenza. Pertanto andranno corretti o eliminati: gli elementi architettonici (la forma degli accessi carrai e delle luci dei negozi, i balconi in aggetto, i cornicioni in calcestruzzo a vista etc.), e di arredo (colori, materiali, rivestimenti di facciata, zoccolature, serramenti, tapparelle, inferiate etc.) in contrasto, per forma e materiali utilizzati, a quelli tipici in uso dalla tradizione locale.

Ristrutturazione edilizia pesante – ricostruttiva- ripristino edilizio

La categoria riguarda le unità edilizie prive delle caratteristiche architettoniche possedute dai tipi edilizi precedentemente descritti, e totalmente incoerenti con la morfologia e la tipologia del tessuto urbanistico storico.

Sono sottoposti a questa categoria:

- Gli edifici di origine recente di tipo residenziale, tipologicamente incoerenti con il contesto ambientale circostante e non appartenenti a complessi morfologici consolidati; Gli edifici a destinazione produttiva;
- Gli edifici di antica formazione fatiscenti privi dei requisiti igienico e funzionali indispensabili a raggiungere gli standard abitativi e di utilizzo previsti dalle presenti norme, e non appartenenti a complessi morfologici consolidati.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia pesante-ricostruttiva sono ricompresi gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto di un Progetto Preliminare Unitario concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale antecedente all'ottenimento del titolo edilizio, che tenga conto delle altezze degli edifici esistenti nel contesto urbanistico, di preesistenti allineamenti sugli spazi pubblici, e che armonizzi gli interventi alla morfologia di insieme dell'ambiente circostante.

E' ammesso l'aumento del volume lordo preesistente della quantità massima definita per ogni zona dalle norme successive a seguito di Bonus volumetrici acquisiti. In caso di intervento su una o più unità edilizie, l'ampliamento è consentito solo sul fronte secondario degli edifici. In tutti i casi non potrà essere superato il rapporto di copertura del 70% verificato sul lotto di pertinenza delle unità edilizie oggetto di intervento. L'ampliamento potrà avvenire nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile per le distanze dai confini.

[Digitare il testo]

Tutti gli interventi di Ristrutturazione edilizia pesante dovranno prevedere:

a) La dotazione di autorimesse o di parcheggi privati come quantificata al successivo art. 29, salvo sia dimostrata l'impossibilità tecnica del loro realizzo per carenza di spazio o per specifiche condizioni di vincolo;

b) La cessione o la monetizzazione, a parere dell'Amministrazione Comunale, di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile (Su) realizzata.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia pesante – ricostruttiva gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

ART. 23 - COMPARTI DI RAZIONALIZZAZIONE E RIORDINO DEL TESSUTO EDILIZIO

1. Nelle diverse zone destinate alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio, il R.U.E. talvolta individua con apposita simbologia i "Comparti di razionalizzazione e riordino del tessuto edilizio" all'interno dei quali è consentito l'accorpamento dei singoli volumi geometrici appartenenti a edifici di tipo accessorio privi di specifica categoria di intervento, finalizzato alla nuova realizzazione di uno o più corpi edilizi.

Un Progetto Preliminare Unitario individuerà l'assetto planivolumetrico dei nuovi edifici, la realizzazione o la monetizzazione dei parcheggi di cui alle lettere a) e b) del precedente articolo e usufruirà di un bonus volumetrico pari al 30% del volume geometrico preesistente oggetto di intervento purché non sia superato il RC del 70% dell'area sottoposta a progetto. Qualora il bonus dia origine ad una superficie utile uguale o maggiore a 50 mq. ed effettuata la verifica di cui all'art.47 la stessa quantità sarà destinata a E.R.S. da specifica convenzione che sarà approvata dalla Giunta Municipale preliminarmente al rilascio del/dei relativi permessi di costruire convenzionati.

Il progetto terrà conto delle altezze degli edifici esistenti nel contesto urbanistico, di preesistenti allineamenti sugli spazi pubblici, e si preoccuperà che i nuovi edifici siano armonizzati alla morfologia d'insieme dell'ambiente circostante.

2. Comparti di razionalizzazione e riordino potranno formarsi spontaneamente anche al di fuori delle delimitazioni indicate dalla Disciplina Particolareggiata.

[Digitare il testo]

ART. 24 - BENI CULTURALI EX ART. 10 DLGS N° 42 /2004

1. Nell'ambito del territorio comunale sia nei dei Tessuti di Interesse Storico e Architettonico, sia nel Tessuto Consolidato o nel Territorio Rurale, il RUE individua, con apposita simbologia, gli edifici e i manufatti vincolati ai sensi dell'art. 10 Dlgs N° 42 /2004.

2. L'elenco, alla data di adozione del presente R.U.E., è il seguente:

1. Monticelli - Chiesa parrocchiale di Monticelli;
2. Monticelli - Castello Pallavicino Casali;
3. Monticelli - Biblioteca comunale;
4. Monticelli - Edificio ex ricovero;
5. Monticelli - Scuola Elementare;
6. Monticelli - Municipio via Cavalieri;
7. Monticelli - Cimitero;
8. Monticelli - Acquedotto via Boschi;
9. Monticelli - Casa del Fascio
10. Monticelli - Scuola materna Pellegrini Guzzoni;
11. S. Nazzaro - Chiesa parrocchiale dei SS Nazzaro e Celso;
12. S. Nazzaro - Cimitero;
13. Olza - Canonica
14. Olza - Cimitero;
15. Olza - Monumento ai Caduti;
16. Fogarole - Cimitero
17. Fogarole - Asilo infantile Volpini.

Tali edifici sono sottoposti alla categoria di intervento del Restauro Scientifico e il progetto edilizio dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza dei Beni Culturali per ottenere il relativo nulla osta preventivo al rilascio del titolo edificatorio.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalla zona urbanistica di appartenenza.

ART. 25 - ZONE A0/ A1/ A2 /A3 NORME GENERALI DELLA DISCIPLINA DI INTERVENTO

1. Nelle zone A0/A1/A2 /A3 la Disciplina Particolareggiata assegna alle unità edilizie una specifica categoria di intervento, restando inteso che sono sempre ammissibili le categorie di intervento più vincolistiche rispetto a quella indicata.

Alle unità edilizie prive di valore storico, architettonico ed artistico, non viene assegnata alcuna categoria di intervento. Per tali unità saranno, pertanto, assentiti interventi di manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione salvo che vengano ricomprese nei perimetri di "Comparti di Razionalizzazione e Riordino del Tessuto edilizio" di cui al precedente art. 23.

2. Qualora risulti che alcuni edifici, o per parte di essi, non siano stati rappresentati sugli elaborati della disciplina particolareggiata, per incompletezza della cartografia di base, oppure durante i rilievi preliminari sia stata erroneamente attribuita a una o più unità edilizie una

[Digitare il testo]

categoria di intervento non giustificata dalla presenza di elementi architettonici, strutturali, e decorativi di pregio, e così si sia proceduto in evidente contrasto con i criteri di classificazione descritti ai precedenti artt. 21 e 22, su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà essere approvata dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio una nuova categoria di intervento più consona alla reale consistenza dell'edificio, previa presentazione di adeguata documentazione grafica e fotografica riguardante la reale struttura edilizia e tipologica dell'edificio in oggetto.

ART. 26 - ZONE A0/A1/A2/A3: NORME INTEGRATIVE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA.

1. All'interno delle zone storiche A0, A1, A2, A3, A4 valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

A) Spazi liberi e autorimesse

- Gli spazi liberi di pertinenza sono inedificabili salvo i casi di ampliamento delle unità edilizie ammessi dalle presenti norme che potranno avvenire esclusivamente all'interno degli spazi non vincolati al recupero ed alla valorizzazione di cui alle successive lettere. E' inoltre ammessa la realizzazione di spazi di sosta privati o autorimesse nella misura massima richiesta dagli artt. 29 e 100 per ciascuna funzione insediabile, purché sia rispettato il Rapporto di Copertura sul lotto di proprietà complessivo del 70%. Le autorimesse dovranno essere realizzate in muratura intonacata o in mattoni faccia vista e copertura piana o a falda in coppi, in armonia con l'edilizia circostante. Sono vietate le basculanti metalliche.

Nella Via Martiri della Libertà, nel tratto compreso tra la Strada Circonvallazione e l'incrocio con la Via Marconi, e nella Via Garibaldi è vietata la trasformazione di vetrine di negozi dismessi in autorimessa.

- Negli spazi verdi di pregio e gli spazi cortilizi da tutelare sono ammissibili solo gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione del patrimonio vegetazionale esistente: sono ammesse le sostituzioni di esemplari ammalati secondo le procedure di cui al successivo art. 82;

Gli spazi cortilizi saranno mantenuti nel loro assetto e pavimentati con materiali idonei (cotto, ciottoli, pietre, ghiaietto, tappeto erboso). Nel sottosuolo degli spazi cortilizi potranno essere realizzate autorimesse interrato purché ciò non comporti la variazione delle quote esistenti e l'abbattimento di alberi ed essenze di pregio.

B) Superfetazioni

Le superfetazioni sono da demolire nell'ambito degli interventi ai quali ciascuna unità edilizia è sottoposta, ad esclusione degli ampliamenti definibili per uso, consistenza edilizia o qualità architettonica, organici all'edificio originario.

D) Cantine e autorimesse interrato

E' consentita, fatta eccezione per gli interventi di restauro scientifico, la realizzazione di cantine e/o di autorimesse interrato all'interno o all'esterno della proiezione orizzontale degli edifici, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici medesimi e delle aree libere di pertinenza.

[Digitare il testo]

La realizzazione di tali locali non dovrà alterare le quote del terreno preesistente ed, inoltre, arrecare pregiudizio alle condizioni statiche degli edifici.

E) Coperture

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio di tipo tradizionale (coppi) o altri materiali tipici del luogo.

I tetti saranno, di norma, realizzati a falde con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali.

Non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

Coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili) e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali.

E' consentita la posa dei lucernari atti a garantire la aereazione e illuminazione prescritta nel rispetto delle modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente.

Camini, torrioni di areazione e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni facciavista o muratura intonacata, oppure in lamiera di rame.

I cornicioni dovranno essere recuperati o riproposti nelle forme e nei materiali originari, i nuovi cornicioni non dovranno presentare sporgenze superiori a quelle tipiche locali.

Nel caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, di solai soffitte, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto: in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 2,00 dalla estremità della gronda e la superficie della terrazza non potrà superare la decima parte della superficie coperta della unità edilizia; tale soluzione è consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e preferibilmente sulle falde rivolte verso spazi interni.

F) Fronti esterne ed interne

Le pareti nelle quali per norma possono essere modificate le aperture, dovranno essere oggetto sia di uno studio filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ripristino, ristrutturazione o ricostruzione), per la realizzazione di vetrine o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) la dimensione sarà rapportata alla superficie della fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;
- b) andrà realizzata la salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte.
- c) Le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci lapidei o mattoni facciavista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali.

Non sono ammessi rivestimenti delle fronti in ceramica o materiali simili, nè con intonaci e rivestimenti strollati, granigliati, plastici o simili .

[Digitare il testo]

Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari; nel caso di ampliamenti, ripristini e nuovi interventi tali elementi potranno essere riproposti, con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali.

La tutela andrà estesa anche alle ringhiere di balconi ed alle recinzioni in ferro battuto originarie. I mensoloni in pietra di sostegno dei balconi aggettanti saranno salvaguardati e rimessi in opera dopo le opere di manutenzione della soletta .

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti con i caratteri architettonici e/o ambientali delle unità edilizie.

Non è consentito l'uso di:

- a) alluminio anodizzato;
- b) tapparelle in legno, plastica o altro;
- c) saracinesche orizzontali o verticali ad esclusione del caso in cui il loro utilizzo sia giustificato da seri motivi di sicurezza;
- d) portoni basculanti in lamiera sulle fronti prospicienti spazi pubblici;

Possono essere ammessi portoni di altro materiale (es. con rivestimento in doghe di legno) in accordo con i caratteri degli edifici; i portoni e le basculanti sugli spazi pubblici non dovranno in ogni caso sporgere oltre il filo di facciata in fase di apertura.

Limitatamente agli edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi, sui fronti interni, nuovi balconi a sbalzo, ballatoi, scale esterne e pensiline sopra porta di limitata estensione .

G) Edifici di origine rurale

Negli interventi riguardanti edifici di origine rurale quali: fienili, barchesse, portici etc, vanno osservati negli interventi edilizi i seguenti indirizzi:

- a) Qualunque intervento edilizio ammesso deve avvenire nel rispetto dei principali elementi architettonici che caratterizzano l'edificio;
- b) I tamponamenti dovranno sempre essere realizzati con arretramento rispetto il filo di allineamento dei pilastri o, se sullo stesso piano, andranno nettamente staccati da questi con tagli ed aperture: sono comunque da preferirsi tamponamenti all'interno dei quali prevale la superficie vetrata .
- c) Il tamponamento di eventuali superfici in mattoni a gelosia , che andranno salvaguardate, dovrà essere con serramento a vetri o, se in muratura, dovrà arretrare di quanto necessario ad acconsentire la realizzazione della finitura della superficie di tamponamento .
- d) Sono vietati i tamponamenti totali di portici antistanti le unità edilizie principali.
- e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici di origine rurale di tipo produttivo dovranno operare in modo che i tamponamenti dei portici siano parziali e salvaguardino almeno il 50% del loro volume lordo .

H) Controllo dell'ornato

[Digitare il testo]

Il Consiglio Comunale dovrà approvare, successivamente all'entrata in vigore del R:U:E., il "Regolamento per l'Ornato e Abaco degli elementi compositivi tipici degli edifici storici del comune di Monticelli d'Ongina ", che disciplinerà:

- a) i colori da assegnare alle facciate degli edifici in relazione alla loro tipologia ed alla loro localizzazione;
- b) le caratteristiche formali e costruttive degli elementi architettonici e di esterni, etc., da utilizzare nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- c) l' abaco delle nuove aperture e gli schemi ed i materiali per le pavimentazioni esterne ed ogni altro elemento di ornato necessario al controllo formale degli interventi edilizi;
- d) gli indirizzi per l'insediamento ambientale dei nuovi interventi nelle zone storiche e rurali.
- e) indirizzi per la pavimentazione della viabilità storica urbana e per la scelta degli elementi dell'arredo urbano.

Il regolamento costituirà approfondimento degli indirizzi progettuali prima descritti.

ART. 27 - TESSUTI AGGLOMERATI SECONDARI A2

1. La tutela degli edifici e delle aree costituenti il Tessuto agglomerato secondario, avviene applicando i seguenti indirizzi progettuali :

- Le singole unità edilizie sono sottoposte prevalentemente alla categoria della Ristrutturazione edilizia leggera, salvo alcune per le quali la specifica disciplina particolareggiata assegna una diversa categoria di intervento. Nell'ambito del progetto potranno essere meglio definiti i confini di ogni unità edilizia apportando ad essi le modifiche e le correzioni necessarie.
- Le tavole di progetto individuano, con apposita simbologia, le parti di tessuto edilizio nelle quali è possibile attuare i Comparti di Razionalizzazione e Riordino del Tessuto Edilizio, descritti al precedente articolo 23.

Nelle aree incolte o destinate ad usi ortivi è ammessa la realizzazione di piccoli edifici destinati al deposito attrezzi che non superino l'altezza di mt. 2,50 nel rispetto dell'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq. E' inoltre ammessa la realizzazione di spazi di sosta privati o box, nella misura massima richiesta dall'art. 100 per ciascuna funzione insediabile, purché sia rispettato il Rapporto di Copertura complessivo del 70%.

- Giardini o pertinenze di pregio.

Gli spazi liberi sono sottoposti alla disciplina di cui al precedente art. 26. lettera A secondo alinea.

[Digitare il testo]

ART. 28 - DESTINAZIONE D'USO NELLE ZONE A0- A1 - A2 - A3

1. Destinazioni d'uso nelle zone A0, A1, A2

Le zone A0, A1, A2 sono prevalentemente destinate alle funzioni abitative ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili, nei limiti e con le modalità di insediamento previste successivamente. Le funzioni insediabili sono le seguenti :

U1 Funzione abitativa;

U1.1) Abitazioni private;

U1.2) Abitazioni collettive;

U2 Funzioni terziarie/produttive diffuse di piccola dimensione;

U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq.;

U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq.;

U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq

U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona

U2.8) Artigianato di servizio alla casa

U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq

U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione.

U5. Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune

U5.1) Scuole dell'infanzia, asili

U5.2) Scuole dell'obbligo

U5.4) Scuole professionali

U5.5) Centri di formazione

U5.9) Attrezzature di interesse comune

U5.10) Attrezzature religiose e relativi servizi

U5.11) Attrezzature sociali e sanitarie ospedaliere

U5.12) Poliambulatori

U5.13) Attrezzature culturali

U5.14) Sedi istituzionali

U5.15) Carabinieri e forze dell'ordine

U5.16) Parcheggi attrezzati

U5.17) Attrezzature tecnologiche

U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U7 Funzioni turistico - ricettive

U7.1) Strutture ricettive alberghiere

U7.1.1) Alberghi

U7.1.2) Residenze turistico - alberghiere

U7.3) Strutture ricettive extra alberghiere

U7.3.2) Ostelli

U7.3.3) Affittacamere

U7.3.4) Case e appartamenti per vacanza

[Digitare il testo]

U7.4) Altre tipologie ricettive

U7.4.1) Appartamenti ammobiliati per usi turistici

U7.4.4) Attività saltuaria di alloggio e prima colazione.

2. Nelle zone A0, A1, A2, gli usi esistenti diversi da quelli ammessi potranno essere mantenuti purché compatibili, sotto il profilo urbanistico, ecologico ed ambientale, con la prevalente destinazione residenziale delle zone.

Nelle sole zone A2 dei Centri Frazionali é consentito il mantenimento delle attività rurali esistenti ad esclusione di quelle che possono costituire disagio per il vicinato

3. La modifica di destinazione d'uso esistente è condizionata alla preliminare verifica dell'adattabilità della tipologia alla nuova funzione. Qualora la verifica effettuata in sede di istruttoria della pratica edilizia risulti negativa, la trasformazione d'uso richiesta non potrà essere autorizzata.

Si definisce adattabilità della tipologia edilizia alle funzioni la possibilità di effettuare le trasformazioni d'uso richieste senza che ciò comporti la realizzazione di opere edili che modifichino l'assetto tipologico originario, o la compromissione di elementi architettonici di particolare pregio ove salvaguardati dalle presenti norme.

4. Destinazioni d'uso nelle zone A3

La destinazione d'uso degli Edifici e dei Complessi insediativi di carattere storico ed architettonico non costituenti tessuto urbanistico localizzati nel territorio agricolo di tipo A3 (Tav.T.3.4) é quella, di norma, ammessa dalle classificazioni di R.U.E. relative alle zone urbanistiche, agricole e non, all'interno delle quali ricadono gli edifici medesimi. Per gli edifici a destinazione extrarurale o non più destinabili all'agricoltura già individuati nelle tavole di piano, si applicano, le disposizioni di cui al successivo art.60. Qualora gli edifici ricadenti nelle zone A3 con destinazione rurale attiva vengano dismessi dopo l'entrata in vigore del RUE, l'applicazione delle norme di cui all' articolo 61 è ammessa solo previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 29 - STANDARDS DI PARCHEGGIO PRIVATO NELLE ZONE A0/ A1/A2

1. Gli interventi comportanti modifica di destinazioni d'uso, con o senza opere, necessitano dei seguenti spazi di parcheggio così dimensionati per ciascuna categoria funzionale; per le attività commerciali valgono le specifiche norme.

	P
- FUNZIONE ABITATIVA	non dovuti
- FUNZIONI TERZIARIE	
Uffici Pubblici e Privati > di mq. 150 SU	20mq./100 mq. SU
Uffici Pubblici e Privati < a mq. 150 SU	non dovuti
Pubblici esercizi < a 150 mq.	non dovuti
Pubblici esercizi fino a 400 mq.	100mq./100 mq.SU
Artigianato di servizio alla casa con SU < di mq. 150	10mq./100mq.SU

[Digitare il testo]

FUNZIONE ALBERGHIERA

40mq./100 mq.SU

ART. 30 - EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE

1. All'interno delle tavv.T1.1/6 sono individuati gli edifici ed i manufatti che rivestono importanza testimoniale e che pertanto vanno conservati nel rispetto delle successive prescrizioni.
2. Gli edifici e i manufatti sono di seguito elencati suddivisi per appartenenza alle unità di paesaggio (vedi tavola T3.5).

N° INSEDIAMENTO

LOCALITA'

TIPOLOGIA

A UNITA' DI PAESAGGIO ALVEO FLUVIALE DEL FIUME PO 1a-1

1	(Olza)	Abitazioni bracciantili e/o di Pescatori
---	--------	--

B UNITA' DI PAESAGGIO AREE PERIFLUVIALI DI ISOLA SERAFINI 1a-2

1	Cà Zangrandi	Edificio rurale in linea
2	Cascinette	Edificio rurale in linea
3	Cascinette	Rustico
4	Cà Bonissima Grande	Palazzina '900
5	Zilocca	Edificio rurale in linea
6		Edificio rurale in linea
7	Rottino	Edificio rurale in linea

C UNITA' DI PAESAGGIO AREE PERIFLUVIALI PROSSIME ALL'URBANIZZATO 1a-3

1	(Pozzo)	Edificio rurale in linea
2	(Pozzo)	Edificio rurale in linea
3		Edificio rurale in linea
4	Cascina Lite	Corte ad L

D UNITA' DI PAESAGGIO AGRICOLO DEI MEANDRI ANTICHI 1b-1

1	Cascina Dosso	Edificio rurale in linea
2		Edificio rurale in linea
3		Edificio rurale in linea
4		Edificio rurale in linea
5	(Fogarole)	Edificio rurale in linea
6	Bassanine	Corte ad L
7	Bassanine	Edificio rurale in linea

[Digitare il testo]

8	Casa Paletta	Edificio rurale in linea
9	(Fogarole)	Edificio rurale in linea
10		Edificio rurale in linea
11		Edificio rurale in linea
12	Scaranchi	Edificio rurale in linea
12 bis		Rustico
13		Palazzina '900
14	Cascina Bardelli	Edificio rurale in linea
15	Cascina Volpini	Edificio rurale in linea
16	Colombarola	Corte ad L
17		Edificio rurale in linea
18	Valmontana	Edificio rurale in linea
19	Valmontana	Edificio rurale in linea
20	Pelizzola	Edificio rurale in linea
21		Edificio rurale in linea
22	Cascina Sparasacchi	Corte ad L - colombaia
23	Case Giovanengo	Palazzina '900
25	Boschi	Edificio rurale in linea
26	Casa Pellizzola	Edificio rurale in linea

E UNITA' DI PAESAGGIO CENTRI URBANI FRAZIONALI DELLA ZONA MEANDRIFORME 1b-2

1	Olza	Edificio rurale in linea
2	Olza	Palazzina '900
3	Olza	Palazzina '900
4	Fogarole	Palazzina '900

F UNITA' DI PAESAGGIO AGRICOLO DELLE BONIFICHE STORICHE 3c-1

1	Casa Paciughetto	Edificio rurale in linea
2	Canale	Edificio rurale in linea
3		Edificio rurale in linea
4		Edificio rurale in linea
5		Edificio rurale in linea
6	Tavola T1.1.5	Edificio rurale in linea
7	Casa S. Catterina	Edificio rurale in linea

[Digitare il testo]

8		Edificio rurale in linea
9	Frassanello Cerruti	Edificio rurale in linea
10	Frassanello Boriani	Edificio rurale in linea
11	Fornace	Edificio rurale in linea
12	Cascina Villanello	Corte ad L
13	Casa Maiavacca	Corte ad L
14	Scuole di Borgonovo	Edificio scolastico
15	Case Giovanengo	Edificio rurale in linea
16	Cà Nova	Edificio rurale in linea
17		Ponte in cotto
18	Casa S. Lorenzo	Edificio rurale in linea
19	Motta	Edificio rurale in linea
20	Motta	Edificio rurale in linea
21	Cà Bassotta	Edificio rurale in linea
22		Ponte in cotto
23		Ponte in cotto
24		Ponte in cotto
25	Villa Diversi	2 Edifici rurali in linea
26	Villa Diversi	Edificio rurale in linea
27		Edificio rurale in linea
28	Villa Diversi	Abitazione isolate
29	Busacca	Edificio rurale in linea
30	Casella Piccola	Edificio rurale in linea
31	Boschi	Edificio rurale in linea
32	Cà Nova Baroli	Edificio rurale in linea
33		Edificio rurale in linea
34	Le Caselle	Corte aperta

G UNITA' DI PAESAGGIO AGRICOLO DE "LE SECHE" 3c-2

1		Ponte in cotto
2	Colombara Pelizzola	Colombaia
3	Pavesa	Edificio rurale in linea

[Digitare il testo]

4		Edificio rurale in linea
5		Ponte in cotto
6	Casa Bruciata	Corte ad L
7		Chiusa di valore storico testimoniale
8		Ponte in cotto
9	La Secchetta	Edificio rurale in linea

H UNITA' DI PAESAGGIO CENTRI URBANI FRAZIONALI DELLA BASSA PIANURA PIACENTINA 3c-3

1	Borgonovo	Villa '900
---	-----------	------------

I UNITA' DI PAESAGGIO CENTRO URBANO DI MONTICELLI E SAN NAZZARO 16d-1

1	S. Giovanni	Edificio rurale in linea
2	S. Giovanni	Edificio rurale in linea
3	Monticelli	Palazzina '900
4	Monticelli	Palazzina '900
5	Monticelli	Palazzo '900
6	Monticelli	Palazzina '900
7	Monticelli	Villino Liberty
9	Monticelli	Villino Liberty
8	Monticelli	Villa '900
10	Monticelli	Edificio rurale in linea
11	Monticelli	Edificio rurale rustico
12	Pomida	Palazzina '900
13	San Nazzaro	Palazzina '900
14	San Giovanni	Palazzina Tiro a segno

L UNITA' DI PAESAGGIO ZONA PRODUTTIVA DI MONTICELLI E SAN NAZZARO 16d-2

1		Edificio rurale in linea
2	Valmontana	Edificio rurale in linea
3	Valmontana	Palazzina '900
4	Marcotti	Edificio rurale in linea
5		Edificio rurale in linea

M UNITA' DI PAESAGGIO AGRICOLO PERIURBANO 16d- 3

1		Edificio rurale in linea
2	Cà Massari	Edificio rurale in linea
3		Palazzina '900

[Digitare il testo]

4	Casa Cattadori	Edificio rurale in linea
5	Casa Cattadori	Corte ad L

23. I beni testimoniali sono sottoposti alle seguenti categorie di intervento:

a) Le ville, le palazzine, le case padronali e relativi accessori : sono sottoposte ad intervento di Risanamento Conservativo di tipo A o B o di Ristrutturazione Edilizia Leggera, in relazione alle caratteristiche specifiche di ciascun edificio. Le aree di pertinenza di pregio (giardini, aie, cortili) sono sottoposte al Recupero ed al risanamento. Nelle aree di pertinenza non di pregio potranno essere realizzate strutture accessorie ad impianti ed attrezzature per lo sport e lo svago.

b) Le case coloniche, le torri e le colombaie : sono sottoposte ad intervento di Risanamento Conservativo di tipo B o Ristrutturazione Edilizia Leggera in relazione al loro valore. Le aree di pertinenza, di pregio (giardini, aie, cortili) sono sottoposte al recupero e al risanamento. I rustici accessori di pertinenza, possono ampliarsi nella misura del 20 % del volume Lordo. Nelle aree di pertinenza non di pregio potranno essere realizzate strutture accessorie ad impianti ed attrezzature per lo sport e lo svago.

c) Gli edifici rurali in linea ed i rustici singoli o costituenti corti ad L: sono sottoposti ad intervento di Ristrutturazione Edilizia ed ampliamento del 20% del Volume Lordo che avverrà: o per ampliamento laterale nel rispetto dei moduli strutturali originali e delle altezze preesistenti, o per aumento della dimensione del corpo di fabbrica. In questo ultimo caso l'ampliamento dovrà interessare parti dell'edificio architettonicamente significative evitando così la realizzazione di volumi con caratteristiche superfetative, con la prescrizione di realizzare le nuove coperture, se possibile, proseguendo le falde del tetto preesistenti. Qualora l'ampliamento sia effettuato tramite realizzazione di un corpo di fabbrica autonomo, lo stesso andrà realizzato in rapporto agli altri edifici in modo di portare alla formazione di una morfologia di insieme armonica con i modelli insediativi tradizionali.

Nelle aree di pertinenza non di pregio potranno essere realizzate strutture accessorie ad impianti ed attrezzature per lo sport e lo svago.

d) Le chiese, le cappelle votive, ed in genere gli edifici per il culto sono sottoposte ad intervento di Restauro Scientifico limitatamente alle parti originarie

e) Gli edifici pubblici non vincolati ai sensi del Dlgs.n°42 del 2004 sono sottoposti ad interventi di Risanamento Conservativo di tipo B o Ristrutturazione Edilizia leggera in relazione al loro valore.

f) I manufatti tecnologici sono sottoposti ad intervento di manutenzione ed adeguamento funzionale che non alterino le caratteristiche tipologiche dell'impianto.

g) Gli edifici produttivi sono sottoposti ad intervento di Ristrutturazione Leggera. In particolare nei mulini dovranno essere salvaguardati i macchinari esistenti.

[Digitare il testo]

34. Gli usi esistenti compatibili e gli usi previsti degli edifici di valore storico e testimoniale sono quelli ammessi dalle classificazioni di R.U.E. relative alle zone all'interno delle quali ricadono gli edifici medesimi;

45. Riguardo la possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 61 e quelle dell'art. 60 per edifici con uso extrarurale.

ART. 31 - EDIFICI E COMPLESSI INSEDIATIVI DI VALORE AMBIENTALE A4 - DISCIPLINA DI INTERVENTO

1. I complessi insediativi di valore ambientale sono individuati nelle tavole T.1.1/5 in scala 1/5.000 con numerazione progressiva che fa riferimento alla tavola T.3.1/5 all'interno della quale sono rappresentati gli indirizzi e le prescrizioni finalizzate alla tutela del patrimonio edilizio in essi compreso .

2. Gli edifici e gli spazi liberi esistenti all'interno del perimetro dell'insediamento, sono così classificati nella tavola RUE T3.5:

- a) Corpi edilizi risalenti a prima del 1821;
- b) Ampliamenti del nucleo aziendale originario realizzati con continuità volumetrica e o di materiali, ed edifici realizzati successivamente al 1821 di valore ambientale;
- c) Ampliamenti del nucleo aziendale disorganici all'impianto originario per caratteristiche tipologiche , volumetriche , morfologiche; Edifici privi di valore;
- d) Spazi verdi di pregio;”
- e) Diretrici di sviluppo aziendale;
- f) Ambiti di tutela delle visuali architettoniche;
- g) Aree di pertinenza prive di valore individuabili per differenza da quelle aventi valore elencate ai precedenti alinea.

3. Per ciascuna categoria di edifici o di pertinenze, valgono le seguenti prescrizioni:

- Per i corpi edilizi risalenti a prima del 1821 e gli ampliamenti aziendali realizzati con continuità volumetrica e o di materiali con il nucleo originario, e per gli edifici successivi il 1821 di valore ambientale, sono sempre ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro Conservativo di tipo A e B. Altri interventi di recupero sono ammissibili solo qualora sia predisposta dall'operatore, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio comportante anche la modifica di destinazione d'uso ai sensi del successivo art. 61, la disciplina particolareggiata che assegna ad ogni unità edilizia la specifica categoria di intervento scelta tra quelle elencate ai precedenti art. 20,21,22. in relazione al valore ed allo stato di conservazione dei singoli edifici che sarà testimoniato con apposita documentazione.

- Limitatamente agli edifici definiti ampliamenti organici al nucleo originario che conservano lo stato di ruralità, è ammesso l'ampliamento del volume preesistente nel rispetto degli indici agricoli e purchè tale ampliamento avvenga in armonia con l'edificio

preesistente. E' escluso l'uso di elementi prefabbricati, il manto di copertura deve essere in coppi, le finiture dei tamponamenti saranno realizzate in armonia con quelle utilizzate nell'edificio oggetto dell'ampliamento.

- Per gli ampliamenti aziendali disorganici al corpo originario per caratteristiche tipologiche, volumetriche, morfologiche e per gli edifici privi di valore sono previsti interventi di demolizione e ricostruzione del volume geometrico preesistente nel rispetto delle seguenti norme:

A) Interventi finalizzati alla conduzione del fondo agricolo :

- rispetto dei parametri edilizi definiti dal successivo art. 66 per ogni categoria di edificio e delle distanze di cui al precedente art. 11. La ricostruzione dovrà avvenire eliminando le caratteristiche di incongruità con il nucleo esistente originario;

B) Interventi comportanti la modifica di destinazione d'uso ai sensi del successivo art.61:

- La ricostruzione del volume, non necessariamente sul sedime originario, dovrà avvenire secondo un progetto che tenga conto delle altezze prevalenti nell'insediamento rurale e che rispetti l'impianto morfologico originario di insieme.

- Per gli spazi verdi di pregio e gli spazi cortilizi da tutelare sono ammissibili solo gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione del patrimonio vegetazionale esistente .Gli spazi cortilizi saranno mantenuti nel loro assetto e pavimentati con materiali cotto, ciottoli, pietre, ghiaietto, tappeto erboso, autobloccanti, idonei per l'inserimento di strutture di valore storico. Nel sottosuolo degli spazi cortilizi potranno essere realizzate autorimesse interrato purché ciò non comporti la variazione delle quote esistenti e l'abbattimento di alberi ed essenze di pregio.

- Per le fasce di rispetto all'edificazione esistente é prescritta l'inedificabilità assoluta .Potranno essere messi in opera elementi di arredo per giardini, realizzate piantumazioni, piscine, campi da tennis ed altre attrezzature per lo sport, piccoli accessori per lo svago ed il tempo libero che non alterino le visuali dal territorio all'insediamento tutelato, parcheggi piantumati e strade di accesso all'insediamento.

- Le direttrici di sviluppo aziendale indicano gli ambiti all'interno dei quali possono avvenire gli ampliamenti Aziendali realizzati nel rispetto delle norme relative alla zona urbanistica di appartenenza.

- Negli ambiti di tutela delle visuali architettoniche , qualora individuate e dimensionale nelle tavole di zonizzazione alla scala 1/5000 sono ammessi gli interventi descritti all'art. 89 delle presenti norme.

- Le aree di pertinenza prive di valore, individuabili per differenza da quelle aventi valore elencate ai precedenti alinea, sono inedificabili salvo la realizzazione di autorimesse a servizio dell'insediamento nella misura massima come dal successivo art. 100 per unità immobiliare. Tali pertinenze, che non concorrono alla verifica del volume lordo complessivo, dovranno essere realizzate in soluzioni architettoniche congrue con

[Digitare il testo]

l'impianto morfologico di insieme, utilizzando materiali e finiture armoniche con l'edificazione esistente. Le autorimesse, se realizzate totalmente fuori terra, dovranno superare ma interna netta di ml. 2,50.

4. Le prescrizioni di cui al precedente comma si applicano direttamente alle singole unità edilizie qualora gli interventi non comportino modifica della destinazione d'uso esistente o comunque siano finalizzati all'esercizio dell'attività agricola. Qualora l'insediamento ricada all'interno di quelli non più destinabili all'uso rurale di cui al successivo art. 61 andrà predisposto un Progetto Unitario Preliminare rispettoso dei contenuti di cui ai precedenti punti, ed approvato secondo le modalità ed i vincoli indicati al medesimo articolo.

5. Gli usi esistenti compatibili e gli usi previsti nei complessi ed edifici di valore ambientale sono quelli ammessi dalle classificazioni di Piano relative alle zone urbanistiche all'interno delle quali si trovano gli edifici medesimi.

Le variazioni di destinazione d'uso consentite rispetto quella in essere sono pertanto solo quelle *previste* per ogni singola zona o sottozona dalle presenti norme.

Si applicano comunque, riguardo alla possibilità di alienazione dall'uso rurale del patrimonio edilizio storico, le disposizioni di cui al successivo art. 61.

ART. 32 - ELABORATI TECNICI A CORREDO DEI PROGETTI RIGUARDANTI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE

1. A integrazione di quanto prescritto per ciascun titolo edificatorio, tutti i progetti relativi a interventi di Restauro Scientifico e Risanamento Conservativo di tipo A, dovranno essere corredati anche dalla seguente documentazione:

- 1) rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 delle piante, prospetti e sezioni, e in scala 1:20, dei particolari architettonici maggiormente significativi, costituito da:
 - a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi;
 - b) sezioni significative longitudinali e trasversali;
 - c) rilievo dei fronti interni ed esterni;
 - d) sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno (scala 1:100 e 1:200);
 - e) rilievo degli spazi liberi;
 - f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.
- 3) documentazione storica e storiografica, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca disponibili, ecc.;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme degli edifici esistenti;
- 5) relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.

[Digitare il testo]

2. Qualora gli interventi di cui al precedente comma non siano estesi, per giustificati motivi, a tutta l'unità edilizia può essere ammessa la presentazione di documentazione parziale riguardante le sole parti oggetto dell'intervento ad eccezione di quella che in ogni modo consente di valutare le relazioni con l'intera unità .

CAPITOLO V AMBITI URBANI CONSOLIDATI: USI E MODALITA' DI INTERVENTO

ART.33 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA

1. Gli Ambiti Urbani Consolidati comprendono il tessuto edilizio esistente privo di valore storico, architettonico e testimoniale, a destinazione residenziale e terziaria, localizzato nel capoluogo di Monticelli d'Ongina e nei centri frazionali.

2. Il presente R.U.E., in applicazione di quanto stabilito dal PSC all'articolo 32 delle NTA e all'Allegato 4, suddivide gli ambiti urbani in zone aventi tra loro caratteristiche diverse da un punto di vista della morfologia e tipologia del tessuto edilizio. Il RUE provvede a dettare per ciascuna zona prescrizioni finalizzate alla tutela delle invarianti morfologiche esistenti e al raggiungimento di un adeguato inserimento nel tessuto edilizio delle nuove edificazioni risultanti dalla saturazione dei lotti liberi o dalla ricostruzione di volumi preesistenti demoliti.

ART. 34 - DIRITTI EDIFICATORI E COMPENSAZIONE URBANISTICA/ EDILIZIA

1. Si intende credito edilizio o diritto edificatorio una quantità volumetrica o di superficie utile edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione di elementi di degrado volti alla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale (Diritti edificatori premiali), ovvero a seguito della compensazione per l'acquisizione di aree necessarie per la realizzazione di servizi o di opere pubbliche. (Diritti edificatori compensativi).

2. La compensazione edilizia consente ai proprietari di aree ed edifici non compresi nel POC e oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo come stabilito dal RUE.

3. I diritti edificatori, liberamente commerciabili, vanno annotati in un apposito registro riportante i dati anagrafici del titolare del credito e gli eventuali terzi cessionari, la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo in base anche alle norme dettate dal presente RUE.

4. Con apposito provvedimento l'Amministrazione Comunale, ad avvenuta approvazione del RUE, approverà un Regolamento per la Gestione dei Diritti Edificatori che definisca:

- Le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- La forma, le funzioni e la compilazione del registro dei diritti edificatori;
- Il rilascio del certificato dei diritti edificatori;

[Digitare il testo]

- La pubblicazione e la consultazione del registro.

5. Lo stesso provvedimento definirà i criteri e i parametri di conversione in diritti edificatori delle superfici demolite o delle aree che il comune intende acquisire individuando, allo stesso tempo, parametri di valorizzazione economica del diritto edificatorio in relazione al rapporto tra l'ambito urbanistico nel quale il credito si è generato e quello nel quale viene trasferito. Ugualmente andrà definito un criterio per convertire parte del costo sostenuto da privati per opere di mitigazione ambientale in diritti edificatori.

6. Fino a avvenuta approvazione del Regolamento, l'uso dei diritti edificatori è sospeso.

ART.35 - INDICE DI FABBRICABILITÀ MINIMO E MASSIMO - INCENTIVI PREMIALI

1. In alcuni ambiti del Tessuto Consolidato, il RUE definisce un indice di Utilizzazione Fondiaria Uf. L'edificazione potrà raggiungere un indice di Utilizzazione Fondiaria massimo (Uf max.) quando vengano utilizzati tutti o parte dei seguenti incentivi premiali:

- b) Bonus per l'efficienza energetica degli edifici;
- c) Bonus per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
- d) Importazione di diritti edificatori.

L'utilizzo dei bonus è applicabile solo nei casi di nuova costruzione di lotti liberi e/o nelle ricostruzioni di volumi demoliti nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

a) Bonus per l'efficienza energetica degli edifici.

È costituito da un Uf incrementale dell'indice minimo pari a 0,10 mq./mq. qualora l'intero intervento edilizio sia dotato dei requisiti energetici richiesti e definiti nel

"Documento per l'efficienza e la sostenibilità ambientale" approvato dal Consiglio Comunale in data 22/07/2015 con delibera n° 6;

b) Bonus per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

È costituito da un Uf incrementale dell'indice minimo pari a 0,20 mq./mq.

Può essere utilizzato solo se produce una superficie utile uguale o superiore a mq. 50,00. In caso contrario, o qualora l'Amministrazione Comunale non sia interessata ad acquisire o convenzionare edilizia di tipo ERS, la superficie utile premiale può essere in tutto o in parte sommata a quella ottenuta per importazione di crediti edilizi.

c) Importazione di diritti edificatori.

L'importazione sul lotto di diritti edificatori provenienti dal territorio con l'eventuale aggiunta di superficie non utilizzata proveniente dal bonus ERS, non può comportare comunque il superamento dell'indice fondiario massimo indicato in ogni zona dal presente R.U.E..

L'importazione di diritti edificatori è ammissibile solo nelle zone indicate dal RUE e esclusivamente su lotti uguali o superiori alla dimensione minima indicata per ciascuna zona.

[Digitare il testo]

ART.36 - DISPOSIZIONI GENERALI - FUNZIONI INSEDIABILI NEGLI AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA

1. Gli ambiti del Tessuto Consolidato sono prevalentemente destinati alle funzioni abitative e relativi servizi.
2. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, sono pure ammesse le seguenti categorie di destinazione d'uso :

U1 Funzione abitativa

- U1.1) Abitazioni private
- U1.2) Abitazioni collettive

U2 Funzioni terziarie/produttive diffuse di piccola dimensione

- U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq
- U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq
- U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq
- U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq
- U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq
- U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona
- U2.7) Artigianato di servizio e distributori carburante
- U2.8) Artigianato di servizio alla casa
- U2.9) Artigianato di servizio all'auto
- U2.10) Stazioni di servizio e distributori carburante
- U2.11) Produttivo laboratoriale = attività compatibili con la qualità urbana
- U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq
- U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

U3 Funzioni terziarie a maggior carico urbanistico o inquinante

- U3.1) Commercio al dettaglio alimentare (medio - piccolo) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq
- U3.2) Commercio al dettaglio non alimentare (medio - piccolo) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq
- U3.13) Ambiti all'aperto ed in appositi edifici per il commercio ambulante
- U3.16) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate

- U4.1) Commercio all'ingrosso
- U4.2) Magazzini autonomi o connessi all'uso della presente funzione

[Digitare il testo]

U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune

- U5.1) Scuole dell'infanzia, asili
- U5.2) Scuole dell'obbligo
- U5.3) Scuole superiori
- U5.4) Scuole professionali
- U5.5) Centri di formazione
- U5.6) Università e relative funzioni di servizio
- U5.7) Attrezzature per lo sport
- U5.8) Attrezzature per la ricreazione all'aperto
- U5.9) Attrezzature di interesse comune
- U5.10) Attrezzature religiose e relativi servizi
- U5.11) Attrezzature sociali e sanitarie ospedaliere
- U5.12) Poliambulatori
- U5.13) Attrezzature culturali
- U5.14) Sedi istituzionali
- U5.15) Carabinieri e forze dell'ordine
- U5.16) Parcheggi attrezzati
- U5.17) Attrezzature tecnologiche
- U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U7 Funzioni turistico - ricettive

3. Agli effetti delle disposizioni di cui all'art.15 delle presenti norme costituiscono distinti raggruppamenti di categorie funzionali :

- a) Le funzioni abitative U1;
- b) Le funzioni turistico ricettive U7;
- c) Le funzioni produttive e direzionali U2-U3;
- d) Le funzioni Commerciali U3
- e) Le funzioni rurali U6.

4. I parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni andranno dimensionati secondo le quantità e le modalità specificate al successivo art. 100.

6. Ai fini della determinazione della volumetria edificabile sono computabili le aree ricadenti negli Ambiti Consolidati, compresi nella fascia di rispetto stradale. Sempre ai fini della determinazione della volumetria edificabile possono essere considerate anche le aree contigue al lotto su cui avviene l'edificazione, anche con diverso indice di edificazione; in tale caso il trasferimento di volumetria comporterà la trascrizione alla Conservatoria dei Beni Immobiliari del vincolo di asservimento dei lotti interessati .

[Digitare il testo]

ART.37- TESSUTO APERTO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITÀ DEL CAPOLUOGO B1

1. Tessuto Consolidato che si configura come ambito di prima espansione del centro abitato del Capoluogo di Monticelli, cresciuto attorno al Centro Storico, composto dall'aggregazione per distacco di edifici in linea o di linee aggregate in corte o semi corte aperta, con assenza di cortina continua su strada.

2. Modalità d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione ed ampliamento ;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione ;
- variazione di destinazione d'uso.

3. Nei casi di ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf.	=	0,40 mq/mq	Uf max.	=	0,80 mq/mq
IC	=	0,60 mq/mq.	Ip	=	40%
H max	=	11,80 ml.	A	=	2 alberi /100mq.
AR	=	2 arbusti / 100mq.			

Distanze: a norma del precedente art.11.

Sm = 700 mq. o preesistente alla data di adozione del RUE.

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume

urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni

Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma, ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

5. Usi previsti:

Come da precedente art. 36

ART. 38 - TESSUTO CONSOLIDATO A BASSA DENSITÀ DEL CAPOLUOGO B2

1. Tessuto Consolidato caratterizzato prevalentemente dell'allineamento su strada di tipologie edilizie mono- bifamiliari con altezze non superiori a tre piani.

2. Modalità d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione ed ampliamento ;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione ;

[Digitare il testo]

- variazione di destinazione d'uso.

3. Nei casi di ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf.	=	0,35 mq/mq	Uf max.	=	0,65 mq/mq
IC	=	0,60 mq/mq.	Ip	=	40%
H max	=	11,80 ml.	A	=	2 alberi /100mq.
AR	=	2 arbusti / 100mq.			

Distanze: a norma del precedente art. 11

Sm = 600 mq. o preesistente alla data di adozione del RUE.

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico

limitatamente alle nuove edificazioni. Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma per ogni singola zona ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

5. Usi previsti:

Come da precedente art. 36.

ART.39 - TESSUTO A. IMPIANTO UNITARIO B3

1. Tessuto consolidato formato attraverso interventi unitari riconducibili a un disegno urbanistico generale omogeneo e autonomo rispetto alla griglia urbana, costituito anche da singole emergenze prive di rispondenza con il contesto circostante. Tipologie prevalenti sono l'edificio pluripiano la schiera a 1-2 piani .

3. Modalità d'intervento:

l'obiettivo perseguito dal R.U.E. è quello della salvaguardia dell'impianto morfologico e tipologico esistente attraverso i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione leggera interna alle unità edilizie con salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti;
- variazione di destinazione d'uso;
- conservazione e valorizzazione delle aree di pertinenza nel rispetto delle seguenti dotazioni arboree

A = 2 alberi /100mq.

AR= 2 arbusti / 100 mq.

4. Usi previsti:

U1 Funzione abitativa

U1.1) Abitazioni private

U1.2) Abitazioni collettive

U2 Funzioni terziarie/produttive diffuse di piccola dimensione

U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona

[Digitare il testo]

U7 Funzioni turistico - ricettive

U7.3.3) Affittacamere

U7.4.4) Attività saltuaria di alloggio e prima colazione

ART.40 - TESSUTO DISOMOGENEO B4

1. Tessuto consolidato composto da edifici non omogenei dal punto di vista tipologico, architettonico, morfologico e funzionale cresciuti in modo disorganico e addizionale a ridosso della viabilità principale, non classificabile nelle zone di A cui al precedente Capitolo IV, per il quale si prevede il risanamento, l'integrazione o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

2. Modalità d'intervento

Gli interventi di trasformazione ed integrazione del patrimonio edilizio esistente nelle zone B4 dovranno avvenire nel rispetto dei peculiari caratteri ambientali delle aree di vecchia formazione individuate dal R.U.E., anche attraverso una riproposizione interpretativa degli elementi tipologici e dei materiali costruttivi tradizionali. I nuovi interventi dovranno contribuire al processo di riordino del tessuto edilizio e delle aree libere, attraverso il recupero o la sostituzione di edifici incongrui e l'adozione di configurazioni edilizie coerenti con i caratteri tipo-morfologici degli isolati. Qualora gli edifici oggetto di intervento siano prospicienti ad aree o edifici compresi nell'ambito delle zone omogenee A, il progetto dovrà sviluppare un corretto inserimento ambientale dell'edificio, verificato, in particolare modo, rispetto le preesistenze storiche.

Le unità edilizie possono essere sottoposte ai seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia leggera e pesante;
- e) ripristino edilizio;
- f) demolizione;
- g) ampliamento degli edifici esistenti tramite incremento, del volume lordo "una tantum" fino a 100 mc. riferito a ciascuna unità edilizia esistente alla data di adozione del presente R.U.E. purchè in tal modo non sia superato l'indice di copertura indicato al successivo comma 3°;

E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti nella seconda parte delle presenti norme, per ogni categoria di locale, comportante anche il soprizzo in allineamento alle fronti preesistenti poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente art. 11, purchè ciò non comporti un sostanziale peggioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati reciprocamente prospicienti.

- h) La nuova costruzione in lotti liberi o ottenuti tramite la demolizione di edifici preesistenti;
- i) variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse dal precedente art. 36 .

3. In caso di nuovo intervento su aree libere o liberate da interventi di demolizione l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

[Digitare il testo]

Uf. = 0,40 mq/mq. Uf Max = 0,80 mq/mq.
IC = 0,60 mc/mq. Ip = 40%
H max. = 8.80 ml. A = 2 alberi /100mq.
AR = 2 arbusti / 100mq.

Distanze a norma del precedente art. 11

Sm = 700 mq. o preesistente alla data di adozione del presente R.U.E..

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di costruzione.

Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma per ogni singola zona ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

4. Nel caso di interventi di nuova costruzione su aree aventi una superficie fondiaria superiore a mq. 3500 preliminarmente al rilascio del permesso di costruire andrà approvato un Progetto Preliminare Unitario di cui al precedente art. 18.

6. Usi previsti:

Come da precedente art. 36

ART.41 - INSEDIAMENTI AGRICOLI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – B5

1. Tali zone comprendono le aree interessate da insediamenti agricoli ancora attivi, o solo parzialmente dismessi, che risultano compresi all'interno del Territorio Urbanizzato o ad esso adiacenti. In tali zone il piano prevede sia la possibilità di permanenza delle attività agricole che il loro recupero agli usi ammessi negli ambiti consolidati di tipo residenziale e terziario.

2. Modalità d'intervento

Nell'ambito di aziende agricole attive sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia leggera o pesante;
- nuova costruzione o ampliamento applicando gli indici di cui al successivo art. 66 per ciascun tipo di attività.

3. Non sono consentiti ampliamenti o nuove costruzioni di stalle, di locali per lo stoccaggio di liquami e comunque di edifici che possano, per il loro uso, recare disagio alla circostante zona residenziale.

4. La demolizione spontanea del patrimonio edilizio fatiscente non più utilizzato ricadente in aziende agricole attive senza che lo stesso sia sostituito da nuova edificazione, comporta il riconoscimento di diritti edificatori a favore dei proprietari. In sede di perfezionamento della relativa pratica edilizia il Comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel Regolamento di cui a precedente articolo 34. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in loco nel caso di dismissione totale dell'insediamento dall'uso rurale come previsto dal successivo comma.

[Digitare il testo]

5. E' ammessa la dismissione dall'uso rurale dell'intero nucleo aziendale mediante redazione di un Progetto Preliminare Unitario che preveda l'insediamento delle funzioni elencate al successivo comma 7. Il Progetto Preliminare Unitario, in relazione alla qualità edilizia dei singoli fabbricati, potrà ammettere le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo di tipo A o B
- ristrutturazione edilizia leggera;
- ristrutturazione edilizia pesante;
- demolizione con o senza ricostruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici e modalità:

a) Il volume lordo edificabile non dovrà superare la preesistente volumetria lorda e gli eventuali diritti edificatori maturati, con esclusione dei fabbricati funzionali alla conduzione agricola eventualmente realizzati dopo la data di adozione del presente R.U.E. Almeno il 50% del volume lordo preesistente destinato a portici dovrà rimanere tale seppure in soluzioni architettoniche diverse , e essere adibito ad uso privato o condominiale. Su richiesta dell'Amministrazione Comunale andrà destinata a ERS almeno il 20% della superficie utile edificata.

b) La realizzazione di spazi di verde privato in misura non inferiore a mq. 5,00 ogni 100 mc. di volume lordo con la seguente dotazione arborea:

A = 2 alberi /100mq. AR = 2 arbusti / 100mq.

c) Distanze dai confini ai sensi del precedente art. 11 .

d) H max = ml. 8,80 in caso di ricostruzione.

e) S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di costruzione.

Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma per ogni singola zona ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

6. Usi previsti:

Come da precedente art. 36.

ART. 42- TESSUTO APERTO A MEDIA DENSITÀ DEI CENTRI FRAZIONALI B6

1. Tessuto composto dall'aggregazione per distacco di edifici in linea o di linee aggregate in corte o semi corte aperte cresciuti in modo disorganico e addizionale a ridosso della viabilità interpodereale a servizio degli originari insediamenti rurali, a prevalente funzione residenziale con presenza sporadica ai piani terra di attività commerciali al dettaglio.

2. Modalità d'intervento

Le unità edilizie possono essere sottoposte ai seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;

[Digitare il testo]

- d) ristrutturazione edilizia leggera e pesante;
- e) ripristino edilizio;
- f) demolizione;
- g) ampliamento degli edifici esistenti tramite incremento, del volume lordo "una tantum" pari a 100 mc. riferito a ciascuna unità edilizia esistente alla data di adozione del presente R.U.E. purchè in tal modo non sia superato l'indice di copertura indicato al successivo comma 3°;

E' ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti alla seconda parte delle presenti norme per ogni categoria di locale, comportante il soprizzo in allineamento alle fronti preesistenti anche se poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente art. 11 purchè ciò non comporti, un sostanziale peggioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati reciprocamente prospicienti.

- h) nuova costruzione di lotti liberi o ottenuti tramite la demolizione di edifici preesistenti;
- i) variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse dal precedente art. 36 .

3. In caso di nuovo intervento su aree libere o liberate da interventi di demolizione l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf. = 0,40 mq/mq.	Uf Max = 0,80 mq/mq.
H max. = 8.80 ml.	Ip = 40%
A = 2 alberi /100mq.	AR = 2 arbusti / 100mq.
Distanze a norma del precedente art. 11	
IC = 0,60 mc/mq.	

Sm = 700 mq. o preesistente alla data di adozione del presente R.U.E..

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di costruzione. urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

4. Nel caso di interventi di nuova costruzione su aree aventi una superficie fondiaria superiore a mq. 3500 preliminarmente al rilascio del permesso di costruire andrà approvato un Progetto Preliminare Unitario di cui al precedente art. 18. Nel tessuto edilizio esistente è ammessa anche la formazione spontanea di Comparti di Razionalizzazione e Riordino del tessuto edilizio.

5. Usi previsti:

Come da precedente art. 36.

[Digitare il testo]

ART. 43 - TESSUTO A BASSA DENSITÀ DEI CENTRI FRAZIONALI B7

1. Tessuto caratterizzato prevalentemente dall'allineamento su strada di tipologie edilizie mono bi familiari con altezze non superiori ai tre piani a prevalente funzione residenziale

2. Modalità di Intervento:

Le unità edilizie possono essere sottoposte ai seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia leggera e pesante;
- e) ripristino edilizio;
- f) demolizione;
- g) ampliamento degli edifici esistenti tramite incremento, del volume lordo "una tantum" pari a 100 mc. riferito a ciascuna unità edilizia esistente alla data di adozione del presente R.U.E. purchè in tal modo non sia superato l'indice di copertura indicato al successivo comma 3°;

3. Nei casi di nuova costruzione su lotti liberi o resi tali dalla demolizione dei volumi esistenti l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf. = 0,35 mq/mq Uf max. = 0,65 mq/mq
Rc = 0,60 mq/mq. Ip = 40%
H max = 8,80 ml. A = 2 alberi /100mq.
AR = 2 arbusti / 100mq.

Distanze: a norma del precedente art. 11

Sm = 600 mq. o preesistente alla data di adozione del RUE

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni. Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

4. Nella frazione di Isola Serafini sono ammessi solo interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente descritti al precedente comma 2° con un eventuale ampliamento dei volumi esistenti non superiore al 20 %.

6. Usi previsti:

Come da precedente art. 36.

[Digitare il testo]

ART.44 - ZONE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE DISCIPLINATE DA STRUMENTI ATTUATIVI IN VIGORE B8

1. Comprendono le aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Preliminari Unitari già in vigore alla data di adozione del presente RUE.
2. In tali aree il R.U.E. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nello specifico P.U.A. o P.P.U. e nella relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo allegati.
3. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 100 e dalla relativa tabella, salvo quanto diversamente disciplinato in più dalle Norme di attuazione del Piano attuativo.
Qualora sia presentata richiesta di variante sostanziale ai P.U.A./P.P.U. comportante l'insediamento di funzioni diverse da quelle originariamente convenzionate, gli standard dei servizi pubblici andranno ricalcolati secondo le quantità indicate all'articolo A-24 comma 3 lettere b) e c) dell'allegato alla legge Regionale n° 20 / 2000 e smi. E' ammessa l'eventuale monetizzazione totale o parziale di tali aree.

ART.45 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO B9

1. In considerazione delle dimensioni limitate, e non ricadendo tra le aree previste dal PSC come soggette a POC, l'attuazione e completamento del tessuto residenziale consolidato è sottoposto a diverse modalità in funzione delle dimensioni della superficie territoriale, della complessità degli eventuali frazionamenti fondiari e della necessità di realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione come descritto nei commi successivi.
2. Nelle zone aventi per superfici territoriali superiori a mq.8.000 o anche inferiore qualora comportino il frazionamento fondiario in più di tre lotti, il rilascio del titolo edificatorio è subordinato all'approvazione da parte Giunta Municipale di un Progetto Unitario Preliminare con i contenuti urbanistico edilizi e gli elaborati progettuali tipici del P.U.A.. Per interventi di superficie territoriale inferiore o per frazionamenti uguali o inferiori a tre lotti si procederà con Permesso di Costruire Convenzionato qualora sia necessaria la realizzazione totale o il completamento delle opere di urbanizzazione. Nelle aree già dotate di tutte le opere di urbanizzazione sarà sufficiente il rilascio di un semplice Permesso di Costruire
3. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

UT.min. =	0,25 mq/mq	Ut.max. =	0,45 mq/mq
IC =	0,60 mq/mq.	Ip =	50% della ST
H max =	8,80 ml.	A =	2 alberi /100mq.
AR =	2 arbusti / 100mq.		

Distanze: a norma del precedente art. 11

Lotto minimo = 650 mq. o minore per sola edificazione a schiera

Bonus energetico = Ut 0,10 mq./ mq.

Bonus ERS = Ut 0,10 mq./ mq

[Digitare il testo]

Crediti edificatori	=	fino al raggiungimento dell'indice Ut. massimo .
S1	=	parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico
S2	=	cessione o monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria

Usi Previsti: Come da precedente art. 36

ART.46 - ZONE TERZIARIE E COMMERCIALI ESISTENTI E DI PROGETTO

1. Tali zone comprendono gli insediamenti terziari e commerciali esistenti per i quali è ammessa la convivenza con le funzioni residenziali e quelli di nuovo impianto in aree specificatamente individuate dal RUE.

2. Le funzioni esistenti diverse da quelle consentite dalle presenti norme, potranno essere mantenute fino alla cessazione dell'attività. In tal caso sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia leggera, adeguamento degli impianti tecnologici e, per una sola volta, l'ampliamento del 10% della Su esistente nel rispetto delle quantità massime consentite dagli indici di zona.

3. Usi previsti:

U1 Funzione abitativa

U2 Funzioni terziarie/produktive diffuse di piccola dimensione

U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq

U2.6) Uffici, studi, piccole attività di servizio alla persona

U2.8) Artigianato di servizio alla casa

U2.11) Produttivo laboratoriale = attività compatibili con la qualità urbana

U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq

U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

U3 Funzioni terziarie a maggior carico urbanistico o inquinante

U3.1) Commercio al dettaglio alimentare (medio grande di tipo A) con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1200 mq

U3.2) Commercio al dettaglio non alimentare (medio - piccolo) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq

U3.13) Ambiti all'aperto ed in appositi edifici per il commercio ambulante

U3.16) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4.1) Commercio all'ingrosso

[Digitare il testo]

U4.2) Magazzini autonomi o connessi all'uso della presente funzione

U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune

U5.5) Centri di formazione

U5.7) Attrezzature per lo sport

U5.9) Attrezzature di interesse comune

U5.12) Poliambulatori

U5.13) Attrezzature culturali

U5.14) Sedi istituzionali

U5.16) Parcheggi attrezzati

U5.17) Attrezzature tecnologiche

U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U7 Funzioni turistico - ricettive

4 Nelle zone terziarie e commerciali esistenti il R.U.E. si attua tramite intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Uf = 0,75 mq/mq.

IC = 0,75 mq/mq.

Ip = 50% della Sf

Resid. = max 40% SU

H max = 8,80 mt.

Distanze dai confini: ai sensi del precedente art. 11

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico limitatamente alle nuove edificazioni. Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate nel precedente comma ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale

5. Nelle zone terziarie e commerciali di nuovo impianto individuate dalle tavole di piano con apposita simbologia l'edificazione è sottoposta alla preventiva approvazione di un PUA interessante la intera zona o al rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato qualora l'intervento riguardi solo porzioni funzionali autonome e coerenti a un master plan generale di riferimento che dovrà essere allegato al primo Permesso di Costruire.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici urbanistici e edilizi:

UT. = 0,50 mq/mq.

IC = 0,60 mq/mq.

Ip. = 20% della ST

H max = 8,80 mt.

Distanze dai confini: ai sensi del precedente art. 11

S1 + S2 = 100 mq./100mq di Su. E' ammessa la monetizzazione parziale delle aree di urbanizzazione S2, nel rispetto dei limiti indicati dal Consiglio Comunale tra quelli contenuti nell'Allegato A, art. A-26 comma 7, alla legge regionale n.° 20/2000.

All'interno dell'edificabilità massima ottenibile con l'applicazione degli indici di cui sopra andrà compresa anche quella dei fabbricati esistenti e degli eventuali ampliamenti previsti dal PUA e/o dal Masterplan allegato.

[Digitare il testo]

6. Nella frazione di San Nazzaro il R.U.E. individua, con apposita simbologia, le aree di proprietà dell'attività alberghiera "Mulino sul Po ". Parte di tali aree sono gravate dal vincolo di Verde pubblico.

Tali aree concorrono comunque al calcolo dell'edificabilità complessiva, ma saranno interamente cedute alla Amministrazione Comunale al momento del rilascio del titolo edificatorio (Permesso di costruire convenzionato) anche se lo stesso non comportasse il totale utilizzo della superficie utile massima edificabile.

ART. 47 - AMBITI DA RIQUALIFICARE

1. Gli artt. 31/bis e 31/ter delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC e i relativi allegati n.° 6 e 7, individuano rispettivamente gli Ambiti da riqualificare e gli Edifici da riqualificare. I primi sono sottoposti a disciplina attuativa demandata al POC. Per i secondi il R.U.E. integra gli indirizzi progettuali contenuti nelle specifiche schede di edificio.

2. La riqualificazione degli ambiti e degli edifici elencati al successivo comma 4°, avviene con l'approvazione di un Progetto Preliminare e sottoscrizione di convenzione urbanistica con la quale il richiedente si impegna alla realizzazione delle opere pubbliche eventualmente prescritte dagli indirizzi specifici contenuti nelle relative schede di PSC e ai punti elencati al successivo comma 4.

3. Al fine del raggiungimento degli scopi indicati dall'art. 7 bis della legge regionale n° 20/2000 in tema di politiche di Edilizia Residenziale Sociale, le parti verificheranno in sede di stesura del Progetto Preliminare, considerando le dimensioni dell'intervento e le caratteristiche tipologiche e il valore architettonico degli edifici interessati, la fattibilità tecnica e la sostenibilità economica della previsione di una quota di ERS pari al 20% della su complessiva prevista e scelta tra le tipologie indicate dalla legislazione regionale vigente in materia. La previsione di ERS ritenuta ammissibile sarà comunque attuata solo se comporterà la realizzazione di almeno una unità immobiliare pari a 50,00 mq. di su, anche a seguito del riconoscimento di un bonus volumetrico incrementale pari al 10% della superficie utile ammessa.

4. Per ciascun edificio da riqualificare, il R.U.E. indica le seguenti prescrizioni :

Edificio in Via De Gasperi n ° 2

Alla data di adozione del presente RUE l'edificio è già stato alienato dal Comune di Monticelli d'Ongina e demolito dall'acquirente.

La ricostruzione della slp assegnata dalla scheda n° 1 del PSC dovrà avvenire arretrando dal confine stradale di almeno 10,00 ml. in modo di lasciare un cono di visuale verso la Rocca Viscontea. Il nuovo manufatto edilizio, ad uso esclusivamente residenziale, non potrà superare l'altezza di due piani fuori terra coordinandosi con le caratteristiche dell'edificazione circostante.

L'applicazione su tutta la superficie utile dei requisiti energetici indicati all'interno del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile approvato dal Consiglio comunale con delibera n° 6 del 22/07/2015 comporterà il bonus specifico indicato al precedente articolo 35 L'edificio sarà dotato

[Digitare il testo]

di parcheggi privati come quantificati nel successivo art. 98. I parcheggi pubblici nella quantità non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico potranno essere monetizzati.

Gli spazi liberi di pertinenza saranno sistemati a giardino privo di piantumazioni la cui altezza o localizzazione possano limitare la visuale sulla Rocca.

Ex Casa del Fascio n° 3

La scheda di PSC si riferisce esclusivamente alla parte non vincolata ai sensi del DLGs N° 42/04. Il RU.E. prescrive interventi di Ristrutturazione Pesante: in particolare la ricostruzione dovrà mantenere gli allineamenti stradali e non superare l'altezza preesistente. Il corpo edilizio che si affaccia su Via Ferragalli potrà essere ricostruito a parità del volume lordo preesistente adeguando l'altezza del fabbricato a quella del corpo contrapposto mantenendo, comunque la continuità della cortina edilizia. Sulla corte interna potranno affacciarsi attività commerciali o pubblici esercizi di vicinato. L'applicazione su tutta la superficie utile dei requisiti energetici indicati all'interno del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile approvato dal Consiglio comunale con delibera n° 6 del 22/07/2015 comporterà il bonus specifico indicato al precedente articolo 35 L'edificio sarà dotato di parcheggi privati come quantificati nel successivo art. 98. .

I parcheggi pubblici nella quantità non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico potranno essere monetizzati.

Consorzio Agrario n° 4

Il complesso edilizio è costituito da due corpi: una palazzina ottocentesca in corso di recupero che si affaccia su via Martiri della libertà, e un edificio-magazzino posto lungo via Manzoni. La disciplina particolareggiata del Centro Storico assegna all'edificio residenziale principale la categoria del Risanamento conservativo di tipo B e all'edificio secondario la Ristrutturazione Pesante. La demolizione e ricostruzione dell'edificio dovrà avvenire nel rispetto della slp totale indicata nella scheda di PSC e non dovrà superare l'altezza preesistente adeguandosi alla morfologia della cortina edilizia di Via Manzoni. La destinazione potrà essere residenziale, terziaria e commerciale di vicinato. L'applicazione su tutta la superficie utile dei requisiti energetici indicati all'interno del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile approvato dal Consiglio comunale con delibera n° 6 del 22/07/2015 comporterà il bonus specifico indicato al precedente articolo 35 L'edificio sarà dotato di parcheggi privati come quantificati nel successivo art. 98. .

. I parcheggi pubblici nella quantità non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico potranno essere monetizzati.

Consorzio Agrario lungo via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 5

L'edificio, privo di valore storico e architettonico, andrà demolito e ricostruito nel rispetto delle quantità indicate nella relativa scheda di PSC. La ricostruzione dovrà avvenire sul sedime preesistente al fine di salvaguardare la dotazione di parcheggi esistenti sul fronte. L'altezza del

[Digitare il testo]

fabbricato non dovrà superare quella preesistente. La destinazione d'uso sarà residenziale, commerciale e terziaria. La dotazione di parcheggi privati sarà conforme a quanto indicato dal successivo art. 98.

L'applicazione su tutta la superficie utile dei requisiti energetici indicati all'interno del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile approvato dal Consiglio comunale con delibera n° 6 del 22/07/2015 comporterà il bonus specifico indicato al precedente articolo 35. Andrà previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico.

Bocciodromo n° 6

L'edificio, privo di valore storico e architettonico, andrà demolito e ricostruito nel rispetto delle quantità indicate nella relativa scheda di PSC. La ricostruzione dovrà avvenire arretrando dal confine stradale in allineamento con la vicina scuola materna. L'altezza del fabbricato non dovrà superare quella preesistente. La destinazione d'uso sarà residenziale, commerciale e terziaria. La dotazione di parcheggi privati sarà conforme a quanto indicato dal successivi art. 98.

L'applicazione su tutta la superficie utile dei requisiti energetici indicati all'interno del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile approvato dal Consiglio comunale con delibera n° 6 del 22/07/2015 comporterà il bonus specifico indicato al precedente articolo 35. Andrà previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.1 ogni 15 mc. di volume urbanistico

ART. 48- AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Parti del territorio con funzioni prevalentemente produttive/artigianali ed una limitata compresenza di insediamenti residenziali e spazi collettivi. Tipologicamente caratterizzati dalla presenza sia di piastre monoplanari al centro del lotto che da complessi più diversificati.

ART. 49 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E NORME GENERALI

1. Nel territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva possono insediarsi, anche in modo integrato, sia attività artigianali - industriali, sia attività a prevalente carattere terziario, commerciale e direzionale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste dai successivi articoli sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

U1 Funzione abitativa

U1.1) Abitazioni private. Limitatamente ad uso del proprietario e/ o custode ;

U2 Funzioni terziarie/produttive diffuse di piccola dimensione

U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq

U2.6) Uffici,

[Digitare il testo]

U2.7) Artigianato di servizio

U2.8) Artigianato di servizio alla casa

U2.9) Artigianato di servizio all'auto

U2.10) Stazioni di servizio e distributori carburante

U2.11) Produttivo laboratoriale

U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq

U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

U3 Funzioni terziarie a maggior carico urbanistico o inquinante

U3.1) Commercio al dettaglio alimentare (medio - piccolo) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq

U3.2) Commercio al dettaglio non alimentare (medio - piccolo) con superficie di vendita superiore a 400 mq e fino a 800 mq

U3.3) Commercio al dettaglio alimentare (medio - grande) con superficie di vendita superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq

U3.7) Pubblici esercizi con superficie superiore a 400 mq

U3.11) Locali per pubblico spettacolo (cinematografi, teatri, sale conferenze, auditorium, sale da ballo e similari)

U3.12) Sale giochi di superficie superiore a 150 mq

U3.14) Artigianato di servizio a biciclette, moto, auto e altri mezzi meccanici, di superficie superiore a 250 mq

U3.16) Magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate

U4.1) Commercio all'ingrosso

U4.2) Magazzini autonomi o connessi all'uso della presente funzione

U4.3) Centri commerciali all'ingrosso

U4.4) Aree industriali o artigianali attrezzate

U4.5) Depositi e attività manifatturiere

U4.8) Impianti di stoccaggio Rifiuti Solidi Urbani (RSU) nel rispetto della specifica normativa di cui al successivo art. 95.

U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune

U5.5) Centri di formazione

U5.7) Attrezzature per lo sport

U5.12) Poliambulatori

U5.16) Parcheggi attrezzati

U5.17) Attrezzature tecnologiche

U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U5.20) Attrezzature per il ricovero e la custodia di animali domestici, canili cliniche veterinarie

[Digitare il testo]

U7 Funzioni turistico - ricettive

U7.1) Strutture ricettive alberghiere

U7.1.1) Alberghi

U7.1.2) Residenze turistico - alberghiere

3. Le attività esistenti non appartenenti alle categorie funzionali " ammesse " per ciascun tipo di zona nei successivi articoli si intendono "compatibili ", qualora rispettino le prescrizioni previste dal successivo art. 54, fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.

4. I parcheggi privati a servizio delle costruzioni andranno dimensionati secondo le quantità e le modalità specificate al successivo art.100.

5. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni di cui ai successivi articoli, è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di una o due abitazioni con superficie utile (Su) complessiva non superiore a mq. 250, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei suoi familiari, per ciascun lotto edificabile secondo le superfici minime. Le attività terziarie quali uffici, attività di commercio di beni prodotti dall'azienda, si intendono complementari all'attività principale fino ad una superficie che non superi il 30 % di quella totale dell'insediamento produttivo.

ART. 50 - ZONE PRODUTTIVE "D1" DI TIPO ARTIGIANALE INTERNE ALLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Comprendono piccole aree a destinazione produttiva esistenti nei tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale, all'interno dei quali possono insediarsi, anche in modo integrato, le funzioni di cui al successivo comma, e per le quali è ammessa anche la totale variazione dell'uso in residenza.

2. In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle seguenti categorie:

U1 Funzione abitativa

U1.1) Abitazioni private. Limitatamente ad uso del proprietario e/ o custode;

U2 Funzioni terziarie/produttive diffuse di piccola dimensione

U2.1) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.2) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq

U2.3) Commercio al dettaglio alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.4) Commercio al dettaglio non alimentare con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 400 mq

U2.5) Pubblici esercizi con superficie fino a 400 mq

U2.6) Uffici,

U2.7) Artigianato di servizio

U2.8) Artigianato di servizio alla casa

[Digitare il testo]

U2.9) Artigianato di servizio all'auto

U2.10) Stazioni di servizio e distributori carburante

U2.11) Produttivo laboratoriale

U2.12) Sale giochi di piccola dimensione con superficie fino a 150 mq

U2.13) Piccoli magazzini connessi agli usi della presente funzione

U4 Funzioni produttive di tipo manifatturiero ed assimilate

U4.5) Depositi e attività manifatturiere

U5 Funzioni di servizio, pubbliche e private, di interesse comune

U5.5) Centri di formazione

U5.7) Attrezzature per lo sport

U5.12) Poliambulatori

U5.16) Parcheggi attrezzati

U5.17) Attrezzature tecnologiche

U5.18) Attrezzature per la mobilità meccanizzata

U5.19) Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

U7 Funzioni turistico - ricettive

U7.1) Strutture ricettive alberghiere

U7.1.1) Alberghi

U7.1.2) Residenze turistico - alberghiere

E' escluso l'insediamento di nuove attività nocive di 1° classe di cui Decreto del Ministero della Sanità 5 settembre 1994 nonché di tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori. Le attività esistenti che presentano le caratteristiche suddette potranno essere sottoposte ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con ampliamento, dopo aver ottenuto l'autorizzazione sindacale di cui al successivo art. 54 e purchè finalizzate alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, che non comportino, comunque, l'aumento della superficie utile destinata alla produzione; le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal 7° comma del precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. Le industrie esistenti insalubri di 2° classe potranno ampliarsi nel rispetto degli indici di cui al successivo comma

4. In queste zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- nuova costruzione;
- variazione della destinazione d'uso

5. Nei casi di ampliamento e di nuova costruzione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

[Digitare il testo]

Uf	=	0,75 mq/mq.	Ip	=	40 %
IC	=	0,75 mq/mq.	A	=	2 alberi /100mq.
AR	=	2 arbusti / 100mq.			
Hm	=	12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.			

Distanze: a norma del precedente art. 6.

L'individuazione dei parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari secondo le quantità e le disposizioni di cui al successivo art. 100.

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di SU. limitatamente alle nuove edificazioni. Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale.

6. A avvenuta cessazione, totale o parziale, dell'attività produttiva, per favorire il recupero a scopo residenziale degli insediamenti dismessi, il RUE individua la seguente normativa. E' concesso, ai proprietari o agli eventuale titolari, di riavviare l'attività produttiva oppure di demolire totalmente o parzialmente gli edifici esistenti e ricostruire lo stesso volume geometrico trasformandone l'uso da produttivo a residenziale/terziario, senza che ciò comporti, nel lotto di pertinenza, il superamento degli indici di utilizzazione massima, e delle altezze ammesse dal RUE nel tessuto consolidato residenziale più vicino all'insediamento stesso. La Su eventualmente in esubero sarà trasformata secondo le modalità contenute nel regolamento di cui al precedente art. 34 in crediti edilizi .

In questo caso andrà prevista la realizzazione di parcheggi pubblici nella quantità minima pari a 1mq. ogni 15 mc. da cedere preferibilmente sul fronte strada o, in alternativa, ne sarà ammessa la monetizzazione o la cessione in altre zone indicate dal comune di Monticelli. Saranno reperiti anche i parcheggi privati nella quantità prevista dal successivo art. 100.

7. Il titolo edilizio sarà preceduto dalla sottoscrizione, da parte dei proprietari interessati, di un accordo con soggetti privati ex art. 18 della legge regionale n.° 20 / 2000 o di un atto unilaterale d'obbligo, che contengano, oltre l'impegno di contribuire alla realizzazione di opere di interesse pubblico eventualmente definite con il comune di Monticelli, anche la dichiarazione della definitiva dismissione dell'attività produttiva, e la rinuncia al suo successivo ripristino nei volumi eventualmente non demoliti.

8. Gli interventi di nuova costruzione e/ o di variazione d'uso di edifici esistenti qualora alterino le caratteristiche della produzione originariamente autorizzata, sono sottoposte all'ottenimento della Autorizzazione Unica Ambientale nel rispetto delle procedure contenute nel DPR n.°59 del 19/3/2013 e di quelli contenuti nella legge n.98/2013.

9. Per le attività artigianali produttive e di servizio con numero di addetti non superiore a quanto stabilito dalla legge n.°443 del 08/09/1985 o da norme regionali conseguenti e che non siano fonte di rumori , odori e o altre emissioni nocive per il vicinato, è ammessa la realizzazione di uno o più alloggi di superficie utile complessiva

[Digitare il testo]

non superiore a 200 mq. destinati alla residenza del proprietario - titolare e/o del personale di custodia

ART. 51 - POLI PRODUTTIVI CONSOLIDATI D2

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti e parzialmente edificate non comprese nelle zone D1 che, in quanto già dotate di urbanizzazione primaria, non comportano la necessità di intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 49 per ogni lotto minimo.

2. In tali zone il R.U.E. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- ampliamento e/o nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso ;

3. Nei casi di ricostruzione , ampliamento e nuova edificazione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Uf = 0,75 mq/mq.
- IC = 0,75 mq/mq.
- Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.
- A = 2 alberi /100mq.
- AR = 2 arbusti / 100mq.

Distanze: a norma del precedente art. 6

Lm = 1.000 mq. o preesistente alla data di adozione del presente RUE.

Parcheggi privati ai sensi del successivo art.100

S1 = parcheggio pubblico non inferiore a mq. 1 ogni 15 mc. di SU. limitatamente alle nuove edificazioni. Qualora la dimensione del lotto e gli allineamenti ammessi dalle presenti norme non consentano la cessione delle aree di urbanizzazione primaria indicate ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale

5 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.49

6 Sono comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 54. Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 54.

ART. 52 - ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE D3

1. Comprendono le aree oggetto di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Preliminari Unitari già in vigore alla data di adozione del presente RUE.

[Digitare il testo]

2. In tali aree il R.U.E. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nello specifico P.U.A. o P.P.U. e nella relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 108 e dalla relativa tabella salvo quanto diversamente disciplinato in più dalle Norme di attuazione del Piano attuativo.

4. Qualora sia presentata richiesta di variante sostanziale al P.U.A. comportante l'insediamento di funzioni diverse da quelle originariamente convenzionate, gli standard dei servizi pubblici andranno ricalcolati secondo le quantità indicate all'articolo A-24 comma 3 lettere b) e c) dell'allegato alla legge regionale n° 20 / 2000 e smi. E' ammessa l'eventuale monetizzazione totale o parziale di tali aree.

ART.53 - AREE DI COMPLETAMENTO DEL POLO PRODUTTIVO CONSOLIDATO DEL CAPOLUOGO DI MONTICELLI SOTTOPOSTE A PROGETTO PRELIMINARE UNITARIO D 4

1. Sono costituite da aree di medie dimensioni, comprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato e destinate al completamento del tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, fondamentali al fine di migliorarne la dotazione dei servizi pubblici.

2. Modalità d'intervento

L'attuazione avverrà tramite approvazione di Progetto Preliminare Unitario di cui al precedente articolo 18 e contestuale approvazione di una convenzione urbanistica che definisca gli obblighi di realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria e la cessione o monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria indicate all'articolo A-24 comma 3 lettere b) e c) dell'allegato alla legge regionale n° 20 / 2000 e smi.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti indici :

Uf = 0,75 mq/mq. IC = 0,75 mq/mq.

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.

A = 2 alberi /100mq. AR = 2 arbusti / 100mq.

Distanze: a norma del precedente art. 11

Lm = 1.000 mq..

Parcheggi privati ai sensi del successivo art.100 .

Funzioni Insediabili:

Come dal precedente art. 49 .

3. In zona Cascina Nuova del Capoluogo di Monticelli è individuata con apposito perimetro e in coerenza con le previsioni di PSC, in considerazione della notevole superficie territoriale e della totale mancanza di opere di urbanizzazione, l'area per lo sviluppo per la quale andrà approvato su tutta la superficie un Progetto Preliminare Unitario di cui al precedente articolo 18. La progettazione avverrà nel rispetto degli indici e dei parametri contenuti nel successivo comma, delle prescrizioni e indicazioni in campo ambientale, generali e specifiche, dell'ambito PP3 confinante, descritte nell'allegato 2 alle NTA del PSC, e dell'azione RUE A3 - Mitigazioni e Compensazioni adottate - contenuta nel Rapporto Ambientale allegato al RUE.

[Digitare il testo]

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Ut	=	0,45 mq/mq.	IC	=	0,75 mq/mq.
Hm	=	12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.			
Lotto minimo	=	1.000 mq. salvo in edifici a schiera.			
A	=	2 alberi /100mq.	AR	=	2 arbusti / 100mq.

Distanze: a norma del precedente art. 11

Lm = 1.000 mq.

Parcheggi privati ai sensi del successivo art.100.

Funzioni Insediabili: come dal precedente art. 49.

Cessione o monetizzazione parziale delle aree di urbanizzazione secondaria: come da Art. A-24 comma 3 lettera b) e c) dell'allegato A alla legge n.° 20/2000.

ART. 54 - ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI INSALUBRI DI 1° E 2° CLASSE : NORME GENERALI

1. Il Decreto del Ministero della Sanità 5 settembre 1994 classifica le attività produttive e commerciali insalubri in due classi : 1° e 2° in funzione del loro grado di nocività.

2. Nella prima classe sono comprese quelle attività produttive che di norma devono essere isolate lontano dai centri abitati e dalle abitazioni; nella seconda quelle che esigono speciali cautele per l'incolumità del vicinato.

3. A) Industrie di 1° e 2° classe esistenti

Gli interventi inerenti opere edilizie e/o impianti tecnologici collegati ad attività nocive di 1° e 2° classe esistenti nel territorio comunale all'adozione della presente variante sono soggetti alla normativa urbanistica ed edilizia dettata dalle presenti norme di attuazione.

4. La loro permanenza nelle zone urbane può essere permessa ai sensi dell'art. 216 R.D. 1265 del 27/7/34 se chi le esercita dimostra che esse, per l'introduzione di nuovi metodi e particolari accorgimenti , non recano danno alla salute del vicinato. Spetta pertanto alla Giunta Comunale su parere del Medico di Salute Pubblica, del servizio di Igiene Pubblica, dell'Azienda U.S.L. e dell'Agenzia Regionale per l'Ambiente ciascuno per gli aspetti di competenza, che accerta la non nocività dell' industria, rilasciare la concessione alla permanenza all'interno dell'abitato.

5. Le attività nocive di 1° e 2° classe esistenti al di fuori delle zone urbane sono invece soggette soltanto al rispetto delle norme sanitarie vigenti.

6. In ogni caso qualora l'attività svolta si riveli insalubre o pericolosa, spetta alla Giunta Comunale, fatte salve in casi di urgenza le facoltà del Sindaco , dichiararne la chiusura o l'allontanamento ai sensi dell'art. 153 del T.U. della legge comunale e provinciale e del R.D. n° 45 del 3/2/1901.

7. B) Industrie nocive di 1° e 2° classe di nuovo impianto

Nuove attività nocive di 1° classe si possono localizzare soltanto all'interno delle zone produttive esterne alle zone a prevalente destinazione residenziale e ammesse dalle presenti

[Digitare il testo]

norme o nelle zone agricole previa specifica variante al RUE in conformità a quanto stabilito dalle NTA del PSC all'art. 23.

8. Nuove attività nocive di 2° classe sono ammesse in tutte le zone produttive individuate nelle tavole di R.U.E. o ammesse dalle presenti norme se chi le esercita dimostra la preventiva applicazione di accorgimenti che salvaguardano la incolumità del vicinato e il rispetto dell'ambiente.

9. Chiunque richieda un titolo per la costruzione di edifici destinati ad uso produttivo o commerciale deve dichiararne anche l'uso generico, quello specifico andrà dichiarato in sede di SCIA per l'inizio dell'attività .

10. Il Sindaco in sede di rilascio di titolo edificatorio può, quando lo ritenga necessario all'interesse della salute pubblica, vietare l'uso specifico richiesto o subordinarlo a particolari cautele.

11. La stessa procedura di cui al comma precedente va seguita nel caso di:

- a) richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici preesistenti conseguente l'attivazione di impianti produttivi o commerciali insalubri di 1° e 2° classe;
- b) richiesta per la modifica od integrazione di impianti tecnologici esistenti che trasformino la produzione esistente da salubre a nociva o da attività nociva di 2° classe ad attività nociva di 1° classe.

Il PSC all'articolo 23 delle NTA elenca le attività nocive di prima e seconda classe per le quali è fatto divieto di insediamento nel territorio del comune di Monticelli

ART. 55 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1. Le caratteristiche tipologiche, e localizzative degli impianti per la distribuzione di carburante dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

2. Gli impianti di distribuzione carburante esistenti nel territorio definiti incompatibili in modo assoluto o relativo ai sensi del punto 3.1 della delibera del Consiglio Regionale n.° 355 del 8/5/2002 e s. m. i. dovranno essere chiusi o rilocalizzati negli ambiti territoriali definiti al successivo comma.

3. Il nuovo insediamento di impianti di distribuzione di carburante e la rilocalizzazione di impianti esistenti dichiarati incompatibili, potranno avvenire: :

- Nel territorio consolidato a destinazione residenziale, con l'esclusione delle attività di servizio quali officine meccaniche e ogni altra attività ritenuta dannosa e/o pericolosa per il vicinato dagli enti competenti, ad una distanza non inferiore a 100 mt. dalle abitazioni, dagli insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali, nel rispetto del rapporto di copertura R.C. = 10 mq./ 100 mq. Sf., con un'altezza massima di 5,00 ml.;

- Nel territorio consolidato a destinazione produttiva senza alcuna limitazione alla tipologia dell'impianto e nel rispetto degli indici urbanistici previsti per ogni singola zona del presente Piano;

[Digitare il testo]

- Nelle Zone agricole e nelle Fasce di rispetto stradale, nel rispetto dell'indice U.F.= 0,05 mq./mq. e dell'altezza massima uguale a 5.00 ml.

4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutti i vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC e della tavola e scheda dei vincoli del RUE; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- Fasce di tutela fluviale;
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale;
- Zone di tutela naturalistica;
- Sistema forestale e boschivo.

ART.55 bis PROCEDIMENTO UNICO

1. Qualora le attività produttive esistenti, comprese quelle commerciali e alberghiere, necessitino di interventi di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o di altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione delle attività economiche, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, i limiti edificatori prescritti dalle Norme delle NTA del RUE e del PSC Vigenti, potranno essere superati attraverso il Procedimento Unico per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo delle opere da realizzare, disciplinato dai contenuti e dalle procedure di cui all'articolo n. 53 della legge regionale n.° 24 /17.

CAPITOLO VI TERRITORIO URBANIZZABILE

ART.56 - AMBITI PRINCIPALI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA DI COMPETENZA DEL POC.

1. Il R.U.E. precisa i confini fisici degli ambiti di potenziale localizzazione dell'espansione residenziale e terziaria del capoluogo e dei centri frazionali localizzati dal PSC individuando con chiarezza la separazione tra il territorio urbanizzabile e quello rurale. In tali ambiti, a seguito dei contenuti dell'art. 4 della legge regionale n. 24/2017 qualora non sia stata avanzata specifica manifestazione di interesse entro i termini previsti dal citato art. 4 , l'edificabilità prevista dalla pianificazione urbanistica vigente è da intendersi decaduta.

ART.57 - AMBITI PRINCIPALI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPETENZA DEL POC

1. Il R.U.E. precisa i confini fisici degli ambiti di potenziale localizzazione dell'espansione produttiva del capoluogo e dei centri frazionali localizzati dal PSC individuando con chiarezza la

[Digitare il testo]

separazione tra il territorio urbanizzabile e quello rurale. . In tali ambiti, a seguito dei contenuti dell'art. 4 della legge regionale n. 24/2017 qualora non sia stata avanzata specifica manifestazione di interesse entro i termini previsti dal citato art. 4 , l'edificabilità prevista dalla pianificazione urbanistica vigente è da intendersi decaduta.

2.

ART. 58 - POLO PRODUTTIVO DI SVILUPPO TERRITORIALE

1. Il R.U.E riprende la delimitazione e la zonizzazione interna individuata nel POLO PRODUTTIVO DI SVILUPPO TERRITORIALE come dall' Accordo Territoriale sottoscritto tra la Provincia di Piacenza e i comuni di Caorso e Monticelli d'Ongina in data 26 gennaio 2012 n° repertorio 77.

2. L'attuazione del Polo Produttivo avverrà tramite nel rispetto delle procedure contenute nell'Accordo Territoriale, secondo le prescrizioni e gli indici contenuti nell'allegato n° 3 alle NTA del PSC e tenendo anche in considerazione la disciplina che il presente RUE ha introdotto a tutela dell'edificazione di valore storico architettonico e ambientale esistente nell'intero comparto.

CAPITOLO VII- TERRITORIO RURALE

ART.59 - NORME DI REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE VARIAZIONI D'USO DEI FABBRICATI ESISTENTI NEL TERRITORIO RURALE

1. Il R.U.E. classifica, con apposita simbologia, gli edifici e gli insediamenti esistenti all'interno del territorio rurale in:

- a) Edifici ed insediamenti con destinazione extra-rurale;
- b) Edifici ed insediamenti non più destinabili all'uso rurale;
- c) Edifici ed insediamenti costituenti unità rurali in piena attività.

2. Per ciascuna tipologia insediativa, fermo restando quanto previsto per gli edifici di valore storico, testimoniale, ed ambientale, il R.U.E. detta una specifica disciplina finalizzata alla regolamentazione sia dell'edificazione, sia dell'eventuale modifica della destinazione d'uso in atto ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.

In tutti gli ambiti agricoli ogni intervento ammesso dovrà rispettare anche gli indirizzi e le raccomandazioni contenute negli artt. 25 e 25 bis del PSC relative alle Unità di Paesaggio di appartenenza.

ART. 60 - EDIFICI O INSEDIAMENTI CON DESTINAZIONE EXTRARURALE

1. Sono costituiti da edifici e complessi edilizi individuati negli elaborati grafici, Tavole del RUE T1.1.1/6 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE, con apposita simbologia, destinati alla data di adozione del presente R.U.E. a funzioni extrarurali quali: residenza civile, seconda

[Digitare il testo]

residenza, attività produttive e commerciali, attività terziarie ed altre assimilabili, già svincolati dal fondo rurale, e che, per la limitata dimensione, non sono individuabili nelle tavole di piano come appartenenti a una specifica zona omogenea.

Le norme seguenti si applicano anche agli edifici non individuati cartograficamente che abbiano alla data di adozione del presente R.U.E. le caratteristiche prima elencate.

2. Modalità d'intervento:

a) per gli edifici o per parte di essi costituenti elementi di valore storico testimoniale ed ambientale individuati negli elaborati grafici. di RUE in scala 1/5.000, sono previsti interventi di recupero edilizio come specificato al precedente Capitolo V;

b) per gli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi fino alla di demolizione e ricostruzione del volume lordo preesistente con ampliamento del 20% nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- altezza massima = 8,80 ml.
- distanza dai confini = come da art.11
- parcheggi privati = come da art.. 100

Nell'incremento volumetrico concesso non sono da computare i volumi destinati alla realizzazione di autorimesse private nei limiti di 1/10 mc di costruzione esistente.

Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione interessino più corpi edilizi aventi un volume lordo superiore a mc. 5.000 sarà necessaria la predisposizione preventiva al perfezionamento dei singoli atti autorizzatori, di un Progetto Preliminare Unitario redatto su tutto l'insediamento che:

- definisca l'assetto planivolumetrico d'insieme avendo cura di approfondire il rapporto tra la nuova edificazione ed il contesto ambientale attraverso lo studio dei nuovi tipi edilizi e dell'uso dei materiali;

- affronti la problematica della dotazione o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria che sarà a carico del richiedente il titolo edilizio, previa la predisposizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo.

3) Usi previsti:

- Gli edifici che alla data di adozione della recente variante sono destinati alla prima e seconda residenza potranno ospitare anche le funzioni descritte al precedente art. 13:

- U2.5 , U2.6

- U7.4.5.

- Gli edifici sedi di attività produttive, commerciali e terziarie in essere o dismessi, potranno mantenere l'uso in atto o trasformarsi nelle funzioni successive contenute nel precedente art.13:

- U1.1

- U2.5 , U2.6

- U6.1 , U6.2;

- U7.4.5.

[Digitare il testo]

purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui al successivo art. 100 realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile.

Si potrà anche riconvertire l' uso in atto in quello agricolo.

ART. 61 - EDIFICI E INSEDIAMENTI NON PIU' DESTINABILI ALL'USO RURALE

1. In tale categoria rientrano gli edifici isolati e gli insediamenti rurali dismessi e fatiscenti, o anche in parziale attività, e gli edifici rurali appartenenti alla piccola proprietà contadina non più funzionali ad una moderna conduzione agricola, individuati nelle tavole di R.U.E. T1.1.1/6 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE in scala 1/5.000 con apposita simbologia. Le norme di cui ai successivi commi si applicheranno anche agli edifici che pur non essendo stati censiti nelle tavv. di R.U.E. avranno, nel tempo, acquisito le caratteristiche di extra ruralità prima descritte.

2. Modalità d'intervento:

Per gli edifici e/o i complessi non rientranti in quelli tutelati ai sensi del precedente Capitolo V, si applicano le seguenti modalità di intervento:

A) Dimensionamento massimo ammissibile

Gli interventi edilizi non potranno interessare più di due unità immobiliari per edificio per un massimo di sei unità immobiliari per corte. Nel caso la tipologia edilizia lo consenta, potranno essere previste tre unità immobiliari per edificio (quattro nel caso di edifici padronali di interesse storico e architettonico), comunque per un massimo di sei unità immobiliari per corte (otto nel caso di edifici padronali di interesse storico e architettonico);

B) Interventi edilizi ammessi

1) Interventi su insediamenti rurali costituiti da non più di due unità edilizie non di tipo accessorio.

Gli edifici sono sottoposti ad interventi di recupero edilizio secondo le categorie della Ristrutturazione Edilizia Leggera. Le unità edilizie particolarmente fatiscenti o parzialmente demolite potranno essere oggetto di interventi di Ripristino Edilizio.

Gli edifici privi di autorimesse e spazi accessori (depositi, cantine) potranno dotarsene una tantum nella quantità massima pari a mq. 30 netti.

Agli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale privi di valore storico, architettonico e ambientale, è consentita la demolizione totale e la ricostruzione di pari volume con il conseguente arretramento al di fuori della fascia di rispetto .

2) Interventi su corti rurali di rilevante dimensione costituita da più di due unità edilizie:

Gli interventi riguardanti interi complessi rurali, non sottoposti alla disciplina di tutela di cui al Precedente Capitolo V sono ammissibili, previa approvazione di un Progetto Preliminare Unitario che assegni a ciascun edificio, in relazione al suo valore, alle sue condizioni igienico sanitarie, e

[Digitare il testo]

al grado di conservazione della tipologia, una categoria di intervento di recupero scelta tra quelle elencate al precedente art. 20 tenendo conto dei seguenti indirizzi:

- a) Gli edifici padronali e le case coloniche saranno sottoposti al Risanamento conservativo di tipo A o B e alla Ristrutturazione Edilizia leggera.;
- b) Le case bracciantili, i rustici saranno sottoposti ad interventi di Ristrutturazione Edilizia leggera che, comunque, ne salvaguardino le caratteristiche originarie;
- c) Le tettoie, le baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché i proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50, andranno demoliti;
- d) Andranno salvaguardati eventuali spazi liberi di pertinenza quali aree verdi, aie con pavimentazioni tipiche (cotto, ciotoli etc.);
- e) Gli edifici diroccati e fatiscenti, privi di valore storico e architettonico, esistenti alla data di adozione del presente RUE, potranno essere abbattuti e ricostruiti non sul sedime originario, nel rispetto del volume lordo, e delle caratteristiche tipologiche e dei materiali preesistenti che potranno essere modificati per quanto necessario a consentire l'insediamento delle nuove destinazioni d'uso.
- f) Il Progetto Preliminare Unitario potrà anche prevedere il reperimento di spazi di sosta privati a servizio dell'insediamento nella misura massima di n° 2 posti auto per unità immobiliare. Tali pertinenze, che non concorrono alla verifica del volume lordo complessivo, potranno essere realizzate al di fuori degli edifici esistenti in soluzioni architettoniche congrue con l'impianto morfologico di insieme, utilizzando materiali e finiture armoniche con l'edificazione esistente. Le autorimesse, se realizzate totalmente fuori terra, non dovranno superare l'altezza massima di ml. 2,50 netta.
- g) Al Progetto Preliminare Unitario sarà allegata una convenzione con la quale il proprietario si impegna sia all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o alla realizzazione di quelle mancanti, che alla contestuale realizzazione di quelle opere ritenute necessarie per la tutela e riqualificazione ambientale.

3. Prescrizioni edilizie:

Le modalità di intervento descritte al precedente punto 2 dovranno comunque essere conformi alle seguenti prescrizioni :

- a) Il progetto non dovrà proporre un'organizzazione degli spazi esterni che agevoli il frazionamento delle corti; e dovrà salvaguardare la riconoscibilità dell'assetto strutturale e tipologico preesistente;
- c) L'inserimento negli edifici di nuovi elementi quali bagni, scale ecc., dovrà tenere conto delle partizioni degli elementi strutturali e tipologici originari;

[Digitare il testo]

d) Il tamponamento di superfici comprese tra i pilastri o elementi strutturali di fienili e porticati non dovrà occultare la struttura portante originaria;

e) In tutte le parti a vista si dovranno impiegare materiali come quelli originari;

f) Gli edifici esistenti non coevi all'impianto originario privi di valore storico e architettonico, potranno essere demoliti e ricostruiti senza alterarne le dimensioni geometriche, impiegando materiali simili agli quelli originari, ovvero materiali che consentano di apprezzare la giustapposizione fra la parte originaria e quella aggiunta;

g) E' obbligo mantenere inalterato il rapporto tra l'edificio rurale e l'ambiente naturale in cui si colloca, conservando le caratteristiche degli spazi di aggregazione evitando l'inserimento in essi di recinzioni, autorimesse in superficie, depositi precari, o arredi fissi non pertinenti con il luogo che si intende tutelare;

h) Nella sistemazione degli spazi esterni, dovranno essere limitate le aree pavimentate, lasciando il più possibile inalterata la permeabilità dei suoli, con conservazione delle alberature esistenti.

4. Diritti edificatori:

La demolizione di volumi non aventi valore storico e architettonico, fatiscenti e inutilizzabili senza che ne avvenga la ricostruzione, crea diritti edificatori a favore dei proprietari, dimensionati in coerenza ai criteri contenuti nel Regolamento di cui al precedente articolo 34. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree edificabili come indicato dal R.U.E, e secondo le procedure dettate nel Regolamento stesso.

5. Usi previsti:

Premesso che negli edifici non più destinabili all'uso rurale, é sempre consentito il mantenimento dell'eventuale attività agricola parzialmente in atto o il suo ripristino, ed in tale caso l'edificazione dovrà sottostare alle norme agricole di cui al successivo art. 66, le modifiche di destinazione d'uso potranno avvenire secondo i seguenti indirizzi :

a) Negli edifici ricadenti in insediamenti rurali costituiti da non più di due unità edilizie potranno insediarsi le seguenti funzioni :

- U1.1
- U2.5 , U2.6
- U7.4.5

purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui all'art. 100 con pavimentazioni preferibilmente di tipo permeabile.

b) Negli edifici facenti parte di corti rurali di rilevante dimensione costituiti da più di due unità edilizie potranno insediarsi le seguenti funzioni:

- U1.1
- U2.5 , U2.6
- U7.4.5

purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui all'art. 100 realizzati con pavimenti di tipo permeabile.

[Digitare il testo]

Nell'uno e nell'altro caso, negli edifici quali stalle con fienili, barchesse, portici, di valore storico e testimoniale, le nuove funzioni potranno insediarsi purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale.

6. Nelle unità poderali per le quali verrà consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi ad uso rurale anche a seguito di frazionamento: tale impegno dovrà essere regolarmente trascritto ai registri immobiliari.

ART. 62 - EDIFICI ED INSEDIAMENTI COSTITUENTI UNITA' RURALI IN PIENA ATTIVITA'

1. Gli edifici e gli insediamenti costituenti unità rurali in piena attività alla data di adozione della presente R.U.E, individuati nelle Tavole T1.1.1/6 ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE, sono sottoposti alle normative di cui all' art. 66.

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso, non connesso a trasformazioni fisiche, dei fabbricati rurali con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, a norma dell'art. 9 del DL 30/12/1993 n° 557, convertito dalla legge 26/2/1994, n° 133.

2 Il Consiglio Comunale può autorizzare la variazione di destinazione d'uso in " Edifici e insediamenti non più destinabili all'uso rurale" di cui al precedente articolo 61, di edifici rurali ancora attivi alla data di adozione del RUE qualora abbiano perso, alla data della presentazione della domanda, i requisiti di ruralità. Gli eventuali edifici di valore storico, ambientale, e testimoniale saranno sottoposti in ogni modo alla disciplina di tutela dettata al precedente Capitolo V.

ART. 63 - ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

1. Il PSC suddivide il territorio rurale del comune di Monticelli d'Ongina nei seguenti ambiti:

- a) Ambiti di valore naturale e ambientale E1;
- b) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico E2;
- c) Ambiti a vocazione produttiva Agricola E3;
- d) Ambiti agricoli periurbani E4, E5, E6 .

Il presente RUE in applicazione di quanto disposto al titolo terzo delle norme di attuazione del PSC in relazione anche alla struttura del territorio e degli insediamenti, indica le norme, le prescrizioni e gli indirizzi a cui sottoporre l'edificazione in ciascun ambito.

3. Ogni intervento ammesso dovrà rispettare gli indirizzi e le raccomandazioni contenute negli artt. 25 e 25 bis del PSC relative alle Unità di Paesaggio di appartenenza.

ART. 64 - AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1

1. Appartengono agli Ambiti di Valore Naturale e Ambientale le aree da sottoporre ad una speciale disciplina di tutela, e a progetti di valorizzazione locale, promuovendo la difesa del suolo

[Digitare il testo]

e degli assetti idrogeologici, geologici ed idraulici, per salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali presenti.

2. Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 60 delle NTA e dal PSC all'art. 37 delle NTA, il presente RUE indica le modalità e le prescrizioni alle quali sono sottoposti la l'edificazione e gli usi consentiti.

Modalità di Intervento:

1 E' prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie;

2 La realizzazione ex novo di edifici a servizio delle aziende agricole attive deve avvenire soltanto nel rispetto degli indici di cui al successivo art. 66;

3 Sono vietati nuovi allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi;

4 La realizzazione di infrastrutture pubbliche e di reti energetiche e tecnologiche è ammessa solo nel caso in cui non sussistano alternative localizzative;

5 La realizzazione dei manufatti tecnologici e di servizio dovrà essere compatibile con la disciplina di tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Prescrizioni edilizie:

1 Le nuove edificazioni devono essere collocate, salvo i casi di evidente e dimostrata impossibilità, in prossimità di nuclei aziendali esistenti al fine di integrarsi con essi sotto il profilo paesaggistico;

2. I nuovi manufatti non devono essere localizzati in avvallamenti del terreno facilmente esondabili e tenuti a debita distanza da formazioni arboree e arbustive e idrogeologiche esistenti (biotipi e zone umide);

3. Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le indicazioni necessarie a ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di esondazione, contenute nell'allegato alla Delibera della Regione Emilia Romagna n°1300 del 2016 avente per oggetto "L'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni" e, se più restrittivo, da quanto previsto dall'art. 14 bis delle NTA del PSC.

4. L'impatto visivo dell'opera deve essere ridotto per mezzo di siepi, arbusteti e/o piante di alto fusto la cui disposizione dovrà far parte del progetto edilizio;

5. Le tinteggiature esterne degli edifici devono ricondursi alla gamma dei colori delle terre, delle rocce utilizzate negli edifici storici presenti in loco; 6 Non è ammesso l'utilizzo di elementi cementizi prefabbricati a vista. Le coperture dovranno essere a falde inclinate in elementi di cotto.

Diritti edificatori:

Nelle aziende dotate di patrimonio edilizio fatiscente non inutilizzato e non più utilizzabile, privo di valore storico e ambientale, la costruzione di nuovi edifici ad esclusivo uso rurale, è subordinata all'abbattimento contestuale di tali volumi al fine di contenere l'impatto sul contesto ambientale e idrogeologico del territorio. In sede di perfezionamento del titolo edificatorio il comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti

[Digitare il testo]

edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel Regolamento di cui al precedente articolo 34. Interventi finalizzati alla riconversione colturale di pioppeti in essenze naturali più coerenti con l'ambiente naturale, alla regimentazioni delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e valorizzazione di habitat naturali, comportano la formazione di diritti edificatori a favore dei soggetti attuatori che saranno dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree edificabili indicate dal R.U.E. e secondo le procedure dettate nel regolamento stesso.

Usi previsti:

Sono ammessi solo i seguenti usi :

- U6.1 U6.2, U6.3
- U7.4.5

ART. 65 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO E2

1. Gli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono le aree che presentano caratteristiche di qualità ed integrità del rapporto fra ambiente naturale-paesaggistico e attività antropiche. All'interno di questi ambiti, il RUE condiziona gli interventi ammessi normalmente nelle zone agricole, alle esigenze di rispetto ambientale e paesaggistico locale, incentivando il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico e architettonico, da utilizzare anche ai fini dell'offerta agrituristica, del turismo rurale e delle attività complementari e/o connesse all'agricoltura.

2. Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 57 delle NTA, e dal PSC all'art. 38 delle NTA, il presente RUE indica le modalità e le prescrizioni alle quali sono sottoposti gli usi e l'edificazione.

Modalità di intervento.

1. L'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e la realizzazione degli edifici ad uso aziendale avverrà nel rispetto degli indici e dei parametri indicati al successivo articolo 66. Sono vietati nuovi allevamenti zootecnici di tipo aziendale e di tipo industriale;
2. Sarà prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente e dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, e nel rispetto delle prescrizioni successivamente descritte. Ogni Intervento sarà finalizzato alla conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale;
3. Ogni intervento edilizio non dovrà ostacolare la fruizione di percorsi agro naturalistici, l'agriturismo e il turismo rurale. Pertanto dovranno essere promossi gli interventi di conservazione e valorizzazione degli assetti morfologici e botanico vegetazionali esistenti tramite l'arricchimento della vegetazione (filari siepi, macchie, boschetti.)
- 4 E' ammesso l'esercizio di attività sportive e ricreative (pesca, nuoto, canottaggio, attività hobbistiche, maneggio sportivo, ecc.). Per la realizzazione o il completamento dei luoghi destinati all'esercizio di tali attività, andrà prioritariamente perseguito il recupero del

[Digitare il testo]

patrimonio edilizio esistente attuato nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e costruttive originarie. In aggiunta al recupero è ammessa anche la costruzione di piccole strutture nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

$U_f = 0,003 \text{ mq/mq}$, per un massimo di 250 mq di superficie complessiva

$I_p = 90\%$

$A = 120 \text{ alberi /ha}$

$A_r = 140 \text{ arbusti/ha}$

6 L'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno specifico Studio di incidenza e valutazione dell'impatto del progetto sulle dotazioni floro-faunistiche e di verifica del corretto inserimento degli edifici e dei manufatti nell'ambito del territorio sotto il profilo ambientale. Andranno verificati l'accessibilità al sito, la dotazione di spazi di sosta realizzati con materiali che garantiscano la totale permeabilità della superficie di parcheggio, i consumi idrici, e i sistemi di scarico delle acque reflue.

Dovrà inoltre essere sottoscritta fra soggetto attuatore e Amministrazione comunale una specifica convenzione (o simile atto giuridico amministrativo) che regolamenti l'uso e la fruizione collettiva, anche a fini didattici, culturali e ludico ricreativi, delle attrezzature per lo sport e il tempo libero.

Prescrizioni edilizie:

1. Le nuove edificazioni rurali devono essere collocate, salvo i casi di evidente e dimostrata impossibilità, in prossimità di nuclei aziendali esistenti integrandosi con essi sotto il profilo paesaggistico;

2. I nuovi manufatti non devono essere localizzati in avvallamenti del terreno facilmente esondabili e tenuti a debita distanza da formazioni arboree e arbustive e idrogeologiche esistenti (biotipi e zone umide);

Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le indicazioni necessarie a ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di esondazione, contenute nell'allegato alla Delibera della Regione Emilia Romagna n°1300 del 2016 avente per oggetto "L'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni" e, se più restrittivo, da quanto previsto dall'art. 14 bis delle NTA del PSC.

3. L'impatto visivo dell'opera, se necessario, deve essere ridotto per mezzo di siepi, arbusteti e/o piante di alto fusto la cui disposizione dovrà far parte del progetto edilizio;

4. Le tinteggiature esterne degli edifici devono ricondursi alla gamma dei colori delle terre, delle rocce utilizzate negli edifici storici presenti in situ;

5. Non è ammesso l'utilizzo di elementi cementizi prefabbricati a vista. Le coperture dovranno essere a falde inclinate in elementi di cotto.

Diritti edificatori:

In presenza di aziende dotate di patrimonio edilizio fatiscente non inutilizzato e non più utilizzabile, privo di valore storico e ambientale, la costruzione di nuovi edifici ad esclusivo uso rurale, è subordinata all'abbattimento contestuale di ugual volume al fine di contenere l'impatto

[Digitare il testo]

sul contesto ambientale e idrogeologico del territorio. In sede di perfezionamento del titolo edificatorio il comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel Regolamento di cui a successivo articolo 34. Interventi finalizzati alla riconversione colturale di pioppeti in essenze naturali più coerenti con l'ambiente naturale, alla regimentazioni delle acque e delle risorse idriche, alla conservazione e valorizzazione di habitat naturali, comportano la formazione di diritti edificatori a favore dei soggetti attuatori che saranno dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree edificabili secondo le procedure dettate nel regolamento stesso.

Usi previsti:

Sono ammessi solo seguenti usi :

- U2.5
- U5.7 , U5.8
- U6.1 , U6.2 , U6.3
- U7.4.5.

ART. 66 - AMBITI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA E3

1. Riguardano le aree con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione vocazione e specializzazione, a una produzione di beni agroalimentari ad alta intensità e concentrazione. Tali sono considerate le aree ove una elevata attitudine colturale dei suoli si associa alla presenza di un tessuto aziendale efficiente e vitale.

Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 58 delle NTA e dal PSC all'art. 39 delle NTA, il presente RUE indica le modalità e le prescrizioni alle quale sono sottoposti gli usi e l'edificazione.

Modalità di intervento

Nelle zone agricole l'edificazione avviene tramite i seguenti strumenti:

- a) Piani di sviluppo Aziendale o Interaziendale di iniziativa privata;
- b) Permesso di costruire gratuito;
- c) Permesso di costruire oneroso;
- d) Segnalazione Certificata di Inizio di Attività;
- e) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

2. I titoli edificatori rilasciati in zona agricola saranno assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso dei fabbricati nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.10 della legge 28/1/77 n° 10.

3. Le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei seguenti soggetti:

- a) il coltivatore diretto proprietario ed il coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro ai sensi della legislazione vigente;

[Digitare il testo]

- b) i soggetti in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale;
- c) proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e i loro familiari;
- d) proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
- e) affittuari e conduttori mezzadri in possesso dei requisiti di legge;
- f) cooperative agricole e forme associate assimilabili.

4. La richiesta di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e relativi ampliamenti non superiori al 20 % della superficie utile di edifici esistenti, potrà essere corredata solo degli elaborati richiesti dal titolo edificatorio utilizzato; i restanti interventi, invece, dovranno essere corredata anche dalla seguente documentazione integrativa:

- a) relazione sulla situazione dell'azienda attestante i cicli produttivi in rapporto alla richiesta di nuovi fabbricati, quindi estratto di mappa catastale con la indicazione delle coltivazioni in atto nonché la descrizione delle varie funzioni rurali svolte nei diversi fabbricati;
- b) dichiarazione rilasciata dal Sindaco che attesti la figura dell'imprenditore a titolo principale limitatamente agli aventi titolo alla richiesta di realizzazione di nuove costruzioni residenziali.
- c) Atto unilaterale d'obbligo relativo al mantenimento della destinazione d'uso.

Usi previsti:

In queste zone è consentito l'insediamento delle seguenti funzioni:

- U6.1 Costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, dei loro familiari e dei dipendenti;
- U6.2 Attrezzature per l'attività di servizio diretto della produzione agricola (depositi di ogni tipo, ricoveri e officine per macchine agricole, piccoli allevamenti domestici, piccoli impianti di prima lavorazione);
- U6.3/4 Attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale (stalle, concimaie, silos, spazi attrezzati per la stabulazione libera) , altri impianti di magazzinaggio;
- U6.5 Impianti connessi con l'agricoltura di tipo produttivo e/o commerciale svolti in forma singola e/o associata (impianti di trasformazione, conservazione, raccolta e vendita di prodotti agricoli delle singole aziende associate, nonché vendita al dettaglio di articoli accessori connessi all'attività agricola in genere, serre fisse di coltura) e attività zootecniche di tipo interaziendale, deposito ed esercizio di macchine agricole per conto terzi che esercitano la propria attività al servizio di più aziende agricole e già insediati alla data di adozione del presente RUE.

Prescrizioni edilizie

1. La costruzione di edifici dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) costruzioni residenziali

[Digitare il testo]

alle aziende agricole esistenti alla data di adozione della presente RUE aventi superfici territoriali inferiori a 3 ha., è consentita l'edificazione di una superficie residenziale utile lorda massima uguale a 300 mq.

alle aziende agricole esistenti con superficie compresa tra 3 ha. e 20 ha. è consentita l'edificazione di una superficie residenziale utile lorda massima uguale a 450 mq.

per aziende agricole esistenti con superficie superiore a 20 ha. è consentita una superficie utile lorda massima uguale a 600 mq.

H max. = 8,80 ml.

Distanze dai confini : a norma dell'art. 6 delle presenti norme.

Distanze dai fabbricati non residenziali : a norma del precedente art. 11 salvo diverse prescrizioni di cui ai successivi punti c) e d) del presente comma.

b) Attrezzature per attività di servizio

Uf = 0,03 mq/mq.

H max. = 8,50 salvo per silos e affini

Distanze dai confini: mt.5 per i porticati e i locali di ricovero; mt. 10 per piccoli allevamenti e impianti di prima lavorazione

Distanze dai fabbricati: a norma del precedente art. 6 salvo distanze inferiori per comprovate esigenze tecniche e funzionali.

c) Attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale

Uf = 0,04 mq/mq.

H max. = 7,50 mt.

Distanze dai confini : mt. 6

Distanze dalle abitazioni : mt. 25

Distanze dai fabbricati non residenziali : a norma del precedente art. 6

d) Impianti connessi con l'agricoltura a carattere produttivo e commerciale, servizi di tipo generale

S.minima : 5.000 mq. o preesistente alla data di adozione del presente RUE

Uf = 0,40 mq/mq. per lotti fino a 5.000 mq:

Uf = 0,10 mq/mq. per lotti fino a 50.000 mq:

Uf = 0,05 mq/mq. per lotti fino a 100.000 mq. ed oltre

Superfici utili superiori a 100.000 mq. sono autorizzabili esclusivamente previa stesura di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

Su = per abitazioni del proprietario o del personale di sorveglianza massimo 150 mq.

H max. = 8,80 salvo per attrezzature tecnologiche, silos e affini

Distanze dai confini e dai fabbricati : a norma dei precedenti punti a), b), e c) per le corrispondenti destinazioni d'uso.

2. Per il computo delle superfici minime di intervento ai fini dell'applicazione degli indici possono essere utilizzati i terreni di proprietà, o dei quali si ha diritto d'uso ai sensi delle leggi

[Digitare il testo]

vigenti, anche non contigui, compresi nel territorio comunale, e quelli compresi nei comuni limitrofi, ma in questo caso contigui e purché il richiedente il titolo edificatorio dimostri che i terreni al di fuori del territorio comunale sono classificati dallo strumento urbanistico vigente in quel comune, quali zone agricole e dimostri inoltre di aver notificato a quella Amministrazione Comunale la propria rinuncia, regolarmente trascritta alla Conservatoria Immobiliare, al computo di tali aree per la costruzione di fabbricati rurali o residenziali al servizio del fondo.

3. Serre mobili stagionali, effettivamente rimosse secondo il ciclo colturale, non sono considerate ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità.

4. Ai fini di una corretta interpretazione delle presenti norme, per azienda agricola esistente si intende un complesso di beni organizzato in funzione della produzione agricola e costituito da uno o più fondi sui quali insistono costruzioni, attrezzature o impianti allo scopo finalizzati. Per azienda agricola di nuova formazione si intende un complesso di beni organizzato in funzione della produzione agricola e interamente sprovvisto di costruzioni.

5. Le aziende agricole di nuova formazione potranno dotarsi di fabbricati esclusivamente tramite la redazione di un Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale purchè sia rispettato il seguente intervento minimo:

- per residenze ed attività di servizio in coltivazioni estensive = 25 ha.
- per residenza in coltivazioni orticole e simili = 2 ha.
- per attività di servizio in coltivazioni orticole e simili = 1,5 ha

6. Le aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente RUE potranno dotarsi di fabbricati fino al raggiungimento delle quantità massime previste dagli indici edilizi di cui ai precedenti punti a), b), c), d) in seguito al rilascio di semplice titolo edificatorio.

7. Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le indicazioni necessarie a ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di esondazione, contenute nell'allegato alla Delibera della Regione Emilia Romagna n°1300 del 2016 avente per oggetto "L'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni" e, se più restrittivo, da quanto previsto dall'art. 14 bis delle NTA del PSC.

Diritti edificatori

La demolizione spontanea di patrimonio edilizio fatiscente non inutilizzato e non più utilizzabile, privo di valore storico e ambientale, comporta il riconoscimento di diritti edificatori a favore dei soggetti privati. In sede di perfezionamento della relativa pratica edilizia il Comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34.

Interventi finalizzati alla riconversione colturale di pioppeti in essenze arboree più coerenti con l'ambiente naturale, interventi di regimentazioni delle acque e delle risorse idriche, di conservazione e valorizzazione di habitat naturali, comportano la formazione di diritti edificatori a favore dei soggetti privati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34.

[Digitare il testo]

Tutti i diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree definite edificabili dal presente RUE secondo le procedure contenute nel regolamento stesso.

ART. 67 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI E4-E5-E6

1. Gli ambiti agricoli periurbani, sono quelle parti del territorio rurale poste ai margini dei sistemi insediativi urbani che svolgono o possono svolgere funzione di mitigazione ambientale e di integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema produttivo agricolo.

2. Per questi ambiti il RUE prevede strategie di consolidamento del ruolo di transizione tra insediamenti urbani consolidati e il territorio riservato alle produzioni agricole, perseguendo obiettivi:

- di limitazione della nuova edificazione di strutture produttive agricole destinate all'allevamento zootecnico o ad attività contrastanti con la funzione residenziale delle aree urbane con le quali vengono a contatto;
- di incentivazione di attività integrative del reddito agrario e di attività agrituristiche e di impianti colturali arborei in grado di aumentare la biopotenzialità dei siti, sviluppare l'agricoltura biologica, garantire il presidio del territorio, migliorare l'equilibrio idrogeologico e della rete idraulica;
- di promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a:
 - a) soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
 - b) contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali.

3. Al fine di impedire il processo di abbandono delle aree agricole periurbane, il RUE favorisce inoltre:

- a) il mantenimento dell'attuale grado di compattazione delle aree periurbane;
- b) l'insediamento di colture specializzate compatibili con il tessuto urbano adiacente;
- c) l'insediamento di attività di interesse pubblico e generale, quali strutture ricreative, per il tempo libero, servizi ambientali e dotazioni ecologiche, purché permettano il mantenimento dell'uso agricolo del suolo.

Usi Previsti

In tali zone sono consentiti nuovi interventi a servizio delle attività agricole esistenti e l'insediamento degli usi :

U6.1, U6.2, U6.3 nel rispetto degli indici e delle distanze prescritti al precedente art.66.

Nel patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti usi esclusivamente tramite interventi di recupero e di ampliamento non superiore al 20% della slp:

U2.5;

U5.7 , U5.8 , U5.9;

U7.3 , U7.4 , U7.4.5.

4. Ad integrazione di quanto stabilito dal PTCP all'art. 59 delle NTA e dal PSC all'art. 39 bis delle NTA, il presente RUE provvede a suddividere parte degli Ambiti agricoli periurbani nelle

[Digitare il testo]

sottozone “Ambiti agricoli di rispetto all’abitato assoluto E5” e “Ambiti agricoli di rispetto all’abitato allargato E6” indicandone le modalità e le prescrizioni alle quale sono sottoposti gli usi e l’edificazione. Tali ambiti sono destinati alla tutela degli insediamenti civili posti nei centri abitati sotto l’aspetto fisico e ambientale e costituiscono talvolta un’eventuale riserva per l’espansione degli stessi. Inoltre, comportando un contenimento dell’edificazione, favoriscono la tutela dell’integrità ambientale e la realizzazione dei corridoi ecologici individuate dal PSC e secondo le prescrizioni in esso contenute all’art.28 comma 8° delle NTA.

5. Negli ambiti periurbani di rispetto assoluto E5 sono vietate nuove costruzioni; per i fabbricati esistenti in tali zone è prescritto il mantenimento della destinazione d’uso esistente al momento dell’adozione del presente RUE e sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente. Negli spazi di pertinenza degli edifici esistenti possono essere realizzate strutture per lo svago ed il tempo libero quali piscine, campi da tennis e similari.

3. Negli ambiti periurbani di rispetto allargato E6 oltre agli interventi sui fabbricati esistenti di cui al precedente comma, sono ammessi gli interventi connessi con l’uso agricolo di cui al precedente articolo 66 ad esclusione delle attività insalubri moleste e nocive per fumi, odori e rumori. Non sono ammessi nuovi allevamenti aziendali. Gli edifici di nuova costruzione dovranno rispettare le indicazioni necessarie a ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture in caso di esondazione, contenute nell’allegato alla Delibera della Regione Emilia Romagna n°1300 del 2016 avente per oggetto “L’attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni” e, se più restrittivo, da quanto previsto dall’art. 14 bis delle NTA del PSC.

4. Negli allevamenti zootecnici esistenti localizzati all’interno degli Ambiti Agricoli Periurbani E4-E5-E6, sono ammessi interventi di modifica, ampliamento, e di nuova costruzione, di contenitori per lo stoccaggio degli effluenti di allevamento, in adeguamento alla normativa di cui al Regolamento Regionale n. 1 del 28.10.2011. Tali interventi dovranno ottemperare alle seguenti condizioni:

- I nuovi contenitori e/o gli ampliamenti di quelli esistenti, non siano a cielo aperto;
- Non comportino l’aumento del numero dei capi mediamente presenti in allevamento;
- I nuovi contenitori distino almeno 10,00 ml. dai confini di proprietà ed almeno 50 ml. da abitazioni esistenti. Sarà comunque facoltà dell’Amministrazione Comunale autorizzare la realizzazione di nuovi contenitori anche in deroga a tali distanze minime, prevedendo eventualmente adeguati interventi di compensazione ambientale.

in tutte le zone agricole di rispetto all’abitato:

- è consentito lo spandimento dei liquami a fini agronomici nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Regionale sopra citato;
- è vietato l’insediamento di contenitori per lo stoccaggio dei reflui zootecnici nelle aree di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile ricadenti nell’ambito di applicazione dell’art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

[Digitare il testo]

Diritti edificatori

La demolizione spontanea di patrimonio edilizio fatiscente non inutilizzato e non più utilizzabile, privo di valore storico e ambientale, comporta il riconoscimento di diritti edificatori a favore dei soggetti attuatori. In sede di perfezionamento della relativa pratica edilizia il Comune di Monticelli quantifica la superficie utile dei corpi edilizi demoliti che sarà trasformata in diritti edificatori dimensionati secondo i criteri contenuti nel regolamento di cui al precedente articolo 34. Tutti i diritti edificatori potranno essere utilizzati in aree definite edificabili dal presente RUE secondo le procedure dettate nel regolamento stesso.

ART. 68 - NUCLEI RURALI

1. I nuclei rurali sono perimetrati con apposita simbologia nelle tavole di RUE in scala 1:5000 e sono costituiti da un tessuto edilizio minore, di origine rurale, privo di valore storico ed architettonico all'interno del quale, a volte, si localizzano anche edifici di recente origine destinati a funzioni non rurali.

2. Modalità d'intervento:

In tali zone gli edifici sono sottoposti ai seguenti indirizzi progettuali:

a) Gli edifici principali ed accessori esistenti, ad esclusione di quelli eventualmente classificati come elementi di valore testimoniale, di cui al precedente capitolo V, che posseggono, ancora riconoscibili, le caratteristiche costruttive, tipologiche proprie della tradizione locale, andranno recuperati secondo le categorie della ristrutturazione edilizia leggera in relazione al loro grado di conservazione secondo proposte del tecnico incaricato, che saranno verificate dall'Ufficio Tecnico Comunale;

b) Gli edifici principali ed accessori esistenti incoerenti rispetto alle caratteristiche costruttive proprie della tradizione locale, i piccoli rustici e i volumi accessori potranno essere recuperati come previsto per quelli di cui al precedente punto a., oppure demoliti e ricostruiti con il mantenimento del volume lordo preesistente. I piccoli edifici e i manufatti aventi caratteristiche di superfetazione potranno essere ricostruiti utilizzando anche la possibilità di accorpamento con altri volumi analoghi da demolirsi contestualmente. In entrambi i casi andranno osservate nella ricostruzione anche le seguenti prescrizioni:

- altezza massima = 8,80 ml.
- distanza dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art. 11
- parcheggi privati come da successivo art. 100.

c) Eventuali lotti liberi alla data di adozione del R.U.E., con superficie non inferiore a mq. 500 potranno essere edificati nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$ - $U_f \text{ max} = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $IC = 35\%$ - $I_p = 60\%$
- $H \text{ max} = 8,80 \text{ ml.}$
- distanza dai confini e dai fabbricati a norma del precedente art.11

[Digitare il testo]

- parcheggi privati come da successivo art. 100.
- diritti edificatori fino alla saturazione dell'indice Uf massimo.

d) Gli edifici di tipo produttivo ed artigianale esistenti potranno solo ampliarsi all'interno del perimetro dei nuclei, sino al raggiungimento degli indici previsti per le zone produttive D2 di cui al precedente art 51. Qualora si proceda alla loro totale demolizione, la ricostruzione potrà essere solo di tipo residenziale ed avverrà nel rispetto degli indici relativi ai nuovi fabbricati di cui al precedente punto c).

3. Usi previsti:

- Le aziende agricole in piena attività potranno mantenere la loro funzione rurale ed anche aumentare la dotazione di fabbricati, ad esclusione di quelli destinati ad attività non compatibili da un punto di vista igienico e sanitario con il vicinato, nel rispetto della quantità e degli indici stabiliti al precedente art. 66.
- Le attività produttive potranno mantenere la funzione esistente o riconvertirla in funzioni residenziali secondo le procedure e gli indici contenuti nel precedente art.51 comma 6°, purché contestualmente avvenga il reperimento degli spazi di parcheggio privato di cui al successivo art. 100 realizzati con pavimentazioni possibilmente permeabili.

ART. 69 - ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE- NORME GENERALI

1. Le attività zootecniche di tipo intensivo non direttamente collegate alla conduzione del fondo e alla produzione dell'azienda agricola, vengono definite ai sensi delle leggi e disposizioni vigenti in materia, allorchè ricavino dal fondo di pertinenza almeno il 25% delle razioni alimentari necessarie in relazione al n° di capi presenti nell'allevamento.

2. Tutte le imprese esistenti o di nuovo insediamento di cui al precedente comma sono tenute ad assicurare la depurazione dei liquami secondo le prescrizioni contenute nella legislazione regionale e nazionale vigente al momento del rilascio dei titoli edificatori.

4. E' comunque obbligatoria la depurazione per la quantità di liquame eccedente quella che può essere utilizzata a scopi fertilizzanti in suoli agricoli.

5. Lo spandimento di liquami su fondi agricoli per i quali sia stato redatto specifico accordo tra allevatore e produttore agricolo dovrà avvenire nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

6. Negli spazi interposti fra il perimetro esterno degli edifici con la destinazione ad allevamento industriale e i confini di proprietà è da favorirsi la destinazione di verde ad alto fusto con lo scopo di ossigenare l'aria e diminuire la propagazione degli odori secondo la direzione del vento dominante.

ART. 70 - ZONE PER ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE ESISTENTI

1. In tali zone individuate nelle tavole di Progetto mediante apposita simbologia il RUE. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni degli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti indici:

- a) edifici residenziali :

[Digitare il testo]

Sua max. = 150 mq. esclusivamente per la residenza del personale di custodia

Distanze: mt. 5 dai confini, mt.25 dai fabbricati destinati ad allevamento e mt. 10 dalle attrezzature di servizio

H = 8,80 ml.

b) Edifici destinati ad allevamenti suinicoli e attrezzature di servizio

Uf = 0,20 mq/mq.

Distanze tra i fabbricati : mt. 10

Distanze dai confini : 20 mt. per i fabbricati destinati ad allevamento e 5 mt. per i fabbricati di servizio.

H = 8,80 salvo particolari impianti tecnologici ecc.

c) Edifici destinati ad allevamenti bovini, equini, ovini e attrezzature di servizio

Uf = 0,25 mq/mq.

Distanze tra i fabbricati : mt. 10

Distanze dai confini: 20 mt. per i fabbricati destinati ad allevamento e 5 mt. per i fabbricati di servizio

H = 8,80

d) Edifici destinati ad allevamenti avicoli e cunicoli e attrezzatura di servizio

Uf = 0,30 mq/mq.

Distanze tra i fabbricati : mt. 10

Distanze dai confini: 20 mt. per i fabbricati destinati ad allevamenti e mt. 5 per fabbricati di servizio

H = 8,80.

ART. 71 - ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE DI NUOVO IMPIANTO

1. L'insediamento di nuove attività di allevamento intensive potrà avvenire soltanto negli Ambiti a vocazione produttiva agricola previa variante specifica al presente RUE che ne individui la localizzazione tenendo in considerazione le opportune distanze dai centri abitati e dai nuclei rurali anche in relazione alla direzione dei venti prevalenti.

La stessa variante nel rispetto delle prescrizioni contenute nella legislazione in materia indicherà gli indici di edificabilità, le altezze massime dei fabbricati, le dotazioni di superficie residenziale per gli addetti e per il personale di custodia, relativamente alla specifica tipologia di allevamento. Ugualmente verranno indicate le opere di mitigazione ambientale necessarie e le metodologie di raccolta e di smaltimento dei rifiuti e dei liquami .

La variante potrà essere approvata anche seguendo le procedure SUAP.

[Digitare il testo]

ART. 72 - ATTIVITA' AGRITURISTICHE

1. L'attività agrituristica è regolata dalla L.R. 31/03/2009.
2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del Codice Civile, singoli o associati, che svolgono l'attività agricola da almeno un biennio, mediante l'utilizzazione della propria azienda.
3. Sono utilizzabili a scopo agrituristico i fabbricati rurali esistenti sul fondo, ovvero, se il fondo ne è privo, gli edifici ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso Comune del fondo o di Comuni limitrofi, purchè si tratti di strutture strettamente connesse all'attività agricola.
4. L'esercizio delle attività agrituristiche non può essere utilizzato per superare gli indici fissati dalle norme agricole del presente R.U.E..
5. Lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce comunque distrazione o variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati che restano censiti nel catasto rurale.

CAPITOLO VIII - ZONE F - G - PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART. 73 - ZONE F : ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità.
2. La dotazione di attrezzature e spazi collettivi è articolata dal RUE, sulla base delle indicazioni del PSC, su quattro livelli:
 - Servizi urbani e tecnologici;
 - Servizi destinati alla viabilità;
 - Strutture Ferroviarie;
 - Servizi di quartiere (verde, parcheggi, attrezzature collettive, attrezzature religiose).
4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme alle aree a ciò destinate individuate nei POC e nei piani attuativi, costituiscono dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC.
5. Le dotazioni previste possono essere attuate:
 - direttamente dalle Amministrazioni comunali attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previa accordo con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;

[Digitare il testo]

- attraverso i POC, all'interno degli Ambiti per i nuovi insediamenti. secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai POC;
- attraverso i POC, all'interno degli Ambiti consolidati, qualora si ritenga in quella sede di promuovere (entro i limiti di validità del POC), sia direttamente sia attraverso Accordo con i privati (sulla base della LR20/2000), interventi di adeguamento e potenziamento delle dotazioni esistenti.

ART. 74 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche (amministrative, culturali, sociali, ospedaliere e sanitarie, di pubblica sicurezza e vigilanza, cimiteriali, fiere e spettacoli ambulanti) e quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici): le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con l'apposita simbologia nelle planimetrie di R.U.E.

2. In tali zone il R.U.E. si attua per intervento edilizio diretto previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolare l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità di intervento, la struttura fisico-funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle destinazioni d'uso.

3. Può essere consentita da parte del Consiglio Comunale per determinati interventi la redazione del progetto unitario da parte degli Enti istituzionali competenti nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi:

a) Cimiteri

Le aree individuate dal Piano sono destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e alle relative zone di ampliamento. Le tavole di RUE riportano con apposita simbologia i limiti delle zone di rispetto cimiteriale all'interno delle quali si applicano le norme di cui all'art. 27 punto 6 delle NTA del PSC vigente.

b) Edifici ospedalieri, sanitari, assistenziali, culturali, uffici amministrativi.

In sede di progettazione di nuovi interventi deve essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia. Deve essere prevista a giudizio dell'Amministrazione Comunale un'adeguata dotazione di spazi pubblici per soste e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art.98. In tali aree R.U.E.. si attua nel rispetto del seguente indice:

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq.}$

$H \text{ max.} = 11,80 \text{ mt.}$

Distanze minime = 6 mt. dai confini di proprietà di zona e dalle sedi stradali.

c) Aree attrezzate per spettacoli viaggianti

Devono essere dotate di adeguati spazi di parcheggio nonchè dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

d) Parchi urbani

[Digitare il testo]

Sono vietate le nuove costruzioni salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani. Sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali nei limiti delle necessità di fruizione e gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione del sistema del verde.

È consentita l'installazione di chioschi ed attrezzature con caratteristiche di precarietà con esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.

Poiché il parco è interessato dal progetto denominato "Ciclovía Vento", sono anche consentite installazioni di infrastrutture al servizio della mobilità sostenibile proposte eventualmente da soggetti privati.

e) Attrezzature sportive

Sono destinate agli impianti coperti e scoperti inseriti nel verde che deve occupare almeno il 30 % dell'area applicando i seguenti indici :

-per gli impianti coperti $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$.

f) Impianti tecnologici

Sono aree e immobili destinati alla costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento degli impianti tecnologici e delle attrezzature di interesse generale nel rispetto delle norme vigenti in materia e di settore. Il Comune può concedere a privati o a Enti istituzionalmente competenti di costruire e/o gestire le opere di sua spettanza sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

Nelle aree destinate a impianti tecnologici, R.U.E.. si attua nel rispetto del seguente indice:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$.

Distanze minime secondo quanto stabilito dal precedente art. 11.

Per gli impianti esistenti è ammesso il superamento degli indici di cui sopra mediante deliberazione del Consiglio Comunale e sentito il parere del Medico di Salute Pubblica, nei casi in cui non sia possibile reperire aree da destinare agli ampliamenti degli impianti stessi.

ART. 75 - ZONE F2 - DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto previste dal Codice della Strada.

2. Nell'ambito delle zone residenziali e produttive di espansione e nei casi in cui il Piano individua nuovi assi di connessione viaria urbana, i progetti relativi agli assi stradali dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

a) Viabilità di connessione urbana

con funzione di raccordo tra le diverse parti funzionali del centro abitato e individuata con apposita simbologia nelle tavole di Piano:

In Zone B e C

Strada Tipo 1

- Sezione mt.12,00

[Digitare il testo]

- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n° 1 marciapiede mt. 1,50 .
- n° 1 pista ciclabile alberata mt.2,50

Strada Tipo 2

- Sezione mt.11,60
- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n° 1 marciapiede alberato mt. 2,10
- n° 1 marciapiede non alberato mt. 1,50 .

Strada Tipo 3

- Sezione mt.11,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 7,00 (due corsie da mt. 3,50)
- n° 1 marciapiedi non alberati mt. 1,50
- n° 1 pista ciclabile alberata mt.2,50

In Zone D

Strada Tipo 4

- Sezione mt.12,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 9,00 (due corsie da mt. 4,50)
- n° 2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

b) Viabilità interna

di accesso ai lotti e distribuzione capillare

In zone B-C:

Strada Tipo 5

- Sezione mt.11,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n° 2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

Strada Tipo 6

- Sezione mt.9,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 6,00 (due corsie da mt. 3,00)
- n° 2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

Nelle zone D:

Strada Tipo 7

- Sezione mt.11,00
- carreggiata a doppio senso di mt. 8,00 (due corsie da mt. 4,00)
- n° 2 marciapiedi non alberati mt. 3,00

Strade Ciclabili

- Sezione minima (per carreggiata autonoma) mt. 2,50 per doppio senso di circolazione;

- I percorsi ciclabili possono essere realizzati anche sulle carreggiate o i marciapiedi esistenti comportando la riduzione delle sezioni stradali esistenti entro i seguenti limiti:

[Digitare il testo]

strade di lottizzazione	: 5,00 mt.
strade di distribuzione	: 6,00 mt.
strade di raccordo	: 7,00 mt..

3. Nelle zone di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi e stazioni di servizio; tale precarietà dovrà risultare da apposita dichiarazione impegnativa del concessionario.

4. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale possono ampliarsi una tantum nella parte non prospiciente il fronte stradale, di una quantità non superiore al 20% della Slt preesistente alla data di adozione del Presente R.U.E., ed adeguare le altezze interne dei locali con innalzamento della quota di gronda. Sul fronte del fabbricato prospiciente la strada, è ammessa la realizzazione di pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a 1,00 m. purché il fronte disti dal confine stradale 6,00 mt.

5. Per gli edifici per i quali la destinazione di zona non è espressamente individuata nelle tavole di Piano, è prescritto il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

4. All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a mt. 300 ed a mt. 200, previo nulla osta da parte dell'Ente proprietario della strada.

5. Il RUE nelle tavv. T1.1/6 individua con apposita simbologia i "Corridoi di fattibilità della viabilità di progetto" che costituiscono ambiti della larghezza uguale a 120 mt. destinati alla realizzazione di connessioni stradali di interesse nazionale e regionale. In tali ambiti è vietata qualsiasi costruzione.

ART. 76 - ZONE F 3 : FERROVIARIE

1. Comprendono le sedi ferroviarie esistenti quelle previste, e le relative fasce di rispetto; in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi delle Ferrovie dello Stato o di privati allo scopo delegati dall'Ente gestore.

2. Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del R.U.E.. possono ampliarsi una tantum nella parte non prospiciente il fronte ferroviario di una quantità non superiore al 20 % della SU esistente.

4. Al di fuori del perimetro dei centri edificati, le fasce di rispetto ferroviario hanno una profondità di 30 mt. mentre all'interno di tale perimetro l'edificazione, salvo delimitazione cartografica diversa, dovrà mantenersi ad una distanza minima di mt. 5 dal piede della scarpata.

5. Il Rue individua, con apposita simbologia, il raccordo ferroviario a servizio del "Polo Produttivo di Sviluppo Territoriale" comprensivo di relativa fascia di rispetto all'interno della quale valgono le prescrizioni di cui al precedente comma 2°.

[Digitare il testo]

ART. 77 - ZONE G : SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

1. Tali aree, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di R.U.E. con apposita simbologia.

Gli interventi possono essere anche privati purché convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

1) Zone per l'istruzione dell'obbligo

Sono destinate agli asilo nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

$$U_f = 0,45 \text{ mq/mq.} \qquad H_m = \text{mt. } 10,50$$

2) Zone per attrezzature civili d'interesse comune

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; la realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq.} \qquad H_m = \text{mt. } 10,50$$

Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici unitari, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie utile non superiore al 25 % di quella complessiva. Nel caso in cui il centro civico sia localizzato lungo gli assi commerciali è possibile realizzare esercizi commerciali fino a mq. 400 di superficie di vendita nel rispetto degli indici e delle percentuali di cui al presente punto. La gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione; con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

3) Zone per attrezzature religiose

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative.

4) Verde pubblico ed attrezzato per il gioco e lo svago

Sono destinate a giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. In tali zone è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti nel rispetto del seguente indice:

$$U_f = 0,25 \text{ Mq/mq.}$$

5) Zone per parcheggi attrezzati

Ricomprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. Possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici, ecc.), nonché i percorsi ciclo pedonali.

I parcheggi dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale.

I parcheggi nell'ambito dei PUA devono consistere di superfici permeabili per almeno il 60% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti.

I parcheggi per autovetture devono avere posti auto di lunghezza non inferiore a ml 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50, se a pettine; di lunghezza non inferiore a ml 5,50 e larghezza

[Digitare il testo]

ml 2,10, se paralleli all'asse della corsia, eventualmente riducibili, in caso di intervento da parte delle Amministrazioni pubbliche. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a ml 5,50, riducibile a ml. 3,50 se con unico senso di marcia. Deve inoltre essere valutata, dal punto di vista progettuale, l'opportunità di dotare i parcheggi di marciapiede.

Convenzionalmente, la superficie di un posto auto è assunta in mq 25,00.

All'interno dei PUA o di comparti da attuare unitariamente, deve essere valutata la possibilità di contraddistinguere la strada principale rispetto dai parcheggi che accedano direttamente su di essa, posizionando alberature o altri elementi di arredo.

CAPITOLO IX DOTAZIONI ECOLOGICHE

ART.78 - ASSETTO VEGETAZIONALE: DOTAZIONI MINIME DI ALBERI E ARBUSTI NELLE NUOVE COSTRUZIONI

1. A integrazione di quanto contenuto nell'art. 10 delle NTA del PSC, il presente R.U.E. provvede a dettare prescrizioni e parametri finalizzati alla quantificazione delle dotazioni arboree e arbustive da garantire nell'ambito delle nuove costruzioni previste dal RUE nelle diverse zone. Più precisamente :

- Il parametro A (densità arborea), rappresenta il numero di alberi da mettere a dimora per ogni 100 mq. di superficie di riferimento specificata nelle norme del RUE .Per gli interventi diretti, si applica al suolo non occupato da costruzioni, escludendo quindi la Superficie coperta.
- Il parametro Ar (densità arbustiva), rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 mq. di superficie di riferimento specificata nelle norme del RUE.

2. In tutti i progetti di nuova costruzione, le alberature eventualmente esistenti sul lotto da edificare dovranno essere rilevate ed indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera tale da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali. Nelle parti del lotto prive di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto e specie arbustive nel rispetto degli indici di cui al precedente comma. La scelta della specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

3. Su parere della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, si potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, qualora costituiscano serio impedimento all'edificazione, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un

[Digitare il testo]

tecnico qualificato, ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.

ART. 79 – TUTELA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE ESISTENTE NEI CENTRI EDIFICATI

1. Il R.U.E. tutela il verde esistente in modo diffuso nei centri edificati.
2. Le alberature di alto fusto (aventi diametro del tronco superiore a ml. 0,30, essendo la misurazione del diametro intesa ad un metro e mezzo dal colletto), esistenti alla data di adozione del presente R.U.E., quando non siano connesse con le normali conduzioni agricole, nonché le specie pregiate esistenti, devono essere rigorosamente conservate.
3. E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiali di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.
4. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature costituite da un intorno di dimensioni opportune nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
5. L'abbattimento di alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico, o per altra motivata giustificazione; tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione del comune.
6. Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza il prescritto nullaosta debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti in un adeguato intorno alla dimora degli alberi abbattuti. Ogni abbattimento abusivo comporta il pagamento di una sanzione amministrativa definita allo scopo dal Consiglio Comunale.

ART. 80 - ZONE DI VERDE PRIVATO DI PREGIO DA TUTELARE

1. Comprendono le aree di prevalente pertinenza di edifici esistenti destinate al verde di significativo pregio, individuate dal presente R.U.E., per le quali sono prescritti interventi di mantenimento e di integrazione delle essenze arboree esistenti nonché la formazione eventuale di orti e giardini.
2. Per gli edifici esistenti in tali zone è ammesso l'ampliamento una tantum fino al 20 % per unità immobiliari aventi alla data di adozione del R.U.E. una superficie lorda totale (Sl_t) inferiore a mq.130; fino al 15 % per unità immobiliari aventi una Sl_t inferiore compresa tra 130 e 250 mq.; fino al 10 % per unità immobiliari aventi una Sl_t superiore a 250 mq. La superficie coperta non potrà comunque superare il 40 % della superficie del lotto di pertinenza
3. Nelle zone destinate a verde privato è consentita la realizzazione di cantine ed autorimesse interrato a servizio dell'edificio principale purché la costruzione avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 1) Le coperture delle superfici oggetto di intervento siano ripristinate a verde;
 - 2) L'intervento non interessi piantumazioni di valore e siano salvaguardati i caratteri ambientali preesistenti.

ART.81 - ASSETTO VEGETAZIONALE NEGLI AMBITI EXTRAURBANI

1. Allo scopo di attuare la tutela del sistema vegetazionale localizzato in ambiti extraurbani, il presente RUE, considerati i contenuti dell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC e la relativa tavola n° PSC3.8 , sottopone alle disposizioni integrative di cui al presente articolo le formazioni estese e lineari, con l'esclusione dei pioppeti, e comunque i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela.

2. Nei terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva di cui al presente articolo, si persegue l'obiettivo della valorizzazione, tutela e ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:

- A) La realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le fasce frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche,
- B) Qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti qualora definito ammissibile dal presente Piano ;
- C) Le normali attività silvocolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e sub-regionali vigenti;
- D) Le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

3. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, di impianti di risalita, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali, che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del presente Piano o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti.

4. Le opere di cui al precedente comma 3, nonché quelle di cui alla lettera a. del precedente comma 2 non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste

[Digitare il testo]

di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni per tratti superiori a 150 metri.

5. Tutti gli esemplari arborei di maggior pregio, singoli, in gruppi o filari, di cui al precedente comma 1, dovranno essere assoggettati a specifica tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti, ma dovranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie o per la sicurezza di persone e cose, si rendano utili interventi non strettamente tesi alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi saranno sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune competente per territorio.

Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare eventualmente tutelati con specifico Decreto Regionale ai sensi della L.R. 2/1977 dovranno comunque rispettare le prescrizioni ivi contenute.

6. La valorizzazione dell'assetto vegetazionale esistente ed il suo potenziamento avviene attraverso i seguenti processi :

A) Rimboscamento e rinaturalizzazione

Tale criterio indica il rimboschimento, attraverso idonee tecniche forestali, sia delle emergenze vegetazionali presenti tutelando tali ambiti e potenziandoli sotto il profilo vegetale, che la realizzazione di nuove formazioni arboree nell'ambito delle aree sottoposte a recupero e riqualificazione ambientale o nei processi di ritombamento e sistemazione delle aree sottoposte in passato ad escavazione.

Il rimboschimento dovrà essere effettuato con essenze arboree scelte tra le seguenti specie o analoghe :

Populus nigra , *Populus italica* , *Salix alba*, *Acer campestre*, *Quercus robur*, *Quercus pubescens*, *Quercus petraea*, *Acer campestre*, *Ulmus minor*, *Platanus acerifolia*, *Celtis Australis*.

B) Inarbustimento con prevalenza di essenze arbustive

Tale criterio viene indicato di massima per la sistemazione del verde stradale e delle aree intercluse nei principali svincoli per le quali si prevede l'inarbustimento, con l'utilizzo delle seguenti specie o analoghe :

Acer campestre, *Corilus avellana* , *Sambucus nigra* , *Viburnum lantana*, *Eunymus europaeus*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Juniperus communis*.

C) Formazione di alberature a filari

Tale criterio è finalizzato alla conservazione e alla formazione di alberature a filari, nelle aree agricole, in particolar modo nella unità di paesaggio, da svilupparsi lungo i tracciati e le strade poderali.

Tali alberature dovranno essere costituite da elementi arborei scelti tra le seguenti specie o analoghe :

[Digitare il testo]

Morus nigra, Morus alba, Populus nigra, Populus italica, Salix alba, Tilia cordata, Quercus robur .

CAPITOLO X I VINCOLI

ART.82 - TAVOLE DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI

1. Allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, Il R.U.E. allega le Tavole dei Vincoli (tavv. T4.n) nella quali sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio.

1. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

ART. 83 - CRITERI GENERALI PER IL SISTEMA AMBIENTALE E REGIME GIURIDICO DELLE AREE

1. Gli ambiti in cui viene organizzato il territorio il Territorio Rurale, costituiscono complessivamente "Sistema Ambientale".

2. Essi sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione.

3. Le aree interessate dal "Sistema ambientale", rappresentate nelle tavole dei vincoli T41 N/S ; T4 2N/S ; T4.5 o in altri elaborati del RUE di contenuto più generico, sono sottoposte ad un vincolo di carattere preminentemente ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità, mentre l'eventuale parziale pubblicizzazione prevista per alcune zone, (Parco Naturale del Fiume PO all'interno della Zona SIC), viene disciplinata dai rispettivi articoli delle presenti Norme utilizzando meccanismi attuativi che, di norma, escludono il ricorso all'esproprio per pubblica utilità.

L'attuazione delle previsioni del R.U.E relativamente al "Sistema ambientale" sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui il R.U.E individui una utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte di tali aree.

[Digitare il testo]

ART. 84 - LE UNITA' DI PAESAGGIO

1, Il presente RUE richiama la delimitazione e le relative norme delle Unità di Paesaggio descritte agli artt. 25 e 25 bis delle NTA del PSC e individuate, con apposita simbologia, nella tavola n° QC2.2.2 allegata al Quadro Conoscitivo .

1 Tutti gli interventi edilizi ammessi dalle presente norme dovranno recepire gli orientamenti e le prescrizioni dettate per ciascuna Unità di Paesaggio di appartenenza .

ART.85 - ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO

1. Fermo restando che qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia del PTCP. del PSC, è comunque disciplinato dal D.Lgs n° 42 /2004 e smi , Parte Seconda Capo VI, Il presente RUE provvede ad individuare:

- I complessi archeologici di accertata entità e estensione;
- Le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti.

2. Le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti, sono di seguito riportate:

- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| -1 | loc. C. Casella , Podere Busacca | insediamento rustico romano |
| -2 | loc. Boschi | villa rustica romana |
| -3 | loc. Cascina Giovanengo | villa rustica romana |
| -4 | loc. Boschi | insediamento rustico romano |
| -5 | loc. Boschi | affioramento materiali romani |
| -6 | S. Pietro in corte, località scolo Fossetta | strada centuriale |
| -7 | Borgonovo, loc. Motta | insediamento rustico romano |
| -8 | Borgonovo, loc. Motta | insediamento rustico romano |
| -9 | Borgonovo, loc. Cavo Gambina | affioramento materiali romani |
| -10 | Loc. Cascina Sparasecchi | affioramento di materiali antichi |
| -11 | Loc. Cavo Valle | insediamento rustico romano |

Le localizzazioni puntuali comportano una fascia di rispetto circolare con raggio 30.00 ml.

3. Nell'ambito del territorio comunale sono localizzati con opportuna simbologia i complessi archeologici di seguito riportati con la delimitazione delle aree a "vincolo diretto" e quelle a "vincolo indiretto":

- | | | |
|----|----------------|----------------------|
| -1 | Loc. Secchetta | villa rustica romana |
|----|----------------|----------------------|

4. Le zone e gli elementi di interesse archeologico e paleontologico sono sottoposti alla normativa del P.T.C.P. articolo 22., e all'articolo 26 comma 6° "*zone di interesse archeologico*" delle NTA del PSC .Si precisa che tali norme si applicheranno anche ai nuovi siti archeologici eventualmente rinvenuti in nuove campagne di scavo e segnalati dopo l'approvazione del RUE dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici competente. Inoltre nell'ambito di realizzazione di

[Digitare il testo]

lavori pubblici o privati di interesse pubblico (opere di urbanizzazione in PUA) andranno applicati i contenuti dell'articolo 25 del Dlgs 50 /2016 relativi alla verifica archeologica preventiva.

ART.86 - TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione ed alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi quali: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

2. La tavola dei vincoli T4.1 individua gli elementi localizzati della centuriazione. Per tali elementi è fatto divieto di alterarne le caratteristiche essenziali; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere l'orientamento degli elementi localizzati della centuriazione;

3. Gli elementi della centuriazione possono essere interessati dai seguenti interventi:

- il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR;

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari,

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

4. Le opere di cui alle lettere, c,e d. del precedente comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

5. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria e ferroviaria;

- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;

- c. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;

- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi garantiscono il rispetto delle disposizioni dettate nel presente articolo.

[Digitare il testo]

6 La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente comma non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale.

ART. 87 - IDROGRAFIA STORICA

1. I corsi d'acqua individuati con apposita simbologia nelle tavv. QC2.3.1 N/S e disciplinati dall'art. 16 bis delle NTA del PSC che hanno mantenuto nel tempo il loro tracciato originario sono tutelati e pertanto non potranno essere tombinati salvo per quanto necessario a favorire l'accesso ai fondi, né potrà essere sostanzialmente modificato il corso originario.

Deroghe a quanto prima disposto potranno essere concesse agli Enti gestori in caso di comprovate esigenze idrauliche o igienico sanitarie .

2. Lungo le sponde andrà tutelata la vegetazione esistente ed eventualmente integrata in caso di sostituzione delle essenze arboree per esaurimento del ciclo naturale secondo i criteri individuati al precedente art. 81. I manufatti idraulici più significativi andranno mantenuti e restaurati .

ART. 88 - LA VIABILITA' STORICA E PANORAMICA

1. La viabilità storica, comprensiva degli slarghi e degli spiazzi urbani, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

2. La viabilità storica urbana comprensiva degli slarghi e delle piazze, ricadente nelle zone A e opportunamente segnalata nella tavole della Disciplina Particolareggiata, è vincolata e tutelata nel tracciato originario..

3. La viabilità storica extraurbana è individuata con apposita simbologia nelle tavv. di Piano ed è soggetta a tutela sia per quanto concerne gli aspetti strutturali originari e riconoscibili, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze (ponti, paracarri in materiale lapideo, pietre miliari, manufatti e simili). Qualora il Piano abbia erroneamente classificato di valore storico un tracciato che viene dimostrato essere di recente costruzione, il vincolo di tutela si intende decaduto .

4. E' comunque vietata la soppressione, l'interruzione, la deviazione di strade, percorsi, sentieri o simili senza autorizzazione comunale; il Comune può prescrivere i criteri di realizzazione, il tipo di manto stradale, le modalità e condizioni di inserimento e di equipaggiamento ambientale.

5. IL R.U.E. individua anche alcuni percorsi di interesse panoramico che collegano luoghi del territorio più significativi dal punto di vista storico ed ambientale

Tali percorsi, in alcuni tratti, sono da completare o da rendere meglio agibili al transito ciclabile e pedonale, ed in altri da attrezzare con opportune piantumazioni secondo i criteri dettati al precedente art. 81 e piazzole per la sosta.

[Digitare il testo]

Tali obiettivi saranno raggiunti dall'Amministrazione Comunale attraverso l'approvazione di Piani Attuativi che disciplineranno anche l'acquisizione delle aree necessarie, la realizzazione delle opere accessorie e l'istituzione di eventuali servitù di passaggio .

ART. 89 - TUTELA DELLE VISUALI DI EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PAESAGGISTICHE

1. R.U.E. in prossimità di insediamenti di valore storico, testimoniale, ed ambientale individua gli ambiti necessari alla tutela delle visuali all'interno delle quali é prescritta l'inedificabilità assoluta. Eventuali edifici in essi ricadenti potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di recupero o demolizione senza ricostruzione.

2. Negli ambiti di tutela delle visuali, facenti parte di corti o spazi di pertinenza di insediamenti eventualmente individuati nelle schede A3 ed in quelle relative alla disciplina degli insediamenti di valore ambientale, potranno essere messi in opera elementi di arredo per giardini, realizzate piantumazioni, piccoli accessori per lo svago ed il tempo libero che non alterino le visuali dal territorio all'insediamento tutelato, parcheggi piantumati e strade di accesso all'insediamento.

ART. 90 - DIVIETO DI INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE

1. In prossimità degli elementi vegetazionali più significativi, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, negli invasi ed alvei dei corsi d'acqua, nelle zone di tutela naturalistica, lungo i percorsi panoramici, è vietata, all'esterno della perimetrazione del Territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale

2. Il Comune provvede, anche attraverso appositi piani di arredo urbano, a disciplinare l'installazione delle insegne nonché dei cartelli stradali e pubblicitari.

ART. 91 - PRESCRIZIONI PER INTERVENTI ALL'INTERNO DI ZONE SIC

1. Il presente RUE recepisce la delimitazione del SIC IT 4010018 denominato “ *Fiume PO dal Rio Boriacco a Bosco Ospizio*” come indicato dal PSC alla tavola PSC3.9. In tale ambito oltre gli interventi disciplinati ai precedenti artt. 64 e 65, il R.U.E. indica l'obiettivo di realizzazione di un Parco Naturalistico del fiume Po da attuarsi secondo le seguenti modalità:

1. Il Comune, in collaborazione con la Provincia, nell'ambito delle rispettive competenze provvede a definire progetti di tutela, recupero e valorizzazione riferiti, all'ambiente naturale.
2. I progetti relativi agli ambiti di cui al comma precedente mirano a specificare le disposizioni dettate dal PSC e dal PTCP, per le zone o gli elementi ricompresi, e possono eventualmente prevedere motivate rettifiche degli stessi, senza che ciò costituisca variante.

[Digitare il testo]

3. In particolare il progetto potrà comprendere in tutto o in parte l'intera area individuata, procedere per stralci funzionali successivi e dovrà perseguire in termini di massima i seguenti obiettivi :

- a) individuazione di percorsi pedonali o ciclabili e relativi spazi di sosta in grado di assicurare la fruizione del parco realizzando ed integrando la rete viaria esistente;
- b) individuazione di corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero;
- c) individuazione e previsioni di chioschi ed attrezzature con caratteristiche di precarietà e di amovibilità con esclusione di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
- d) censimento della dotazione vegetazionale esistente ed individuazione delle colture a pioppeto da rinaturalizzare con essenze autoctone;
- e) eventuale convenzione tra operatori privati e Amministrazione Comunale per l'attuazione del piano.

CAPITOLO XI - ZONE SPECIALI

ART. 92 - SERVIZI PRIVATI

1. Tali zone comprendono le aree e le attrezzature gestite da soggetti privati, e sono individuate nel RUE. con apposita simbologia.
2. Nelle zone a servizi privati, che non sono valutate ai fini della determinazione degli standard urbanistici, Il R.U.E. si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto delle prescrizioni specifiche e degli indici stabiliti per funzioni omogenee nelle zone G o F di cui agli artt. 74, e 77.
3. In tali aree non sono ammesse variazioni della destinazione d'uso.

ART. 93 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

1. Le attività estrattive sono sottoposte alle norme di escavazione e di ripristino dei luoghi contenute nel PAE vigente e a quanto stabilito all'art. 28 comma 4 delle NTA del PSC vigente.”

ART. 94 - RETICOLO IDROGRAFICO DI BONIFICA E MODALITÀ DI TUTELA - TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

1. Il sistema idrografico comunale, sottoposto a specifica tutela, è rappresentato dai corsi d'acqua individuati nelle tavole dei Vincoli T4.2 N/S che individuano anche le relative fasce di tutela delimitate nel rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P approvato.

[Digitare il testo]

2. La tutela del reticolo di bonifica è sottoposto al rispetto delle norme del RD n. 368/1904; le acque pubbliche sono sottoposte al rispetto del RD 523/1904 artt. 93, 96, 97, 98.

3. Gli obiettivi e gli effetti delle norme di riferimento stabiliscono che la sicurezza idraulica debba essere mantenuta una fascia di rispetto alla "manutenzione" ed "edificazione" di larghezza compresa tra il minimo di 5,00 m. fino a 10.00 m. per ogni lato dei canali in funzione dell'importanza degli stessi; In occasione della trasformazione urbanistica dovrà essere prevista la realizzazione di opere di laminazione delle acque meteoriche nel reticolo idraulico di bonifica, per il rispetto dei coefficienti di efflusso, mediante il principio dell'invarianza idraulica così come definiti dall'art. 12 delle norme tecniche attuative PAI- Autorità di Bacino del fiume PO del 26 aprile 2001:

4. In prima approssimazione si può assumere il coefficiente udometrico (u) non superiore a 5 l/sec/ettaro. Il volume di invaso, o altro sistema di laminazione per accumulo delle acque meteoriche in eccesso, dovrà essere calcolato con un ritorno di pioggia di almeno 50 anni.

5. La tavola dei vincoli T4.7 riporta le risorse idriche sottoposte a tutela. Per esse valgono le norme contenute nelle NTA del PSC vigente all'art. 27 punto 7, e quelle delle NTA del PTCP Vigente agli articoli 34 e 35.

ART.95 - AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI

1. La Tavola dei Vincoli T4.9 individua gli ambiti territoriali nei quali, per la presenza di vincoli Regionali, Provinciali e Comunali, è escluso totalmente l'insediamento di tutte le tipologie di impianto per la gestione dei rifiuti come elencate dal PTCP al Titolo III, Capo II, allegato R. all'articolo 50, salvo le deroghe ammissibili ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP.

2. La tavola dei vincoli T4.7 riposta le risorse idriche sottoposte a tutela. Per esse valgono le norme contenute nelle NTA del PSC vigente all'art. 27 punto 7, e quelle delle NTA del PTCP Vigente agli articoli 34 e 35.

3. Nelle aree rimaste libere dai vincoli di cui sopra si potranno localizzare gli impianti per la gestione dei rifiuti elencati all'allegato R, tabella R3 solo alle seguenti condizioni:

- Siano verificate le distanze dagli insediamenti e localizzazioni puntuali indicate, per ciascuna tipologia, dalla tabella n° 3 dell'allegato R;

- Siano verificate le distanze di cui al precedente alinea anche da insediamenti antropici esistenti nei comuni confinanti;

- Sia verificata la distanza dell'impianto richiesto anche da impianti di rifiuti eventualmente esistenti nei comuni confinanti.

- Qualora si verifichi una contraddizione tra i contenuti della tavola dei vincoli RUE T4.9 e gli elenchi delle zone nei quali è esclusa, in tutto o in parte, la localizzazione dei rifiuti, di cui all'allegato 5 alle NTA del PSC, si intenderanno prevalenti questi ultimi.

[Digitare il testo]

ART. 96 - IMPIANTI FOTOVOLTAICI DI PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE

1 La Tavola dei Vincoli T4.10 individua gli ambiti territoriali nei quali, per la presenza di vincoli Regionali, Provinciali e Comunali, sono escluse totalmente dall'insediamento di Impianti Fotovoltaici di Produzione di Energia Rinnovabile. La stessa tavola, considerati i criteri elencati nella Delibera dell'Assemblea Regionale n° 28 del 6/12/2010, perimetra gli ambiti nei quali gli impianti in oggetto si possono insediare con limitazioni, e quelli nei quali l'insediamento è totalmente libero.

2. Le caratteristiche qualitative e tecniche degli impianti che li rendono idonei, con o senza limitazioni, sono descritte nell' Allegato 1 alla Deliberazione Regionale di cui al primo comma.

3. La realizzazione degli impianti è sottoposta al rispetto dei contenuti della DAL n.° 28/2010 e al DGR n.46/2011 e di ogni altro provvedimento, nazionale o regionale, che intervenga successivamente in materia, in quanto prevalente

ART.97 - IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA MEDIANTE L'UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI

1 La Tavola dei Vincoli T4.11 individua gli ambiti territoriali nei quali, per la presenza di vincoli Regionali, Provinciali e Comunali, è escluso totalmente l'insediamento di Impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili.

2 La stessa tavola, considerati i criteri elencati nella Delibera dell'Assemblea Regionale n° 51 del 26/07/2011, perimetra gli ambiti nei quali ciascuna tipologia di impianti si può insediare con limitazioni, e quelli nei quali l'insediamento è totalmente libero.

3 Le caratteristiche qualitative e tecniche degli impianti che li rendono idonei, con o senza limitazioni, sono descritte nell'Allegato 1 alla Deliberazione Regionale di cui al secondo comma.

4. La realizzazione degli impianti è sottoposta al rispetto dei contenuti di ogni altro provvedimento, nazionale o regionale, che intervenga successivamente in materia, in quanto prevalente

ART.98 – VERIFICA IDRAULICA E NORME EDILIZIE DI PREVENZIONE DEI DANNI DA ESONDAZIONE

1. La tavola dei Vincoli T4.6 rappresenta i contenuti delle mappe della Pericolosità e del Rischio Idraulico elaborate dall'Autorità di Bacino del fiume Po contenute nel Documento della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna. N° 1300/2016. Al punto 5.2 - Disposizioni specifiche, sono contenute anche indicazioni operative per la valutazione dei progetti di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, e di mutamento della destinazione d'uso, finalizzate a ridurre il danneggiamento delle strutture in caso di esondazione.

2. La tavole dei vincoli T4.7 rappresenta il Rischio Idraulico e la Pericolosità indicati nelle tavole PSC5.3 e PSC5.4 del PSC e disciplinati dall'art. 14 bis delle NTA del PSC stesso.

[Digitare il testo]

3. In attesa della definizione di una unica disciplina attraverso l'adeguamento del PSC alle indicazioni dell'autorità di Bacino, la valutazione dei progetti avverrà applicando le normative più restrittive tra quelle indicate ai precedenti a commi.

ART.99 – VULNERABILITA' SISMICA

1. La riduzione del rischio sismico negli edifici esistenti e le prescrizioni riferite alle nuove costruzioni sono sottoposte all'osservanza delle normative in materia sismica riportate in dettaglio nella scheda dei vincoli di riferimento per quanto applicabile nel territorio del comune di Monticelli d'Ongina in relazione anche ai contenuti dell'art. 20 del PSC vigente e a quelli della tavola dei vincoli T4.8.

CAPITOLO XII - NORME FINALI

ART. 100 - PARCHEGGI PRIVATI P3

1. In tutte le nuove costruzioni vanno previsti, in aggiunta agli spazi per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria, spazi di parcheggio nelle quantità prescritte per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici dalla successiva tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

Spazi da destinare a parcheggi privati devono essere altresì individuati, nelle quantità di cui alla successiva tabella, nei casi di ricostruzione, ampliamento e di mutamento delle destinazioni d'uso esistenti, quest'ultimo anche non connesso a trasformazioni fisiche, qualora tali interventi richiedano un aumento del carico urbanistico.

2. Tali spazi, che potranno anche configurarsi quali autorimesse singole o collettive, saranno ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza o in aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio e siano disponibili entro un conveniente raggio di accessibilità pedonale.

Nel caso di attività e funzioni non abitative, gli spazi di sosta, o parte di essi, a servizio dei clienti e dei visitatori in genere dovranno essere facilmente accessibili dalla eventuale viabilità interna privata e da quella pubblica; gli spazi di parcheggio destinati agli addetti delle attività medesime potranno essere reperiti anche all'interno dei fabbricati purchè facilmente accessibili ed effettivamente riservati a tale scopo.

Dovrà in ogni caso essere perseguito l'obiettivo di non aggravare la funzionalità delle sedi viarie pubbliche e degli spazi connessi.

[Digitare il testo]

TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVI ALLE COSTRUZIONI

- Funzioni abitative	mq. 1 x 10 mc. di V.F. *
- Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, studi professionali;	mq. 3 x 10 mq. di Su
- Pubblici esercizi e artigianato di servizio;	mq. 3 x 10 mq. di Su
- Funzioni di servizio comprese le sedi per attività culturali, ricreative, sanitarie ecc;	mq. 10 x 10 mq. di Su
- Attività artigianali del settore manifatturiero di tipo laboratoriale, magazzini e depositi, commercio all'ingrosso;	mq. 10 x 100 mq. di Su
- Funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo	mq. 10 x 200 mq. di Sf
- Impianti scoperti di uso pubblico quali cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco ecc.	mq. 25 x ogni 3 posti di capacità dell'impianto

*(volume del fabbricato relativo alle sole parti residenziali)

3. Le quantità di cui alla precedente tabella si applicano per i seguenti interventi, ad esclusione di quelli ricadenti nelle zone A per i quali valgono le norme di cui al precedente art. 40:

- Ristrutturazione pesante
- Nuova edificazione;
- Demolizione e Ricostruzione;
- Ampliamento in misura superiore al 20% della Su esistente e comunque comportante un incremento superiore a un posto / macchina;
- Variazione della destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico .

In ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative del Comune.

Il reperimento di spazi per parcheggi privati non è dovuto in tutti i casi di interventi destinati al recupero abitativo; gli interventi di ristrutturazione non destinati alla residenza sono esclusi dall'obbligo dei parcheggi qualora prevedano variazione della destinazione d'uso senza incremento di fabbisogno di parcheggi rispetto alla situazione preesistente;

Ai fini del calcolo del n° teorico di automezzi in funzione della capacità di parcheggio delle aree di cui sopra si assume convenzionalmente come parametro di riferimento il rapporto di 25 mq. per posto / macchina.

4. In caso di particolari condizioni insediative connesse al recupero di edifici e/o di aree esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità a realizzare, in tutto o in parte, i parcheggi di pertinenza nei modi di cui al precedente 2° comma, dovranno essere definiti dal Comune specifici caratteri di monetizzazione riferiti al valore di realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

[Digitare il testo]

5. La presente norma non si applica agli interventi di recupero abitativo all'interno delle zone A culturali ambientali di cui al precedente Capitolo V .

ART. 101 - TITOLI EDIFICATORI RILASCIATI

1. L'entrata in vigore del rue. e delle presenti norme comporta la decadenza Dei Titoli Edificatori non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere improrogabilmente completati entro il termine stabilito dalle legge regionali.

ART. 102- INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE PRESENTI NORME

1. La Giunta Comunale può proporre all'approvazione del Consiglio Comunale interpretazioni autentiche delle presenti norme tramite appositi regolamenti purchè in tal modo non si proceda ad esplicite varianti alle norme stesse.

ART. 103 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO

1. La disciplina del commercio è regolata dalle norme , dagli indirizzi e dalle dotazioni urbanistiche riportate nel "TESTO COORDINATO DELLA DCR N.1253/1999 CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLE DD.CC.RR .NN.344/2002 -653/2005 E DAL. N.155/2008, redatto dalla Regione Emilia Romagna.

2. In particolare il documento regionale contiene i seguenti indirizzi:

- a. Criteri per la Definizione della Superficie Di Vendita delle Tipologie di esercizi commerciali;
- b. Articolazione degli Indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali;
- c. Indirizzi per la definizione degli ambiti della programmazione degli insediamenti commerciali;
- d. Indirizzi per l'insediamento degli esercizi di Vicinato;
- e. Indirizzi per l'insediamento delle Medie Strutture Di Vendita;
- f. Indirizzi per L'insediamento delle Grandi Strutture Di Vendita;
- g. Requisiti urbanistici per la Realizzazione delle Strutture Commerciali;
- h. Standard Urbanistici;
- i. Dotazioni di Parcheggi pertinenziali e di aree per Il carico lo scarico merci;
- j. Accessibilita'.

3. Il comune di Monticelli d'Ongina farà riferimento a tale documento per la valutazione e il rilascio di autorizzazioni commerciali nell'ambito delle aree allo scopo indicate dal presente RUE, in conformità anche all' "Allegato 4/bis: *Norme e indirizzi per la disciplina del commercio in sede fissa*" alle NTA del PSC Vigente.

[Digitare il testo]

Art. 104 – FUNZIONI INSEDIABILI NEGLI ELEMENTI COSTITUENTI LA RETE ECOLOGICA LOCALE

1. Gli elementi che costituiscono la rete ecologica comunale sono individuati nella tavola PSC 3.9 e gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art 28 delle NTA del PSC stesso.

2 Ai sensi del comma 3° dell'art. sopraccitato le destinazioni d'uso insediabili, ad esclusione comunque di quelle che possono costituire una grave compromissione dell'ambiente naturale esistente, sono :

- a) nelle zone nelle quali è ammessa la nuova costruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti, tutte le funzioni agricole elencate all' art.13 delle presenti norme ad esclusione degli allevamenti intensivi e delle attività ad essi complementari;
- b) nelle zone ove è ammessa la manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici esistenti aventi funzione non agricola, qualora non già disciplinati dall'art..... delle presenti norme, ne è ammessa la variazione d'uso finalizzata a :
 - riconversione della funzione esistente in quella agricola, se ammessa nella zona di appartenenza, con le limitazioni indicate alla precedente lettera a);
 - insediamento di residenze civili non connesse all'attività agricola in ogni forma elencata all'art. 13 delle presenti norme;
 - pubblici esercizi;
 - strutture ricettive all'aria aperta;
 - attività agro turistiche nel rispetto delle norme vigenti di settore.
 - Servizi Pubblici o privati di uso pubblico.”