

# COMUNE DI SORBOLO

## PROVINCIA DI PARMA

### Regolamento Urbanistico ed Edilizio

# R.U.E.

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

#### ADOZIONE:

Del. C.C. n° 44 del 19/12/2003

#### CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI:

Del. C.C. n° 17 del 07/06/2005

#### APPROVAZIONE:

**Del. C.C. n° 46 del 15/12/2005**

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 1:

Del. C.C. N° 52 del 04/12/2006

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 2:

Del. C.C. N° 9 del 14/03/2007

#### - APPROVAZIONE MODIFICA N. 3:

Del. C.C. N° 65 del 28/11/2007

#### - APPROVAZIONE MODIFICA N. 4:

Del. C.C. N° 23 del 26/06/2008

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 5:

Del. C.C. N° 48 del 26/11/2009

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 6:

Del. C.C. N° 11 del 23/03/2011

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 7:

Del. C.C. N° 43 del 25/11/2011

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 8:

Del. C.C. N° 19 del 13/04/2012

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 9:

Del. C.C. N° 33 del 31-10-2015

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 10:

Del. C.C. N° 53 del 15/10/2014

#### ADOZIONE MODIFICA N. 11:

Del. C.C. N° 6 del 05/02/2016

#### APPROVAZIONE MODIFICA N. 11:

Del. C.C. N° ... del ...

**DATA: OTTOBRE 2016**

**ALLEGATO "A"**

#### TITOLO:

**R.U.E.** (Regolamento Urbanistico ed Edilizio)

**ESTRATTO DI "TESTO COORDINATO" CON LE NORME DI PSC**

*(le parti modificate sono evidenziate)*

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

Unione Bassa Est Parmense: Ufficio Urbanistica

<b>Art.27      Destinazioni d'uso o Funzioni</b>
--

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

Ua) funzioni agricole

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

Ub) Funzioni per attività specializzate del settore agricolo

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

Uc) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

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

Ud) Funzioni direzionali

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

Ue) Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano

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

Uf) Funzione residenziale

- Uf1)      Residenza
- Uf2)      Residenza collettiva

#### Ug) Funzioni commerciali

- Ug1) Esercizi commerciali di vicinato (SV: fino a 150 mq)
- Ug2a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (SV: da 150 a 800 mq)
- Ug2b) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare (SV: da 150 a 800 mq)
- Ug3a) Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (SV: da 800 a 1500 mq)
- Ug3b) Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare (SV: da 800 a 1500 mq)
- Ug4) Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- Ug5) Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- Ug6) Pubblici esercizi
- Ug7) Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

#### Uh) Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

- Uh4) Attività ricettive alberghiere
- Uh5) Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- Uh6) Campeggi e villaggi turistici
- Uh7) Attività ristorative

#### Ui) Funzioni di servizio e assimilabili

- Ui1) Studi professionali e piccoli uffici in genere
- Ui2) Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- Ui3) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- Ui4) Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
- Ui5) Attività sanitarie
- Ui6) Attività di parcheggio
- Ui7) **Sale del Commiato (limitatamente ad una S.u. massima di 100 mq.)**

#### UI) Servizi sociali di base

- UI1) Attività di interesse comune di tipo civile
- UI2) Attività di interesse comune di tipo religioso
- UI3) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- UI4) Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Funzioni speciali
-------------------

Um) Infrastrutturazione tecnologica.

Um1) Reti tecnologiche e relativi impianti

Um2) Impianti per l'ambiente

Um3) Impianti di trasmissione (via etere)

Un) Infrastrutturazione per la mobilità e varie

Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Un2) Mobilità veicolare

Un3) Mobilità ferroviaria

Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Un5) Parcheggi pubblici in sede propria

Un6) Attrezzature cimiteriali

Un7) Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

Un8) Opere per la tutela idrogeologica

Un9) Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

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

Ua – Funzioni agricole

Ub – Funzioni per attività specializzate del settore agricolo

Uc – Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

Ud – Funzioni direzionali

Ue – Funzioni produttive integrabili nel contesto urbano

Uf – Funzione residenziale

Ug – Funzioni commerciali

Uh – Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

Ui – Funzioni di servizio e assimilabili

Uj – Servizi sociali di base

Um – Infrastrutturazione tecnologica

Un – Infrastrutturazione per la mobilità e varie

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

3. Fermo restando quanto definito dall'art. 26 della L.R. 31/2002, per “mutamento di destinazione d’uso” si intende il mutamento da diverse “categorie d’uso”

## **Art.52.2 Destinazioni d'uso nell'ambito NS**

1. *Gli ambiti NS – Nuclei storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il P.S.C. persegue l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.*
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle normate dal presente articolo.  
Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di piano di recupero, in sede di P.O.C., è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia che compone il piano di recupero ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di P.O.C. .
4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del nucleo storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.
5. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti NS, a DIA, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 31/2002 e del RUE.  
Il mutamento di destinazioni d'uso degli immobili negli ambiti NS connesso a trasformazioni fisiche è soggetto a Permesso di costruire, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 31/2002 e dal RUE .

## **PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

### Prescrizioni cartografiche

6. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita simbologia nelle tavole del POC.  
Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al R.U.E o al POC dove indicate.

### Prescrizioni normative

7. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti NS sono in generale quelle elencate di seguito.

#### Funzione principale:

- Abitativa: Uf1 - Uf2

#### Funzione compatibile (fino al 30% dell'intera unità edilizia):

-

8. Commerciale di vicinato (Ug1)
  - Pubblici esercizi (Ug6)
  - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche (Uf8)
  - Artigianato di servizio della persona, della casa, ai beni di produzione, alle imprese (Ue1)
  - Attività di parcheggio (Ui6)
  - Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili (Ud – Ug2a – Ug2n – Ue – Ui1 – Ui2 – Ui5 – Ui7)
  - Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo (Uh1 – Uh2)
  - Servizi sociali di base (Ui)
3. I locali posti al piano terra, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati ad attività non residenziali, compatibili di cui al precedente comma. Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge.
3. I locali destinati a commercio al minuto (Ug1 – Ug2a) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
3. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali.
3. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.
3. In ogni caso i cambi di destinazione d'uso sono consentiti se sono verificati e soddisfatti i requisiti di cui al successivo art. 55.

### Art.53.3 Complessi ed edifici ES: destinazioni d'uso e prescrizioni generali

1. Negli ambiti ES la conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto) deve avvenire nel rispetto dei successivi commi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti ES sono le seguenti in rapporto alle seguenti tipologie edilizie:
  - (v) - Ville storiche:  
Ua1; Uf1 – Uf2; Ud1 – Ud2; Ug6; Uh1; *Uh1; Uh4;*<sup>1</sup> Ui1 – Ui2 – Ui3 – Ui5 - Ui7; UI1;
  - (r) - Edifici e complessi rurali:  
Ua1, Ua6; Uf1 – Uf2; Ud1 – Ud4; Ug1 - Ug6; Uh1; *Uh1; Uh4;*<sup>2</sup> Ue1; Ui1 – Ui2 – Ui3 - Ui7; UI1;
  - (sp) - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili):  
Uf1 – Uf2 (solo se preesistenti); Ud1 – Ud2; Ug1 - Ug6; Uh1; *Uh1; Uh4;*<sup>3</sup> Ui1 – Ui2 – Ui3 – Ui5 – Ui7; UI1 – UI2 – UI3 – UI4;
3. In linea generale, oltre alle possibilità di cui al comma 9 sono comunque sempre ammessi il ripristino degli usi originari (ad esempio il ripristino delle funzioni agricole), gli usi residenziali permanenti e quelli temporanei (funzioni ricettive, residenze speciali, ecc.), e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza. **Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge.**
4. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle stesse procedure previste per gli ambiti NS.
5. I locali destinati a commercio al minuto o di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
6. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di: edifici specialistici (storici o recenti); edifici storici monumentali non residenziali; edifici a destinazione produttiva.
7. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

### PRESCRIZIONI GENERALI

8. Valgono in generale le norme di cui all'articolo 52.3, commi 1-15. Il progetto di intervento su un ambito ES dovrà comunque prevedere quanto stabilito all'art.52.3 c.15 delle presenti norme, con livello di dettaglio commisurato alla complessità dell'intervento.
9. Per gli edifici inclusi nei perimetri degli ambiti ES, ma di origine non storica, quando non classificati dal PSC o dal POC, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ripristino

<sup>1</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

<sup>2</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

<sup>3</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

tipologico, senza incremento di volume rispetto a quello legittimato alla data di adozione del RUE. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

<b>Art.56</b>	<b>Ambiti urbani consolidati (AUC): articolazione, destinazioni d'uso e interventi ammessi</b>
---------------	--

1. Negli ambiti urbani consolidati il RUE individua i seguenti sub-ambiti, *in conformità alle tavole allegate*:

a) AUC.1: Aree urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

b) AUC.2: Aree urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia<sup>4</sup>.

c) AUC.3: Aree urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.

Per l'applicazione dell'art. 54.(1.1.2), lett. d), le porzioni di tessuto urbano soggette ad intervento edilizio unitario sono perimetrate nelle tavole di cui sopra. *Qualora all'interno di un ambito assoggettato ad intervento edilizio unitario siano ricomprese aree demaniali ovvero aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri enti o amministrazioni pubbliche, ciò non comporta la partecipazione di essi all'attuazione dell'intervento, pur essendo richiesto il loro preventivo nulla-osta sul progetto dell'intervento presentato dal soggetto attuatore*<sup>5</sup>.

2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

Ue1) Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

Ue3) Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Uf1) Residenza

Uf2) Residenza collettiva

Ug1) Esercizi commerciali di vicinato

Ug6) Pubblici esercizi

Ug7) Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

Uh1) Attività ricettive alberghiere

Uh4) Attività ristorative

Ui1) Studi professionali e piccoli uffici in genere

Ui2) Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

Ui5) *Attività sanitarie*<sup>6</sup>

Ui6) Attività di parcheggio

Ui7) Sale del Commiato (limitatamente ad una S.u. massima di 100 mq.). **Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge.**

UI1) Attività di interesse comune di tipo civile

<sup>4</sup> Per le aree di espansione PRG 1979.

<sup>5</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 4 (Del. n.23 del 26/06/2008)

<sup>6</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)



- UI2) Attività di interesse comune di tipo religioso
- UI3) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- UI4) Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- Un1) Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- Un2) Mobilità veicolare
- Un3) Mobilità ferroviaria
- Un4) Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- Un5) Parcheggi pubblici in sede propria
- Un7) Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- Un9) Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

3. Sono considerati inoltre compatibili in conformità al precedente art. 55 i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- Ug2a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- Ug2b) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- Ug4) Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- Ue2) Artigianato dei servizi agli automezzi
- Ui3) Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- Um1) Reti tecnologiche e relativi impianti

4. Interventi ammessi in generale

In tutte i Sub-ambiti, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 4, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Cambio d'Uso, Demolizione.

5. Sub-ambiti AUC1

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq./mq.
- Q max = 30% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 12,50 m., o = H preesistente se superiore
- Superficie minima di intervento (SM) per i soli interventi NC = 800 mq.
- VI (*indice di visuale libera*): 0,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 ml.
- Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml.

6. Sub-ambiti AUC2

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,35 mq./mq.
- Q max = 30% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 12,50 m., o = H preesistente se superiore

- SM per i soli interventi NC = 800 mq.
- VI (indice di visuale libera): 0,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: 6,00 ml.
- Distanza minima dai fabbricati: 10,00 ml.

7. Sub-ambiti AUC3: verde privato di pertinenza

- a) Porzioni degli ambiti urbani da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti.
- b) In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento non inferiore alla superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.
- c) Le costruzioni esistenti in tali zone alla data di adozione delle presenti norme Potranno essere ampliate una tantum nella misura massima pari al 25% della superficie utile residenziale preesistente e che si configura in un'unica soluzione architettonica per il complesso esistente.
- d) La sistemazione a giardino del lotto dovrà essere mantenuta o potenziata (così come risulterà dal progetto dell'area cortilizia). L'Amministrazione potrà, in sede di rilascio della concessione, prescrivere ulteriori interventi di sistemazione del verde e delle alberature.
- e) L'ampliamento di cui al precedente secondo comma non potrà essere consentito nel caso in cui, in base alle tavole di piano, gli edifici siano soggetti a restauro o a risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.
- f) Eventuali edifici accessori esistenti nel lotto potranno essere recuperati all'uso residenziale, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. In tal caso non è consentito alcun ampliamento degli edifici esistenti.

8. *Rientrano tra gli ambiti urbani consolidati anche gli Ambiti per gli insediamenti secondo PRG '89 previgente (N.U.A) disciplinati al successivo art. 59<sup>7</sup>.*

<b>Art.57      Ambiti urbani da riqualificare (ARU)</b>
---

1. In attesa dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi e solo se previsti per ciascun sub-ambito:  
Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo.
  - a) Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività di cui agli usi Uc5 – Ue1 – Ue2 – Ue3 e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi inoltre interventi di ristrutturazione edilizia
2. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ristrutturazione Urbanistica, Demolizione. Gli interventi di Cambio d'Uso sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AUC o per le eventuali altre destinazioni d'uso previste nel PUA .
3. Per ciascun Ambito ARU sono definiti i seguenti carichi massimi espressi in SLUD (Superficie Lorda Utile Definita)
  - ARU 1 = 11.000 MQ<sup>(1)</sup>

<sup>7</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 1 (Del. n. 52 del 04/12/2006)

- ARU 2 = 8.500 MQ<sup>(1)</sup>
- ARU 3 = OMISSIS<sup>(1)</sup>
- ARU 4 = 1.500 MQ
- ARU 5 = 4.800 MQ<sup>(1)</sup>
- ARU 6 = 2.000 MQ<sup>(1)</sup>
- ARU 7 = 1.000 MQ (ampliamento)
- ARU 8 = 700 MQ (ampliamento)
- ARU 9 = 2.000 MQ

(NOTA 1): Modificati a seguito osservazioni

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

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

Superficie Lorda Utile Definita (SLUD) o Indice di Utilizzazione Territoriale definiti da "Scheda Norma"

H massima = 12,50 ml

Funzioni prevalenti: Uf1 (Residenza), minimo 50%

Funzioni ammesse:

- |       |  |
|-------|--|
| Ug1)  | Esercizi commerciali di vicinato   |
| Ug2)  |  |
| Ug2a) | Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto  |
| Ug2b) | Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare  |
| Ug6)  | Pubblici esercizi  |
| Ue1)  | Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese   |
| Uh1)  | Attività ricettive alberghiere   |
| Uh4)  | Attività ristorative   |
| Ui1)  | Studi professionali e piccoli uffici in genere   |
| Ui2)  | Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano   |
| Ui5)  | <i>Attività sanitarie<sup>8</sup></i>  |
| Ui6)  | Attività di parcheggio   |
| Ui7)  | Sale del Commiato (limitatamente ad una S.u. massima di 100 mq.). Negli edifici plurifamiliari esistenti l'uso Ui7 non potrà essere esercitato in mancanza del preventivo assenso del condominio, espresso nelle forme di legge. |
| UI1)  | Attività di interesse comune di tipo civile  |
| UI4)  | Attività di svago, riposo, esercizio sportivo  |
| Un1)  | Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria   |

<sup>8</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)

Un2)	Mobilità veicolare
Un3)	Mobilità ferroviaria
Un4)	Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
Un5)	Parcheggi pubblici in sede propria

5. Per l'ARU<sub>8</sub> è prevista obbligatoriamente la demolizione dell'attuale allevamento suinicolo e annesso caseificio. E' consentito il recupero degli altri fabbricati esistenti per usi Uf1, Ug6, Ue1, Ui1, con un incremento complessivo "una tantum" di 500 mq di Slu.

<b>Art.61      Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC)</b>
---

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (APC) si articolano nei seguenti Sub-ambiti:
- APC1 – Ambiti per nuovi insediamenti produttivi
  - APC2 – Ambiti per attività produttive esistenti (totalmente o prevalentemente edificate)
  - APC3 – Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
  - APC4 – Ambiti produttivi in corso di edificazione sulla base di PUA
  - APC5 – Ambiti per attività produttive da riqualificare

In tali ambiti sono vietati cambi d'uso o nuovi insediamenti per le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M. 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe). Ai fini della classificazione di tali attività si specifica che per "produzione" si intende ogni fase, anche parziale, del ciclo produttivo.

Per le industrie insalubri di prima classe di cui all'art.216 del R.D. 27/07/1934, n°1265, con relativo elenco approvato con D.M. 5/9/1994 (parte I: industrie di prima classe), in attività alla data di adozione del presente regolamento, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamenti.

2. Per ciascun sub-ambito i successivi articoli del RUE (artt.62-63-64-65-66) definiscono gli indici, i parametri edilizi-urbanistici, gli usi.
3. Oltre agli usi per ciascun ambito specializzato di livello comunale, sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificatamente previsti nel POC:

Ug5 – UI1 – Un7 – **Um3 (quest'ultimo limitatamente all'area produttiva esistente di Bogolese contrassegnata da apposita simbologia).**

Per gli ambiti APC è' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): Slu non superiore al 10% Slu edificata o edificabile e comunque non superiore a 180 mq il volume residenziale deve costituire un unico corpo con la parte produttiva o commerciale in continuità tipologica e senza collegamenti con porticati.

4. Interventi ammessi in generale
- In tutti gli ambiti APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso con riferimento agli usi ammessi in ciascuna zona.

Per gli ambiti APC è' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): Slu non superiore al 10% Slu edificata o edificabile e comunque

non superiore a 180 mq il volume residenziale deve costituire un unico corpo con la parte produttiva o commerciale in continuità tipologica e senza collegamenti con porticati.

<b>Art.63      Ambiti per attività produttive esistenti (APC.2)</b>
---

1. Negli ambiti urbanistici APC.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)
  - Ue – Funzioni produttive integrabili con il contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)
  - Ug – Funzioni commerciali al dettaglio (Ug1 – Ug4 – Ug6) *comunque non superiore al 15% della Slu complessiva degli usi principali*<sup>9</sup>
  - Uh – *Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (Uh4)*<sup>10</sup>
  - Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)
  - Um3 - Impianti di trasmissione (via etere)(limitatamente all'area produttiva esistente di Bogolese contrassegnata da apposita simbologia).
2. Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - a) UF max = 0,45 mq./mq.
  - b) H max = 10 ml; *è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere altezze superiori ai 10,00 ml per specifiche esigenze funzionali nel rispetto comunque della VI.*<sup>11</sup>
  - c) VI (visuale libera)= 0,4 con distanze minime dal ciglio stradale ml 10 e dagli altri confini m 6 fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute per le parti non demolite e ricostruite anche se inferiori a quelle prescritte e fatta eccezione per torri piezometriche, antenne ricetrasmittenti e per silos a servizio di impianti produttivi esistenti previa autorizzazione della proprietà confinante.
  - d) Distanze dai fabbricati esterni al lotto = ml 10
  - e) Per particolari strutture, quali torri piezometriche e antenne ricetrasmittenti si applica una distanza minima dai confini di ml. 5, mentre per gli apparati fuori terra destinati ad ospitare gli impianti tecnologici è consentita una deroga alla distanza minima dai confini nel rispetto delle norme del Codice Civile, previa delibera di Consiglio in quanto manufatti di pubblica utilità (art. 93.4 del RUE vigente) e con autorizzazione della proprietà confinante.
3. Per l'Ambito APC.2 localizzato a Sud del capoluogo, sulla SP63 (Via Ponte Enza), gli interventi di cambi d'uso e di ampliamenti – nei limiti stabiliti dalle presenti norme – sono consentiti solo a seguito dell'avvenuta realizzazione della SS62 prevista a Sud del capoluogo, relativamente al nuovo tratto, fra la SS62 esistente e la SP73, prevista dal PSC.
4. *Per l'Ambito APC.2 localizzato a Bogolese, in via Caduti del Lavoro, nell'immobile attualmente destinato a mensa, è consentito solo l'uso Uh4 (attività ristorative).*<sup>12</sup>
5. *Per l'Ambito APC.2 localizzato a Bogolese in via Caduti del Lavoro, nell'area attualmente destinata a mensa, è ammesso l'uso Um3 (impianti di trasmissione via etere) previo parere favorevole AUSL e*

<sup>9</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 1 (Del. n. 52 del 04/12/2006)

<sup>10</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 9 (approvata con Del. n.33 del 31/10/2015)

<sup>11</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 6 (Del. n. 11 del 23/03/2011)

<sup>12</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 9 (approvata con Del. n.33 del 31/10/2015)

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

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC, devono essere cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. In conformità all'art. A-22 c.3 della L.R. 20/2000 il PSC e/o il POC possono prevedere all'interno degli ambiti ARU, NU, AP quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle previste dalla L.R. 20/2000.
3. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o U per ogni 30 mq<sup>(1)</sup> di *Slu residenziale e per ogni 100 mq. di Slu commerciale/direzionale/commerciale/alberghiera*,<sup>13</sup> interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Slu preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000.
4. Negli interventi edilizi diretti (non programmati nel POC), per i Nuclei Storici (NS), gli Ambiti Urbani Consolidati (AUC) e *gli Ambiti Specializzati per attività produttive (AP)*<sup>14</sup>:
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (Ue1 – Ue2 – Ue3 – Ug1 – Ug6<sup>15</sup> – Ui1 – Ui2)  
P = 10 mq.; al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere comunque monetizzata;
  - B) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e sanitari<sup>16</sup> e assimilabili (Ud1 – Ud2 – Ug2a,2b,3a,3b, - Ui3 – Ui4 – ~~Ui5~~<sup>17</sup> - **Ui7** – Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3 – ~~Uh4~~<sup>18</sup>):  
P = 40 mq.;  
U = 60 mq.
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (Uc – Ug4):  
P = 10 mq.
  - D) Per gli altri usi non è richiesta cessione di aree.
5. Nei Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC), per gli Ambiti da Riquilificare (ARU), per gli Ambiti dei Nuovi Insediamenti (NU), per gli Ambiti Specializzati per attività produttive (AP):
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (Ue1, Ue2, Ue3, Ug1 – Ug6<sup>19</sup>, Ui1, Ui2)

<sup>1</sup> Nota:

- Riferimento 100 mc/abitante, equivale allo standard di L.R. 20/00: dove 30 mq/abitante= 30 mq/100 mc;
- Con riferimento alla Slu: 100 mc: 3 ml (altezza del piano) = 30 mq circa pertinenti lo standard minimo per abitante;
- Pertanto 30 mq/30 mq

<sup>13</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 3 (Del. n. 65 del 28/11/2007)

<sup>14</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 9 (approvata con Del. n.33 del 31/10/2015)

<sup>15</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

<sup>16</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)

<sup>17</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)

<sup>18</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 9 (approvata con Del. n.33 del 31/10/2015)

P = 10 mq.;

U = 20 mq.;

- B) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e sanitari<sup>20</sup> (Ud1 – Ud2 – Ug2a,2b,3a,3b, Ui3 – Ui4 -  $Ui5^{21}$  - **Ui7** – Ua6 – Uh1 – Uh2 – Uh3-  $Uh4^{22}$ ):

P = 40 mq.;

U = 60 mq.

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

P = 5% della ST.;

U = 10% della ST.

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

6. Nei piani Urbanistici Attuativi programmati dal POC, possono essere individuate aree di Urbanizzazione primaria e Secondaria; in tal caso – ai fini perequativi – tali aree concorrono per una quota parte di Slu – definita dalla stessa “Scheda Norma” come Slu potenziale teorica; qualora vi fosse inerzia della proprietà a concorrere alla formazione e realizzazione del PUA – secondo le modalità attuative di cui al precedente art.24.2 – è facoltà dell’Amministrazione Comunale procedere all’esproprio di dette aree fermo restando l’annullamento di qualsiasi potenziale teorico di Slu come definito dalla Scheda Norma, tale facoltà è esercitabile anche per la viabilità carrabile e i percorsi ciclabili. Per le sopraccitate aree di Urbanizzazione e/o per le aree di dotazioni territoriali e infrastrutturali, individuate dal PSC, il sopraccitato potenziale teorico di SLU è, di massima, derivato percentualmente dal rapporto fra la superficie di dotazione territoriale e infrastrutturale di PSC e la superficie totale perimetrata di ambito di PSC.  
Nei casi in cui nella Scheda Norma venga indicata la SLUD (Superficie Lorda Utile Definita) la Slu potenziale teorica si intende comunque comprensiva della SLUD.
7. Negli interventi di cambio d’uso (CD) è richiesta la realizzazione e la cessione degli standard nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente. Se per l’uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d’uso la quantità di aree per standard richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.  
Nei casi in cui nella Scheda Norma viene indicata la SLUD (Superficie Lorda Utile Definita) la Slu potenziale teorica si intende comunque comprensiva della SLUD.
8. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d’uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Slu che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o SCIA<sup>23</sup> (anche di Cambio d’Uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
9. Qualora nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione aree da cedere per parcheggi, verde, o servizi pubblici, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui all’art. 5 della L. 10/1977.

<sup>19</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

<sup>20</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

<sup>21</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

<sup>22</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 9 (approvata con Del. n.33 del 31/10/2015)

<sup>23</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 10 (approvata con Del. n.53 del 15/10/2014)

10. Qualora il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.
11. La possibilità di monetizzare le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo, in luogo della cessione, è stabilita all'art. 75. Per l'uso Ui7 non è mai ammessa la monetizzazione.



<b>Art.89</b>	<b>Impianti di trasmissione per la telefonia mobile</b>
---------------	---

1. *Le tavole di PSC indicano la posizione delle aree appositamente individuate dal punto di vista funzionale per l'installazione di <sup>24</sup> impianti fissi di trasmissione per la telefonia mobile*
2. *La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è, comunque, compatibile anche in altre zone in cui sia previsto l'uso um3 (impianti di trasmissione) <sup>25</sup> ed è condizionata dal rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n° 197 del 20/02/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni, e secondo i criteri fissati nelle linee guida per la localizzazione degli impianti al servizio della telefonia mobile approvate con delibera della Giunta dell'Unione di Sorbolo e Mezzani n. 5 del 13/02/2007<sup>26</sup>. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:*
  - *nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche; in adiacenza a queste stesse aree la localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è consentita quando il valore del campo elettrico stimabile, al loro interno risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, sostanzialmente diverso dal valore preesistente di fondo.*
  - *sugli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, di cui all'art. 53.1 ;*
  - *all'interno dei Nuclei Storici (NS) e degli Ambiti: AUC, ARU, NU.*
3. Per impianti fissi già autorizzati alla data di adozione delle presenti norme, è consentita una loro modifica od implementazione (riconfigurazione o co-siting) <sup>27</sup>.
4. *Per l'Ambito APC.2 localizzato a Bogolese in via Caduti del Lavoro, nell'area attualmente destinata a mensa, è ammesso l'uso Um3 (impianti di trasmissione via etere) previo parere favorevole AUSL e Arpa e nel pieno rispetto delle disposizioni di cui al D.P.C.M. 08/07/2003 G.U. n. 200 e all'art. 87 bis del D.Lgs 259/2003.*

<sup>24</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)

<sup>25</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)

<sup>26</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)

<sup>27</sup> Le parti in corsivo del presente articolo sono state aggiunte con modifica n. 7 (Del. n.43 del 25/11/2011)