

Comune di Gubbio

PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE OPERATIVA

Carta coordinata alla variante 27

Arch. Cecilia Gaggiotti
Geom. Umberto Battistelli

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ing. Francesco Pes

Eo.2

Indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Capo I - Generalità	7
Art. 1 - <i>Oggetto</i>	7
Art. 2 - <i>Obiettivi</i>	7
Art. 3 - <i>Contenuti</i>	7
Art. 4 - <i>Cartografia</i>	8
Art. 5 - <i>Elaborati</i>	8
Art. 6 - <i>Aggiornamenti</i>	8
Art. 7 - <i>Corrispondenza tra l'articolazione delle macroaree urbane, delle macroaree dei centri rurali, delle macroaree degli ambiti mono-funzionali e le zone territoriali omogenee di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444</i>	9
Art. 8 - <i>Definizioni</i>	10
Capo II - Modalità attuative	11
Art. 9 - <i>Generalità</i>	11
Art. 10 - <i>Disciplina per l'attivazione degli ambiti di trasformazione</i>	11
Art. 11 - <i>Disposizioni generali per la redazione dei piani attuativi</i>	14
Art. 12 - <i>Tecnico responsabile dell'ambito</i>	14
Art. 13 - <i>Disciplina del programma urbanistico</i>	14
TITOLO II - LA QUALITA' SOCIALE	15
Capo I - Generalità	16
Art. 14 - <i>Finalità</i>	16
Art. 15 - <i>Il documento di impatto sociale</i>	16
Art. 16 - <i>Il progetto condiviso</i>	17
Capo II - Gli standard minimi di sicurezza locali	18
Art. 17 - <i>La condizione della sicurezza</i>	18
Art. 18 - <i>Gli standard minimi</i>	18
Art. 19 - <i>Il piano di gestione</i>	18
Art. 20 - <i>I lavori di zona</i>	19
Capo III - Il diritto di accesso alla casa	19
Art. 21 - <i>Oggetto</i>	19
Art. 22 - <i>Le azioni per centrare l'obiettivo di "accessibilità alla casa"</i>	19
TITOLO III - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	20
Capo I - Infrastrutture per la mobilità	21
Art. 23 - <i>Generalità</i>	21
Art. 24 - <i>La rete dei percorsi intesi come sistema</i>	21
Art. 25 - <i>Disciplina degli interventi sulle strade</i>	21
Art. 25bis - <i>Disciplina degli impianti di distribuzione carburante</i>	22
Art. 25ter - <i>Disciplina della rete dei sentieri di interesse regionale</i>	23
TITOLO IV - SISTEMA DEI SERVIZI	25
Capo I - Generalità	26
Art. 26 - <i>Disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale, nelle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali e negli spazi al servizio di insediamenti per attività</i>	26
Art. 27 - <i>Titolarità degli interventi</i>	26
Art. 28 - <i>Disciplina per la modifica delle destinazioni delle aree</i>	26
Capo II - Attrezzature di interesse comunale o sovracomunale	27
Art. 29 - <i>Disciplina delle aree per grandi infrastrutture di parcheggio anche di interscambio tra sistemi di trasporto</i>	27

Art. 30	- <i>Disciplina delle aree per l'istruzione superiore all'obbligo e universitaria</i>	27
Art. 31	- <i>Disciplina delle aree per la salute e l'assistenza</i>	27
Art. 32	- <i>Disciplina delle aree per verde pubblico in parchi urbani e territoriali</i>	27
Art. 33	- <i>Disciplina delle aree per le attrezzature per lo sport</i>	28
Art. 34	- <i>Disciplina delle aree per le attrezzature per le attività culturali</i>	28
Art. 35	- <i>Disciplina delle aree per infrastrutture tecnologiche</i>	28
Art. 36	- <i>Disciplina delle aree per la protezione civile</i>	28
Art. 36bis	- <i>C.L.E. e S.U.M.</i>	29
Art. 37	- <i>Disciplina delle aree per impianti di distribuzione merci</i>	29
Art. 38	- <i>Quadro generale della disciplina degli interventi nelle aree per attrezzature di interesse comunale o sovracomunale</i>	29
Capo III	- Spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali	33
Art. 39	- <i>Disciplina delle aree per istruzione materna e dell'obbligo</i>	33
Art. 39bis	- <i>Disciplina delle aree per l'edilizia residenziale pubblica</i>	33
Art. 40	- <i>Disciplina delle aree per attrezzature di interesse comune</i>	34
Art. 41	- <i>Disciplina delle aree per spazi pubblici attrezzati a parco</i>	35
Art. 42	- <i>Disciplina delle aree per parcheggi</i>	35
Art. 43	- <i>Quadro generale della disciplina degli interventi nelle aree per spazi pubblici e per attrezzature al servizio di insediamenti residenziali</i>	35
Capo IV	- Spazi al servizio di insediamenti per attività	37
Art. 44	- <i>Generalità</i>	37
Capo V	- Monetizzazione	37
Art. 45	- <i>Disciplina della monetizzazione</i>	37
TITOLO V	- MACROAREE	38
Capo I	- Macroaree urbane	39
Art. 46	- <i>Articolazione delle macroaree urbane</i>	39
Art. 47	- <i>Componenti della città storica</i>	39
Art. 48	- <i>Disciplina delle aree da valorizzare</i>	39
Art. 49	- <i>Interventi nella città storica</i>	40
Art. 50	- <i>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti della città storica</i>	40
Art. 51	- <i>Componenti della città consolidata</i>	42
Art. 52	- <i>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente residenziale</i>	42
Art. 53	- <i>Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo I</i>	44
Art. 54	- <i>Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo II</i>	45
Art. 55	- <i>Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo III</i>	45
Art. 56	- <i>Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo IV</i>	45
Art. 57	- <i>Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo V e Vs</i>	46
Art. 58	- <i>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente per attività</i>	46

Art. 58 bis - <i>Disciplina degli spazi aperti pertinenziali</i>	50
Art. 58 ter - <i>Premialità per gli interventi di rigenerazione urbana: ambiti da riorganizzare</i>	51
Art. 58 quater - <i>Disciplina generale degli ambiti da riorganizzare</i>	51
Art. 59 - <i>Disciplina degli ambiti da riorganizzare</i>	51
Art. 60 - <i>Disciplina degli ambiti da riorganizzare, di tipo I, con attivazione normale</i>	52
Art. 61 - <i>Disciplina degli ambiti da riorganizzare, di tipo I, con attivazione con incrementi premiali</i>	52
Art. 62 - <i>Disciplina degli ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione normale</i>	53
Art. 63 - <i>Disciplina degli ambiti da riorganizzare, di tipo II, con attivazione con incrementi premiali</i>	53
Art. 64 - <i>Quadro generale della disciplina per l'edificazione negli ambiti da riorganizzare</i>	53
Art. 65 - <i>Disciplina del verde privato e del Verde privato inedificabile</i>	53
Art. 66 - <i>Quadro generale della disciplina per l'edificazione nel verde privato</i>	53
Art. 67 - <i>Disciplina degli ambiti a pianificazione attuativa pregressa</i>	53
Art. 68 - <i>Componenti della città della trasformazione</i>	58
Art. 68 bis - <i>Disciplina degli ambiti di trasformazione definiti</i>	58
Art. 68 ter - <i>Disciplina degli ambiti di trasformazione individuati</i>	58
Art. 69 - <i>Disciplina per l'edificazione nella città della trasformazione</i>	59
Art. 69 bis - <i>Disciplina ambiti di trasformazione individuati ex art. 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (definiti dal nome)</i>	59
Capo II - Spazi aperti della città storica	60
Art. 70 - <i>Generalità</i>	
Art. 70 - <i>Spazi aperti</i>	60
Art. 71 - <i>Disciplina degli interventi negli spazi aperti</i>	61
Art. 72 - <i>Disciplina dei giardini e parchi</i>	61
Art. 73 - <i>Disciplina dei giardini e cortili</i>	62
Art. 74 - <i>Disciplina degli orti e seminativi</i>	62
Art. 75 - <i>Disciplina degli orti dei conventi e dei monasteri</i>	62
Art. 76 - <i>Disciplina del sistema delle piazze, dei larghi, delle scalinate e dei sagrati</i>	62
Art. 77 - <i>Disciplina delle strade</i>	63
Art. 78 - <i>Disciplina delle strade di attraversamento</i>	63
Art. 79 - <i>Disciplina delle strade pedonali e carrabili</i>	64
Art. 80 - <i>Disciplina del sistema dei vicoli, dei vicoli e delle scalinate da riaprire</i>	64
Art. 81 - <i>Disciplina dei parcheggi</i>	64
Art. 82 - <i>Disciplina dei microparcheggi in superficie</i>	65
Art. 83 - <i>Disciplina delle sedi per la raccolta dei rifiuti</i>	65
Capo III - Centro Storico	65
Art. 84 - <i>Generalità</i>	65
Art.84 bis - <i>Disciplina degli interventi nelle aree non edificate</i>	65
Art. 85 - <i>Disciplina delle facciate</i>	66
Art. 86 - <i>Disciplina dei recinti</i>	66
Art. 87 - <i>Disciplina degli edifici da demolire</i>	67
Art. 88 - <i>Disciplina della demolizione delle superfetazioni</i>	67
Art. 89 - <i>Disciplina delle autostrade tecnologiche</i>	67
Capo IV - Macroaree dei centri rurali	68

Art. 90	- Articolazione delle macroaree dei centri rurali	68
Art. 91	- Città storica	68
Art. 92	- Città consolidata	68
Art. 93	- Città della trasformazione	70
Capo V	- Macroaree degli ambiti monofunzionali	70
Art. 94	- Articolazione delle macroaree degli ambiti monofunzionali	70
Art. 95	- Disciplina dell'edificazione negli ambiti monofunzionali	70
TITOLO VI	- DIFESA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, LUMINOSO, VISIVO E UTILIZZO DEL SOTTOSUOLO	72
Capo I	- Aree sensibili all'esposizione ai campi elettromagnetici	73
Art. 96	- Individuazione delle aree sensibili	73
Art. 97	- Indirizzi per il corretto insediamento urbanistico	73
Art. 98	- Disciplina per l'individuazione delle aree per l'installazione di elettrodotti e di impianti radioelettrici	74
Art. 99	- Disciplina dei controlli e dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili	74
Art. 100	- Disciplina delle deroghe	74
Art. 101	- Disciplina del titolo abilitativo	74
Art. 102	- Disciplina delle varianti al Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e/o al Piano Regolatore Generale, parte operativa	75
Capo II	- L'urbanistica della luce	75
Art. 103	- Finalità	75
Art. 104	- Disciplina della prevenzione dall'inquinamento luminoso e risparmio energetico	76
Capo III	- Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici	76
Art. 105	- Finalità	76
Art. 106	- Campo di applicazione	77
Art. 107	- Piano urbano dei servizi	77
Art. 108	- Tipologia delle opere	77
Art. 109	- Predisposizione dei servizi in trincea	77
Art. 110	- Predisposizione dei servizi in strutture polifunzionali	78
Art. 111	- Disciplina delle strutture sotterranee dei servizi	79
Art. 112	- Condotte di gas combustibile	79
Art. 113	- Programmazione	79
Art. 114	- Cartografia	80
TITOLO VII	- RACCOMANDAZIONI PER IL BUON COSTRUIRE <i>(trasferito al Regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio)</i>	
Capo I	- Generalità	
Art. 115	- Finalità	
Art. 116	- La "casa" ecologica	
Capo II	- Riduzione dei consumi energetici	
Art. 117	- Finalità	
Art. 118	- Efficienza energetica	
Art. 119	- Comfort estivo	
Art. 120	- Utilizzo di energie rinnovabili	
Art. 121	- Quadro generale della riduzione dei consumi energetici	
Capo III	- Gestione della risorsa "acqua"	
Art. 122	- Finalità	
Art. 123	- Riduzione del consumo di acqua potabile	
Art. 124	- Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche	
Art. 125	- Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie	
Art. 126	- Quadro generale della risorsa "acqua"	

Capo IV	- Qualità bioecologica dei materiali edilizi	
	<i>Art. 127 - Finalità</i>	
	<i>Art. 128 - Requisiti prestazionali</i>	
	<i>Art. 129 - Quadro generale della qualità bioecologica dei materiali edilizi</i>	
Capo V	- Limitazione dell'inquinamento degli ambienti interni	
	<i>Art. 130 - Finalità</i>	
	<i>Art. 131 - Quadro generale per la limitazione dell'inquinamento degli ambienti interni</i>	
Capo VI	- Qualità della luce naturale e artificiale	
	<i>Art. 132 - Finalità</i>	
	<i>Art. 133 - Quadro generale della qualità della luce naturale e artificiale</i>	
Capo VII	- Comfort termoigrometrico interno ed esterno	
	<i>Art. 134 - Finalità</i>	
	<i>Art. 135 - Quadro generale del comfort termoigrometrico interno ed esterno</i>	
Capo VIII	- Condizioni premiali	
	<i>Art. 136 - Finalità</i>	
TITOLO VIII- NORME FINALI E TRANSITORIE		81
Capo I	- Norme finali	82
	<i>Art. 137 - Disciplina degli incrementi premiali e delle quote di mutamento e/o di incremento di destinazione d'uso</i>	82
	<i>Art. 138 - Disciplina delle condizioni premiali</i>	82
	<i>Art. 139 - Disciplina dell'applicazione dei parametri ecologici</i> (trasferito al Regolamento comunale per l'attività edilizia e il territorio)	
Capo II	- Norme transitorie	82
	<i>Art. 140 - Disciplina delle aree a rischio idraulico</i>	82
	<i>Art. 141 - Disciplina delle aree in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Generale, parte operativa</i>	83
	<i>Art. 142 - Disciplina degli edifici in contrasto con le previsioni del Piano Regolatore Generale, parte operativa</i>	83
	<i>Art. 143 - Costruzioni iniziate</i>	83
	ALLEGATO A - Schede dei tipi stradali	84
	ALLEGATO B - TABELLA: Condizioni premiali	85

Art. 51

Componenti della città consolidata

1. La città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- . tessuti prevalentemente residenziali:
 - tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015;
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015 se antecedenti alla II Guerra mondiale. I tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico posteriori alla II Guerra mondiale sono equiparati ai tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, dal punto di vista degli interventi edilizi ammissibili esclusa la demolizione e ricostruzione se non prevista per l'intero isolato. L'impianto urbanistico, le caratteristiche tipologiche, i materiali, i colori, l'area di sedime, l'altezza in gronda e colmo, la pendenza delle falde di copertura, l'allineamento delle aperture devono essere mantenuti in ogni caso e per ogni tipologia di intervento. Non sono ammesse le opere pertinenziali salvo quelle previste al comma 3, lett. c), e) e m) e comma 4 lett. d) e h) dell'art. 21 del regolamento regionale 2/2015;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015, di tipo I e di tipo II;
- . tessuti prevalentemente per attività:
 - tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015 se antecedenti alla II Guerra mondiale. I tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico posteriori alla II Guerra mondiale sono equiparati ai tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, dal punto di vista degli interventi edilizi ammissibili esclusa la demolizione e ricostruzione se non prevista per l'intero isolato. L'impianto urbanistico, le caratteristiche tipologiche, i materiali, i colori, l'area di sedime, l'altezza in gronda e colmo, la pendenza delle falde di copertura, l'allineamento delle aperture devono essere mantenuti in ogni caso e per ogni tipologia di intervento. Non sono ammesse le opere pertinenziali salvo quelle previste al comma 3, lett. c), e) e m) e comma 4 lett. d) e h) dell'art. 21 del regolamento regionale 2/2015;
 - tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, definiti dal Regolamento comunale per l'attività edilizia nel rispetto della D.G.R. 852/2015, di tipo I, di tipo II,I, di tipo II,II, di tipo III, di tipo IV, I, di tipo IV, II, di tipo IV, III e di tipo V;
- . ambiti da riorganizzare, come definiti all'art. 132, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, suddivisi in:
 - ambiti da riorganizzare, di tipo I;
 - ambiti da riorganizzare, di tipo II;
- . verde privato, come definito all'art. 133, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;
- . verde privato inedificabile, costituito da aree della città consolidata nelle quali gli studi idraulici di cui all'art. 140 delle presenti N.T.A. hanno evidenziato fenomeni di esondabilità e nelle quali pertanto è preclusa la nuova edificazione, fermi restando gli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente;
- . ambiti a pianificazione attuativa pregressa, come definiti all'art. 134, comma 1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;
- . piani attuativi convenzionati: ambiti di trasformazione oppure ambiti da riorganizzare alla data del 20.01.2005, disciplinati da piano attuativo e convenzione urbanistica alla data del 08.04.2019 (data di adozione della variante n. 25 al P.R.G., parte operativa), con opere di urbanizzazione collaudate e cedute al Comune o in corso di collaudo e cessione ed edificazione completata o in via di completamento.

Art. 52

Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente residenziali

1. La disciplina per l'edificazione è contenuta nella seguente TABELLA:

TABELLA : Disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente residenziali

COMPONENT I	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	DESTINAZIONI D'USO	D	C	D	D	H	IP	DA	DAr	
Tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico-architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano	diretta semplice;	MO, MS1, OI, R, RC, SP1, SP2, SP4	Suc esistente	esistenti, A1, A3, C1, Spe1, Spe2, Spr1, Spr5, Acl, Sp6, Sp7, Sp10, Sp12, Sp13, Sp14, Sp17, Sp18, T1, T2, Te4, Te9, Pa1, Pa4, Pa5, Pa6	2	3	esistenti	esistenti	esistenti	esistente	esistente; 40% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
Tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico	diretta semplice;	MO, MS, OI, R, RC, RE1, SP1, SP2, SP3, SP4	Suc esistente	esistenti, A1, A3, C1, Spe1, Spe2, Spr1, Spr5, Acl, Sp6, Sp7, Sp10, Sp12, Sp13, Sp14, Sp17, Sp18, T1, T2, Te2, Te3, Te4, Te5, Te9, Pa1, Pa4, Pa5, Pa6	6	esistenti	esistenti	esistenti	esistente	esistente; 40% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera	
Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I	diretta semplice; diretta condizionata;	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA, SP1, SP2, SP3, SP4	Suc esistente ; (per gli edifici già realizzati) 0,30 mq/mq	esistenti, A1, A3, C1, Spe1, Spe2, Spr1, Spr4, Spr5, Acl, Sp6, Sp7, Sp9, Sp10, Sp11, Sp12, Sp13, Sp14, Sp17, Sp18, Sp19, Sp21, Sp22, T1, T2, Te2, Te3, Te4, Te5, Te6, Te7, Te9, Pa1, Pa4, Pa5, Pa6, P	5	esistenti; 5m	esistenti	esistenti; 10 m	esistente; 7,50 m	esistente; 35% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera	
					6			8					
					7								
					9								

Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II	diretta semplice; diretta condizionata;	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU	Suc esistente ; (per gli edifici già realizzati) 0,45 mq/mq	esistenti, A1, A3, C1, Spe1, Spe2, Spr1, Spr4, Spr5, Acl, Sp6, Sp7, Sp9, Sp10, Sp11, Sp12, Sp13, Sp14, Sp17, Sp18, Sp19, Sp21, Sp22, T1, T2, Te2, Te3, Te4, Te5, Te6, Te7, Te9, Pa1, Pa4, Pa5, Pa6, P	esistenti; 5m	8	esistenti	esistenti; 10 m	esistente; 7,50 m	esistente; 35% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
		5									6	7

Costituiscono parte integrante della TABELLA, le note con le prescrizioni in esse contenute:

1. *abrogata*;
2. possono essere modificate, modificate, applicando le categorie di intervento assegnate, le destinazioni d'uso, considerando quanto previsto dall'art. 7 della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, in materia di destinazioni d'uso, come recepito dal Regolamento comunale per l'attività edilizia, applicando le categorie di intervento assegnate, le destinazioni d'uso, utilizzando quelle della specifica componente, garantendo gli spazi pubblici al servizio di insediamenti residenziali e/o gli spazi al servizio di insediamenti per attività nel rispetto del regolamento regionale 2/2015;
3. le destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, riportate nella presente TABELLA, si applicano esclusivamente per ogni singolo edificio nel limite massimo del 50% della Suc e con la condizione inderogabile che la porzione di edificio riservata alla destinazione abitativa deve avere ingresso indipendente rispetto alla porzione di edificio destinata ad altro. L'edificio deve essere realizzato unitariamente. E' espressamente vietato il cumulo delle destinazioni d'uso complementari tra edifici diversi;
4. per altezze interne si intendono quelle definite dal regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2;
5. per poter realizzare nuovi edifici è obbligatorio garantire una Sf minima di 200 mq, non interessata, in alcun modo, sia di tipo tecnico che amministrativo, da fenomeni edificatori;
6. per Suc esistente si intende quella che, in applicazione delle categorie di intervento assegnate alla componente, si può ricavare all'interno del volume esistente;
7. l'Uf può essere aumentato solo con l'applicazione delle condizioni premiali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 28, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale, e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa;
8. secondo quanto previsto al TITOLO IV, Capo I, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;
9. nell'ambito individuato al foglio 162 particelle 1487 sub. 4r, 132, 133, gli edifici possono essere riqualificati anche mediante interventi strutturali, con caratteri architettonici totalmente conformi a quelli originari. L'Uf è costituito dalla sola Suc esistente, senza incrementi.

Art. 53

Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo I

1.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo I, sono destinati alla realizzazione di edifici per attività produttive artigianali, piccola industria, centri di attività motoria e similari. In questi tessuti, comunque all'interno di un unico edificio, possono essere realizzate, in percentuale alla Suc produttiva, anche destinazioni d'uso complementari, quali:

- spazi commerciali (C1), aventi una Suc del 10% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 150 mq;
- altri spazi, aventi una Suc del 15% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 300 mq, che può essere così suddivisa:
 - bar (Spe2), Suc non superiore a 100 mq;

Nell'ambito della destinazione d'uso produttiva possono inoltre essere realizzati:

- uffici al servizio dell'attività (Pa5), Suc non superiore a 200 mq;
- alloggio a servizio dell'attività artigianale (Pa6) della superficie massima di 100 mq.

Gli uffici al servizio dell'attività (Pa5) e gli alloggi a servizio dell'attività (Pa6):

- rientrano nel conteggio della Suc per attività produttive ammissibile;
- devono essere compresi nel conteggio degli standard urbanistici come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio del contributo di costruzione come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio dei parcheggi pertinenziali ed ogni posto auto deve essere individuato planimetricamente ed assegnato alla singola attività, anche catastalmente qualora nell'edificio siano insediate più attività;
- non possono essere frazionati dall'unità immobiliare produttiva cui sono accessori;
- non possono essere ceduti in proprietà o locazione separatamente dai locali per attività produttiva cui sono accessori.

Gli alloggi a servizio dell'attività (Pa6) non devono costituire edificio a se stante.

Art. 54

Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo II

1.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo II, I e II, II, sono destinati alla realizzazione di edifici ed impianti per attività produttive di tipo industriale. In questi tessuti, possono essere realizzate, in percentuale alla Suc produttiva, anche destinazioni d'uso complementari, quali:

- spazi commerciali (C1), aventi una Suc del 10% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 200 mq;
- altri spazi, aventi una Suc del 20% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 1.000 mq, che può essere così suddivisa:
- mensa aziendale (Pi5), Suc non superiore a 400 mq;
- bar (Spe2), Suc non superiore a 100 mq;

Nell'ambito della destinazione d'uso produttiva possono inoltre essere realizzati:

- uffici al servizio dell'attività (Pi3), Suc non superiore a 500 mq;
- alloggio a servizio dell'attività (Pi4) della superficie massima di 100 mq.

Gli uffici al servizio dell'attività (Pi3) e gli alloggi a servizio dell'attività (Pi4):

- rientrano nel conteggio della Suc per attività produttive ammissibile;
- devono essere compresi nel conteggio degli standard urbanistici, come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio del contributo di costruzione come Suc per attività;
- devono essere compresi nel conteggio dei parcheggi pertinenziali ed ogni posto auto deve essere individuato planimetricamente ed assegnato alla singola attività, anche catastalmente qualora nell'edificio siano insediate più attività;
- non possono essere frazionati dall'unità immobiliare produttiva cui sono accessori;
- non possono essere ceduti in proprietà o locazione separatamente dai locali per attività produttiva cui sono accessori;
- i titoli abilitativi inerenti le unità immobiliari interessate da Pi3 e/o Pi4 devono riportare esplicitamente tutte le precedenti specifiche e comprendere sempre l'intera unità con tutti gli accessori.

Gli alloggi a servizio dell'attività (Pi4) non devono costituire edificio a se stante.

Art. 55

Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo III

1.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo III, sono destinati alla realizzazione di manufatti per la protezione ambientale ed acustica, senza Suc, e impianti tecnologici nel sottosuolo.

La parte superficiale deve essere sistemata a prato e piantumata.

Art. 56

Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo IV

1.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti,

prevalentemente per attività, di tipo IV, I, IV, II e IV, III, sono destinati alla realizzazione di edifici per attività, di tipo turistico-ricettivo, centro benessere, case e appartamenti per vacanze, centri congressuali, per la ristorazione e similari. In questi tessuti possono essere realizzate, in percentuale alla Suc, anche destinazioni d'uso complementari, quali:

- spazi commerciali (C1), aventi una Suc del 10% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 150 mq;
- altri spazi, aventi una Suc del 20% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 300 mq, che può essere così suddivisa:
- bar (Spe2), Suc non superiore a 150 mq;
- uffici al servizio dell'attività (Spr1), Suc non superiore a 150 mq.

Art. 57

Disciplina dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo V e Vs

1.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo V, sono destinati alla realizzazione di camping, con la possibilità di realizzare anche dei bungalows. In questi tessuti possono essere realizzate, in percentuale alla Suc, anche destinazioni d'uso complementari, quali:

- spazi commerciali (C1), aventi una Suc del 10% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 50 mq;
- altri spazi, aventi una Suc del 20% di quella dell'attività produttiva e comunque non superiore a 300 mq, che può essere così suddivisa:
- bar (Spe2), Suc non superiore a 50 mq;
- ristorante (Spe2), Suc non superiore a 150 mq;
- uffici al servizio dell'attività (Spr1), Suc non superiore a 100 mq.

2.I tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, prevalentemente per attività, di tipo Vs, sono destinati alla realizzazione di camping, con la possibilità di realizzare anche:

- strutture per attività turistico – ricettive;
- impianti sportivi all'aperto o al coperto compatibili e/o Centri di attività motoria e Piscine private aperte al pubblico di tipo A/1 ex art. 188 della legge regionale 9 aprile 2015, n. 11, tutti con Ut massimo pari a 0,05 mq/mq ed altezza massima pari a m. 6,50.

Art. 58

Quadro generale della disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente per attività

1.La disciplina per l'edificazione definita nei precedenti articoli è sintetizzata e integrata nella tabella che segue.

TABELLA : Disciplina per l'edificazione nei tessuti prevalentemente per attività

COMPONENT I	MODALITA' DI ATTUAZIONE	CATEGORIE DI INTERVENTO	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	DESTINAZIONI D'USO	1	2	3	D C	D S	DE	H	IP	DA	DAr
											4			

16	Tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico	diretta semplice; indiretta semplice	MO, MS, OI, R, RC, RE1,	Suc esistente	esistenti, C, Spe, Spr, Ac4, Sp1, Sp2, Sp6, Sp7, Sp8, Sp9, Sp10, Sp11, Sp12, Sp13, Sp14, Sp15, Sp16, Sp17, Sp19, Sp20, Sp21, T, Pr, P, Pa5, Pa6	esistenti			esistente; 40% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
7	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo I	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA,	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,20 mq/mq con Ic=0,5	esistenti, C1, Spe2, Spr4, Spr5, Sp12, Sp22, Pa1, Pa2, Pa3, Pa4, Pa5, P, Pa6	esistenti; 5 m	10	11	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
12	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II, I	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA,	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,30 mq/mq con Ic=0,5	esistenti, C1, Spe2, Spr5, Sp22, Pi1, Pi2, Pi3, Pi5, P, Pi3, Pi4	esistenti; 5 m	10	11	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera

12	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II, II	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	8	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,30 mq/mq con Ic=0,5	6	9	esistenti, C1, Spe2, Spr5, Sp22, Pi1, Pi2, Pi3, Pi5 P, Pi3, Pi4	esistenti; 5 m	esistenti 10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo III	diretta semplice; diretta condizionata; indiretta semplice	8	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA	Suc esistente	6		esistenti	esistenti; 5 m	esistenti 10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, I	diretta semplice; indiretta semplice	14	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 0,60 mq/mq con Ic=0,5	6	9	esistenti, C1, Spe2, Spe3, Spr1, T1, T2, T4, Te2, Te3, Te5, Te6	esistenti; 5 m	esistenti 10	esistenti; 10 m	esistente; 6,50 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, II	diretta semplice; indiretta semplice	14	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 0,90 mq/mq con Ic=0,5	6	9	esistenti, C1, Spe2, Spe3, Spr1, T1, T2, T4, Te2, Te3, Te5, Te6	esistenti; 5 m	esistenti 10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera

15	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo IV, III	diretta semplice; indiretta semplice	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA	Suc esistente (per gli edifici già realizzati) 1,30 mq/mq con Ic=0,5	esistenti, C1, Spe2, Spe3, Spr1, T1, T2, T4, Te2, Te3, Te5, Te6	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 9 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera	2/70 mq di SF libera
	14	Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo V	diretta semplice; indiretta semplice	MO, MS, OI, R, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, NC, RU, D, OP, BA	SUC-Urb esistente (per gli edifici già realizzati) 0,025 mq/mq	esistenti, C1, Spe2, Spr1, T3	esistenti; 5 m	esistenti	10	esistenti; 10 m	esistente; 3,50 m	esistente; 30% SF	1/40 mq di SF libera

2. Costituiscono parte integrante della TABELLA, le note con le prescrizioni in esse contenute:

1. possono essere modificate, applicando le categorie di intervento assegnate, le destinazioni d'uso, utilizzando quelle della specifica componente, garantendo, anche per la realizzazione di uffici al servizio dell'attività, gli spazi al servizio di insediamenti per attività;
2. all'interno di ogni edificio non possono essere collocate più di quattro attività che comunque devono essere separate, indipendenti e con ingresso autonomo. La corte esterna non può essere frazionata. La superficie complessiva degli uffici può essere suddivisa tra le attività, mentre l'unità abitativa—deve essere unica per ogni lotto e, obbligatoriamente, assegnata ad una sola attività. Tramite titolo condizionato alla stipula di convenzione urbanistica, può essere autorizzato il frazionamento dell'edificio in più di quattro unità da assegnare a più di quattro attività, purché sia garantito con apposito calcolo, specifico e distinto per ogni attività da insediare, il rispetto degli standard urbanistici con monetizzazione massima del 50% degli stessi. Il frazionamento della corte esterna può essere autorizzato in casi eccezionali previa approvazione di specifico piano attuativo o progetto equivalente convenzionato, che dimostri il rispetto degli standard urbanistici, con monetizzazione massima del 25% degli stessi, e l'esistenza o la previsione, eventualmente da convenzionare, di viabilità di distribuzione a ciascun lotto, pubblica o vincolata ad uso pubblico.
3. gli uffici al servizio dell'attività e l'unità abitativa esistente, non possono essere ceduti separatamente dalle attività a cui sono assegnati;
4. *abrogata*;
5. deve essere applicata l'attuazione indiretta semplice, riferita alla Sf, nel caso di variazione delle destinazioni d'uso che interessino una Suc superiore a 300 mq, rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, anche se richieste in fasi diverse;
6. per Suc esistente si intende quella che, in applicazione delle categorie di intervento assegnate alla componente, si può ricavare all'interno del volume esistente;
7. per poter realizzare nuovi edifici, per nuove attività, è obbligatorio garantire una Sf minima di 2.000 mq, non interessata, in alcun modo, sia di tipo tecnico che amministrativo, da fenomeni edificatori. Su ogni Sf può essere realizzato un solo edificio;
8. deve essere applicata l'attuazione indiretta semplice, riferita alla Sf, nel caso di interventi di RU e nel caso di variazioni delle destinazioni d'uso che interessino una Suc superiore a 400 mq, rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, anche se richieste in fasi diverse. Deve essere applicata

- l'attuazione diretta condizionata negli altri casi;
9. l'Uf può essere aumentato solo con l'applicazione delle condizioni premiali, nel rispetto di quanto previsto all'art. 28, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte operativa;
 10. secondo quanto previsto al TITOLO IV, Capo I, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale;
 11. per comprovati motivi, legati all'apparato produttivo aziendale, in assenza di soluzioni alternative, da dimostrare con perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, gli impianti tecnologici, esterni agli edifici, possono avere una H di 20 m;
 12. per poter realizzare nuovi edifici, per nuove attività, è obbligatorio garantire una Sf minima di 5.000 mq, non interessata, in alcun modo, sia di tipo tecnico che amministrativo, da fenomeni edificatori. Su ogni Sf può essere realizzato un solo edificio;
 13. per comprovati motivi, legati all'apparato produttivo aziendale in assenza di soluzioni alternative, da dimostrare con perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, gli impianti tecnologici, esterni agli edifici, possono avere una H di 82 m;
 14. deve essere applicata l'attuazione indiretta semplice, riferita alla Sf, nel caso di interventi di NC e di RU e nel caso di variazioni delle destinazioni d'uso che interessino una Suc superiore a 400 mq, rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, parte operativa, anche se richieste in fasi diverse;
 15. nell'ambito monofunzionale di San Bartolomeo, gli interventi devono essere realizzati al di fuori della fascia di 10 m dalla sponda o dall'argine del corso d'acqua e, comunque, fuori dal confine demaniale;
 16. per il tessuto sito a valle della chiesa di Branca, l'attuazione è condizionata alla stipula di convenzione urbanistica ed il piano attuativo, o progetto urbanistico, deve comprendere anche la progettazione di massima delle aree circostanti per l'ottimizzazione infrastrutturale e funzionale della zona ed il progetto di ristrutturazione e restauro degli edifici dell'ex Consorzio agrario.

Art. 58bis

Disciplina degli spazi aperti pertinenziali

1. Il Piano Regolatore Generale, negli spazi aperti pertinenziali, in funzione dei tessuti di appartenenza, individua i seguenti interventi:
- a. spazi aperti a verde di pertinenza dei tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano, dei tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra e dei tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico:
 - a tali aree si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite, con particolare riferimento alla D.G.R. 852/2015;
 - devono essere mantenuti gli usi a orto e/o giardino esistenti e si devono, per quanto possibile, recuperare come spazi verdi, le aree compromesse;
 - gli interventi in giardini e/o orti devono mantenere inalterati gli elementi morfologici ovvero quelle sistemazioni del terreno già presenti quali muri di contenimento, terrazzamenti, aiuole e prevedere la riqualificazione delle eventuali parti degradate;
 - devono essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionali in mattonato, basolato o acciottolato;
 - negli interventi ammissibili di ristrutturazione degli spazi aperti a verde, il limite massimo per la pavimentazione è fissato al 10% dell'area; eventuali superfici impermeabili, superiori al 10% e regolarmente autorizzate, possono essere mantenute. In caso di frazionamento o trasferimento della proprietà devono essere trasferiti anche gli obblighi sorti sull'area;
 - b. spazi aperti a verde di pertinenza dei tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata e dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata:
 - a tali aree si applicano rispettivamente le categorie di intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite, con particolare riferimento alla D.G.R. 852/2015. Eventuali interventi di RE1, RE, D, NC ed RU, devono essere estesi alle opere di sistemazione esterna e di recinzione;
 - devono essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni esistenti ad orto o a giardino di impianto storico, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionali in mattonato, basolato o acciottolato;
 - nello spazio rurale, devono essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospicienti l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi d'alto fusto esistenti, eventuali viali d'accesso con relativi portali e alberature, nonché i parchi e i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni;