



Allegato

**“1<sup>^</sup> MODIFICA AL R.U.E.”**  
**Regolamento Urbanistico ed Edilizio**  
**del Comune di Castelfranco Emilia**  
(Art.34 L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.)

**APPROVAZIONE**

**Stralcio Norme**

Progetto: Settore Pianificazione Economico Territoriale



CITTÀ DI  
CASTELFRANCO  
EMILIA

Settore: **Pianificazione Economico Territoriale**  
Servizio: **Urbanistica**

Telefono: responsabile 059959321 – ufficio Amministrativo 059959359/361  
e-mail: [territorio.amministrativi@comune.castelfranco-emilia.mo.it](mailto:territorio.amministrativi@comune.castelfranco-emilia.mo.it)

---



## Testo vigente

### Art. 2.1.2 – Parametri e indici urbanistici

- omissis -

#### **10 - Comparto di Attuazione - (CA):**

Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione, esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

**11 - In sede di approvazione dei PUA, il Consiglio comunale può apportare rettifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle aree dei comparti così come eventualmente individuate dal POC o dal PSC. Carico Urbanistico - (CU):**

Per carico urbanistico si intende l'intensità d'uso complessivamente indotta sul sistema delle infrastrutture pubbliche delle dotazioni territoriali da parte delle attività insediate o da insediare in funzione di:

- un aumento delle superfici utili (Sua / Sn);
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;

- omissis -

### Art. 3.1.2 – Descrizione degli usi

- omissis -

#### **32 - (U.22) Attività collettive di interesse comunale**

Questa attività comprende gli usi di cui all'art. A-24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della LR 20/2000 e smi, comma 1, lettere a), b), d), e); in particolare:

- Istruzione: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi di pertinenza destinate al gioco ed allo sport;
- Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari: in via esemplificativa, servizi per gli anziani e per i giovani, ambulatori, consultori ecc.
- Attività culturali e associative: centri civici ed i centri sociali di quartiere, musei civici, teatri comunali ecc.
- Culto: gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

#### **33 - (U.23) Verde pubblico**

In questo uso sono compresi: le attrezzature e gli spazi previsti alle lettere f) e g) dell'art. A-24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della LR 20/2000 e smi: gli impianti ed i servizi necessari ad allestire per il gioco e lo sport, le aree destinate a verde pubblico, di uso

- omissis -



## **Art. 4.2.5 – Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS)**

- omissis -

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

#### **USI AMMESSI:**

3. Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

#### **Piani terra:**

Ai Piani terra è ammesso l'uso U.1 ad esclusione degli "Edifici specialistici" e delle parti di unità edilizie ricomprese negli Ambiti Storici del Capoluogo o della frazione di Piumazzo che abbiano accesso, affaccio o confinino rispettivamente con:

Capoluogo: Corso Martiri e Piazze pubbliche o di uso pubblico;

Piumazzo: Via dei Mille e Piazze pubbliche o di uso pubblico.

Sono ammessi inoltre i seguenti usi urbani: U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16.1, U.16.2, U.22, U.24, U.25, U.28 e U.29.

#### **Specifiche particolari per gli usi U.7 e U.10:**

L'insediamento degli usi urbani U.7 e U.10, ai piani terra degli edifici ricompresi in Ambito storico AS, dovrà avvenire avendo attenzione ai seguenti aspetti:

- è preferibile evitare l'insediamento di attività che facciano uso di impianti di amplificazione specie all'interno di edifici anche parzialmente adibiti ad abitazioni;
- nel caso in cui l'attività chieda di insediarsi in locali adiacenti o sottostanti ad abitazioni, deve essere presentata una relazione sui requisiti acustici delle sorgenti sonore prevista dal DPCM n.215 del 16/04/99, nonché una relazione di impatto acustico comprovante il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal DPCM 14/11/97;
- sia verificato che l'isolamento acustico di muri o soffitti di separazione abbiano dei valori di isolamento acustico certificati, tali da garantire il rispetto quantomeno dei limiti differenziali di immissione rispetto all'emissione sonora dell'attività.
- in ogni caso, anche laddove non sia previsto l'uso di impianti di amplificazione, l'Amministrazione comunale, al fine di evitare rumori indotti dall'afflusso e deflusso dei frequentatori, potrà:
  - evitare addensamento eccessivo di tali attività;
  - regolarizzare l'afflusso ai parcheggi nelle zone circostanti;
  - prescrivere opportune limitazioni di orario nelle ore notturne.

Segue



- omissis -

### **Altri piani:**

Fatti salvi gli edifici individuati come 'specialistici' di cui ai successivi articoli delle presenti norme, nelle tavole di PSC, è ammessa per le singole unità immobiliari, la permanenza degli usi esistenti; ai piani rialzati, o primi piani, e successivi livelli sono ammessi i seguenti usi: U.1, U.2, U.3, U.11, U.13, U.22, U.24, U.25, U.28, U.29;

### INTERVENTI AMMESSI:

4. In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MS, MO, AS, AU, D, RE, CD, RRC, RE/C, RS.

Gli interventi di MO e MS sono sempre ammessi per tutti gli edifici.

5. Relativamente ai soli usi U.4, U.7 e U.16, il frazionamento di unità immobiliari già destinate a tali usi, precedentemente accorpate, dopo la data di riadozione del presente RUE è soggetto a Denuncia di inizio attività ed ai fini urbanistici non comporta variazione di carico urbanistico. L'accorpamento e/o il frazionamento relativi ai soli usi U.4, U.7 e U.16, attraverso opere manutentorie quali l'apertura/chiusura di porte e vani, risultano a tutti gli effetti opere di manutenzione straordinaria (MS).

6. L'intervento edilizio di rango più elevato consentito per ciascun edificio, o porzione di edificio, è indicato nell'apposita Tavola allegata al PSC (Tav.5).

7. La stessa Tavola individua gli edifici ed i tessuti urbani per i quali è necessario attivare particolari interventi edilizi di riqualificazione e riconversione. In relazione ad essi risulta consentito l'intervento di Ristrutturazione edilizia (RE) associato ad un ampliamento (AM) della SC/Snt esistente alla data di riadozione del presente Regolamento.

In particolare sono previste le seguenti potenzialità edificatorie:

- Capoluogo: per le singole unità edilizie è consentito l'intervento "una-tantum" di ampliamento massimo del 20% della SC/Snt esistenti; l'intervento è attuabile direttamente;
- Piumazzo: per le porzioni di tessuto urbano storico qualificate come AT (alterazione totale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario) le Schede d'Ambito del PSC assegnano una potenzialità edificatoria massima. L'attuazione compete al POC. Nelle more dell'inserimento nel POC, sono ammessi tuttavia interventi di recupero edilizio degli edifici esistenti che non comportino modifica della sagoma, nei limiti delle potenzialità edificatorie stabilite dal PSC.

Se non diversamente disciplinato dalle Norme e dalle specifiche Schede d'ambito del PSC e fermo restando il rispetto delle altezze esistenti, per gli interventi di tipo AM valgono i parametri urbanistico-ecologici previsti per gli Ambiti urbani consolidati (AC), di cui al Capo 4.3 del presente RUE, e le norme per la qualità degli interventi edilizi, di cui al Titolo 6 del presente RUE.

Nei casi e con le modalità individuate dal PSC, è ammesso inoltre l'intervento di tipo RU.

Nei comparti assoggettati a RU e RSA, fino all'approvazione del POC, è ammessa, oltre ad interventi manutentivi, la demolizione (D) di singoli elementi identificati come incongrui e delle superfetazioni edilizie.

- omissis -



## **Art. 4.2.9 - Edifici "ES" ricompresi in TERRITORIO RURALE**

- omissis -

### **Edifici ES.a:**

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.3, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.3, U.7 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11.

5. Attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

6. Per gli edifici ES.a appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva concertazione con l'Amministrazione comunale, attuare un intervento urbanistico preventivo a mezzo PUA, che contempli un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quello ordinariamente consentito dalle norme specifiche ed una deroga agli usi urbani consentiti.

- omissis -

Segue



- omissis -

### **Edifici ES.b:**

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.7 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 1 nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc; negli altri casi è ammesso esclusivamente il recupero finalizzato alla creazione di spazi accessori della funzione abitativa), U.2, U.7, U.11, U.22, U.24, U.25, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.24, U.25, U.28 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2), A.2 e A.11.

7. Per gli edifici ES.b appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

8. Inoltre, nella fattispecie sopra descritta, è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva concertazione con l'Amministrazione comunale, attuare un intervento urbanistico preventivo a mezzo PUA, che contempli un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quello ordinariamente consentito dalle norme specifiche ed una deroga agli usi urbani consentiti. Queste particolari condizioni attuative non operano in presenza delle seguenti "Aree ed elementi interessati da rischi naturali" appartenenti al Sistema Ambientale di cui al Titolo II del PSC: "Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua" (art. 11 delle norme) e "Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale" (art. 13 delle norme).

- omissis -



## **Art. 4.2.10 - Condizionamenti storico-tipologici, ambientali e infrastrutturali per gli edifici ES ricompresi nel Territorio rurale.**

- omissis -

2. Negli ambiti del territorio rurale **AVA** – (Ambiti di valore naturale e ambientale) sono ammessi per gli edifici ES i seguenti usi:

### USI AMMESSI:

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.11 e U.29 (per l'uso U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);

Solo esclusivamente nel caso di edifici classificati **ES.a**, attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

- omissis -

3. Negli ambiti **AAP** – (Ambiti agricoli periurbani), **APA** – (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola) e **AVP** – (Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) sono ammessi per gli edifici ES i seguenti usi:

- omissis -

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2 per edifici classificati ES.a; 1 per edifici classificati ES.b nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc), U.2, U.7, U.11, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) A.2 e A.11.

Nel caso di edifici classificati ES.a e di edifici classificati ES.b, a condizione che quest'ultimi appartengano a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

- omissis -



## **Art. 4.3.3 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali (APC)**

- omissis -

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### USI AMMESSI

##### **2. Negli Ambiti APC.a:**

Funzioni urbane ricettive, di servizio, commerciale, direzionale e speciali. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.2, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.10.1, U.11, U.12, U.13, U.14, U.15, U.16, U.21, U.22, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.33 e U.34. Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1), occorre comunque fare riferimento alle specifiche previsioni di POC.

##### **3. Negli Ambiti APC.b:**

Funzioni urbane di servizio, commerciale, direzionale, speciali e produttiva. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.10.1, U.11, U.12, U.13, U.14, U.15, U.16, U.17, U.18, U.19, U.20, U.21, U.22, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.32, U.33 e U.34. Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1), occorre comunque fare riferimento alle specifiche previsioni di POC.

##### **4. Negli Ambiti APC.c:**

Funzioni urbane produttive e speciali. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.7, U.17, U.18, U.19, U.20, U.21, U.22, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.32, U.33 e U.34.

Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

- omissis -

7. Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso, anche associato ad opere, ma senza aumento della Snt e modifica della sagoma degli edifici, verso l'uso U.22, di unità immobiliari esistenti alla data di riadozione del presente RUE, possono essere abilitati per un tempo determinato, previa deliberazione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 31/2002 e s.m. e i., di autorizzazione al rilascio di Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici da parte del Consiglio comunale. Allo scadere del periodo prestabilito, l'unità immobiliare si considera riconvertita all'uso originario ed ai fini urbanistici non comporta variazione di carico urbanistico.

- omissis -



### **Art. 4.5.3 bis - Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti

7. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che siano appositamente individuati nelle Tavole del PSC come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali sia consentito l'intervento di tipo RT;
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata **entro un anno** dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali riconosciuti, in data posteriore alla data di riadozione delle presenti norme e che venga richiesto idoneo titolo alla ricostruzione **entro 6 mesi** dall'evento.

### **Art. 4.5.6 - Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVA)**

1. In questi ambiti il PSC, all'articolo 80, persegue "la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree interessate, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico", e in generale, l'attività agricola deve sottostare a particolari prescrizioni del PSC ai fini della tutela.

#### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi A.4 e A.9 in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.11, U.22, U.23, U.27, U.29;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.11; gli interventi relativi all'uso A.7, dovranno essere adeguatamente motivati e accompagnati dall'allegato di cui al seguente comma "Prescrizioni particolari".

#### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D; RSA e NC/AT. La NC è consentita limitatamente ad edifici ad uso A.2 connessi allo svolgimento delle attività agricole condotte da soggetto avente titolo IAP., previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale. Gli interventi di nuova costruzione sono esclusi nell'area S.I.C. – Z.P.S. di Manzolino.

4. Gli interventi che determinino la modifica della destinazione d'uso, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

- omissis -



#### **Art. 4.5.7 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (AVP)**

1. Sono gli ambiti, previsti all'art.81 delle Norme di PSC, dove il PSC può individuare sub-ambiti particolari in cui poter sviluppare attività integrative del reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, agriturismo) nel caso sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli.

##### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione dell'uso A.9, in quanto ritenuto incompatibile, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11; gli interventi che prevedano l'uso A.8, dovranno essere adeguatamente motivati e accompagnati dalla apposita valutazione di cui al seguente comma "Prescrizioni particolari";

##### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, AM, RSA, NC, NC/AT.

4. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico ACU, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

- *omissis* –



#### **Art. 4.5.8 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)**

1. Sono gli ambiti come individuati dal PSC, art. 82, dove il PSC persegue "la conservazione dell'integrità del territorio agricolo, promuovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture".

##### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.16, U.17.1, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29, U.31;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 e A.11;

##### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, AM, NC, RSA, NC/AT.

4. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico ACU, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

##### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

6. L'intervento di NC di edifici destinati ad uso A.1, è ammesso solo in ragione di specifici programmi di ammodernamento o riconversione dell'attività agricola, con i quali siano soddisfatte le richieste di prestazioni specifiche in termini di sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda agricola, e qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano documentatamente soddisfacibili attraverso interventi sul PEE.

#### **Art. 4.5.9 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

1. Sono gli ambiti entro i quali il PSC, in particolare all'art. 83, persegue prioritariamente "il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la creazione di dotazioni ecologiche ambientali, integrate con il reddito agrario".

2. La disciplina di recupero del PEE, pone una particolare attenzione alle destinazioni da favorire in caso di proprietà pubbliche e/o di immobili di pregio storico-architettonico (ville, palazzi, ecc.), per fini legati alla fruizione del territorio rurale prossimo al territorio urbano (musei, ecc., da attivare eventualmente con il concorso delle aziende agricole esistenti sul territorio).

##### USI AMMESSI:

3. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi A.4 e A.9 in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.16, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29, U.31;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11;

- *omissis* –



## **Art. 5.5.1 - Attrezzature e spazi collettivi**

- *omissis* -

### **5. USI AMMISSIBILI**

Nelle aree e nelle attrezzature collettive sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.23: Verde pubblico;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante in sede fissa su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);

U.7 - Pubblici esercizi.

**6. MODALITA' DI ATTUAZIONE:** intervento edilizio diretto; negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA).

- *omissis* -



## **Art. 5.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (COLL)**

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

### 2. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

Sono inoltre ammissibili, esclusivamente attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante e con concessione d'uso su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);

U.7 - Pubblici esercizi.

- omissis -

## **Art. 5.5.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi destinati all'istruzione (COLL-1)**

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

### 2. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.22: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

### 3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

*UF max = 0,50 mq/mq.*

*Numero dei piani fuori terra max = 4*

*SP min. = 50%;*

*A = 1 albero/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);*

*Ar = 2 arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).*

### 4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

### 5. INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.



## **Art. 5.5.8 - Ambiti consolidati specializzati per dotazioni collettive (AD-AND)**

### **1. AMBITO DI APPLICAZIONE:**

Il PSC, negli elaborati grafici, individua gli Ambiti consolidati e di nuovo insediamento specializzati per dotazioni collettive di cui all' Art.67/PSC. Essi concorrono insieme alle attrezzature e gli spazi collettivi di cui ai precedenti articoli, alla formazione dei livelli di dotazione minima degli insediamenti urbani.

2. In tali ambiti il PSC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli di servizi e delle dotazioni territoriali.

3. Gli ambiti per dotazioni collettive sono quelle parti del territorio urbano del Capoluogo e delle frazioni che per la loro conformazione urbana, per il livello delle funzioni di carattere collettivo, per dimensione territoriale, richiedono azioni specifiche per il miglioramento ed il potenziamento dei servizi collettivi presenti.

### **4. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti:**

Negli Ambiti AD sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani, fatte salve le indicazioni contenute nelle Schede d'ambito allegate al PSC:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.23: Verde pubblico;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile.

- omissis -



<b>SCHEDA A / 1</b>	<b>FAMIGLIA 7</b>	<b>REQUISITO COGENTE: 7.2</b>
<b>DOTAZIONE, DIMENSIONAMENTO E ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI</b>		

#### ESIGENZE DA SODDISFARE

Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata morfologia, distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
- della dotazione di attrezzature.

In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività:

#### SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALI:

riposo e sonno  
preparazione e consumo dei cibi  
soggiorno  
studio

#### SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA:

cura e igiene della persona  
guardaroba  
fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.

#### CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutte le funzioni e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze. Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso in:

**RC 7.2.1:** FUNZIONE ABITATIVA, ABITAZIONI AL SERVIZIO DELLE ALTRE FUNZIONI, FUNZIONI RICETTIVE, FUNZIONI TERZIARIE, ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA E ALLA CASA;

**RC 7.2.2:** TUTTE LE ALTRE FUNZIONI.

- omissis -

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 8.1.4 CO. 2**

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le caratteristiche indicate al punto precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro<sup>219</sup> e comunque non inferiori a quanto previsto al R.C. 7.2.1, deve comunque essere garantito uno spazio minimo di m<sup>2</sup> 6 per addetto con un minimo di m<sup>2</sup> 15 per le attività produttive e m<sup>2</sup> 5 per addetto con un minimo di m<sup>2</sup> 8 per gli uffici, fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni dettate dall'ASL.

I locali interrati o seminterrati sono utilizzabili solo come spazi per attività secondaria.

- omissis -



### **Art. 7.8.1 – Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi di casi di intervento edilizio gratuito o di intervento edilizio che comporta una riduzione del contributo di costruzione, il soggetto avente titolo al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività, qualora intenda realizzare un intervento edilizio oneroso, è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione comprende una quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota relativa al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con il permesso di costruire, mentre è autocalcolato dal soggetto avente titolo, per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con la denuncia di inizio attività.
4. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, o di presentazione della DIA.
5. Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione, o ratealmente. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero, o della prima rata unitamente ad una fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia del pagamento delle rate residue, devono essere prodotte al momento del ritiro del permesso di costruire, o al momento della presentazione della DIA. In caso di mancato o ritardato pagamento, verranno applicate le sanzioni di legge.
6. Le modalità di determinazione e di versamento del contributo di costruzione sono definite dall'"Allegato A" al presente RUE (Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione).



### **Art. 7.14.3 - Validità del provvedimento**

1. Nell'Autorizzazione amministrativa sono indicati i termini di validità del provvedimento, in relazione alla natura dell'opera.
2. Per l'esecuzione di opere di cui all'art. 7.14.1, l'Autorizzazione amministrativa conserva una validità massima di anni 1 (uno). La sua validità potrà essere ridotta in ragione di prevalenti motivi di interesse pubblico.
3. Una eventuale proroga potrà essere concessa alla validità dell'Autorizzazione amministrativa ma non potrà comunque in ogni caso comportare il superamento del limite di cui sopra. Eventuali nuove richieste potranno essere formulate solo ad intervalli di mesi 3 e comunque dopo aver ripristinato lo stato originario dei luoghi.



## Testo variato controdedotto

### Art. 2.1.2 – Parametri e indici urbanistici

- omissis -

#### 10 - Comparto di Attuazione - (CA):

Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione, esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

In sede di approvazione dei PUA, il Consiglio comunale può apportare rettifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle aree dei comparti così come eventualmente individuate dal POC o dal PSC.

#### 11 - Carico Urbanistico - (CU):

Per carico urbanistico si intende l'intensità d'uso complessivamente indotta sul sistema delle infrastrutture pubbliche delle dotazioni territoriali da parte delle attività insediate o da insediare in funzione di:

- un aumento delle superfici utili (Sua / Sn);
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;

- omissis -

### Art. 3.1.2 – Descrizione degli usi

- omissis -

#### 32 - (U.22) Attività collettive di interesse comunale

Questa attività comprende gli usi di cui all'art.A-24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della LR 20/2000 e smi, comma 1, lettere a), b), d), e); in particolare:

- Istruzione: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi di pertinenza destinate al gioco ed allo sport;
- Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari: in via esemplificativa, servizi per gli anziani e per i giovani, ambulatori, consultori ecc.
- Attività culturali e associative: centri civici ed i centri sociali di quartiere, musei civici, teatri comunali ecc.
- Culto: gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport; tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione delle suddette strutture od alla trasformazione d'uso di immobili esistenti verso questo uso, possono essere attuati esclusivamente previo il loro inserimento nelle previsioni del Piano Operativo Comunale.

- omissis -



## **Art. 4.2.5 – Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS)**

- omissis -

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

#### **USI AMMESSI:**

3. Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

#### **Piani terra:**

Ai Piani terra è ammesso l'uso U.1 ad esclusione degli "Edifici specialistici" e delle parti di unità edilizie ricomprese negli Ambiti Storici del Capoluogo o della frazione di Piumazzo che abbiano accesso, affaccio o confinino rispettivamente con:

Capoluogo: Corso Martiri e Piazze pubbliche o di uso pubblico;

Piumazzo: Via dei Mille e Piazze pubbliche o di uso pubblico.

Sono ammessi inoltre i seguenti usi urbani: U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16.1, U.16.2, U.22\*, U.24, U.25, U.28 e U.29.

#### **Specifiche particolari per gli usi U.7 e U.10:**

L'insediamento degli usi urbani U.7 e U.10, ai piani terra degli edifici ricompresi in Ambito storico AS, dovrà avvenire avendo attenzione ai seguenti aspetti:

- è preferibile evitare l'insediamento di attività che facciano uso di impianti di amplificazione specie all'interno di edifici anche parzialmente adibiti ad abitazioni;
- nel caso in cui l'attività chieda di insediarsi in locali adiacenti o sottostanti ad abitazioni, deve essere presentata una relazione sui requisiti acustici delle sorgenti sonore prevista dal DPCM n.215 del 16/04/99, nonché una relazione di impatto acustico comprovante il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal DPCM 14/11/97;
- sia verificato che l'isolamento acustico di muri o soffitti di separazione abbiano dei valori di isolamento acustico certificati, tali da garantire il rispetto quantomeno dei limiti differenziali di immissione rispetto all'emissione sonora dell'attività.
- in ogni caso, anche laddove non sia previsto l'uso di impianti di amplificazione, l'Amministrazione comunale, al fine di evitare rumori indotti dall'afflusso e deflusso dei frequentatori, potrà:
  - evitare addensamento eccessivo di tali attività;

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

Segue



- omissis -

#### **Altri piani:**

Fatti salvi gli edifici individuati come 'specialistici' di cui ai successivi articoli delle presenti norme, nelle tavole di PSC, è ammessa per le singole unità immobiliari, la permanenza degli usi esistenti; ai piani rialzati, o primi piani, e successivi livelli sono ammessi i seguenti usi: U.1, U.2, U.3, U.11, U.13, U.22\*, U.24, U.25, U.28, U.29;

#### **INTERVENTI AMMESSI:**

4. In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MS, MO, AS, AU, D, RE, CD, RRC, RE/C, RS.

Gli interventi di MO e MS sono sempre ammessi per tutti gli edifici.

5. Relativamente ai soli usi U.4, U.7 e U.16, il frazionamento di unità immobiliari già destinate a tali usi, precedentemente accorpate, dopo la data di riadozione del presente RUE è soggetto a Denuncia di inizio attività ed ai fini urbanistici non comporta variazione di carico urbanistico. L'accorpamento e/o il frazionamento relativi ai soli usi U.4, U.7 e U.16, attraverso opere manutentorie quali l'apertura/chiusura di porte e vani, risultano a tutti gli effetti opere di manutenzione straordinaria (MS).

6. L'intervento edilizio di rango più elevato consentito per ciascun edificio, o porzione di edificio, è indicato nell'apposita Tavola allegata al PSC (Tav.5).

7. La stessa Tavola individua gli edifici ed i tessuti urbani per i quali è necessario attivare particolari interventi edilizi di riqualificazione e riconversione. In relazione ad essi risulta consentito l'intervento di Ristrutturazione edilizia (RE) associato ad un ampliamento (AM) della SC/Snt esistente alla data di riadozione del presente Regolamento.

In particolare sono previste le seguenti potenzialità edificatorie:

- **Capoluogo:** per le singole unità edilizie è consentito l'intervento "una-tantum" di ampliamento massimo del 20% della SC/Snt esistenti; l'intervento è attuabile direttamente;
- **Piumazzo:** per le porzioni di tessuto urbano storico qualificate come AT (alterazione totale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario) le Schede d'Ambito del PSC assegnano una potenzialità edificatoria massima. L'attuazione compete al POC. Nelle more dell'inserimento nel POC, sono ammessi tuttavia interventi di recupero edilizio degli edifici esistenti che non comportino modifica della sagoma, nei limiti delle potenzialità edificatorie stabilite dal PSC.

Se non diversamente disciplinato dalle Norme e dalle specifiche Schede d'ambito del PSC e fermo restando il rispetto delle altezze esistenti, per gli interventi di tipo AM valgono i parametri urbanistico-ecologici previsti per gli Ambiti urbani consolidati (AC), di cui al Capo 4.3 del presente RUE, e le norme per la qualità degli interventi edilizi, di cui al Titolo 6 del presente RUE.

Nei casi e con le modalità individuate dal PSC, è ammesso inoltre l'intervento di tipo RU.

Nei comparti assoggettati a RU e RSA, fino all'approvazione del POC, è ammessa, oltre ad interventi manutentivi, la demolizione (D) di singoli elementi identificati come incongrui e delle superfetazioni edilizie.

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## **Art. 4.2.9 - Edifici "ES" ricompresi in TERRITORIO RURALE**

- *omissis* -

### **Edifici ES.a:**

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.3, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.3, U.7 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11, U.22\*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11.

5. Attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

6. Per gli edifici ES.a appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- *omissis* -

*Segue*



- omissis –

### **Edifici ES.b:**

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.7 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 1 nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc; negli altri casi è ammesso esclusivamente il recupero finalizzato alla creazione di spazi accessori della funzione abitativa), U.2, U.7, U.11, U.22\*, U.24, U.25, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.24, U.25, U.28 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2), A.2 e A.11.

7. Per gli edifici ES.b appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

8. Inoltre, nella fattispecie sopra descritta, è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva concertazione con l'Amministrazione comunale, attuare un intervento urbanistico preventivo a mezzo PUA, che contempra un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quello ordinariamente consentito dalle norme specifiche ed una deroga agli usi urbani consentiti. Queste particolari condizioni attuative non operano in presenza delle seguenti "Aree ed elementi interessati da rischi naturali" appartenenti al Sistema Ambientale di cui al Titolo II del PSC: "Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua" (art. 11 delle norme) e "Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale" (art. 13 delle norme).

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis –



## **Art. 4.2.10 - Condizionamenti storico-tipologici, ambientali e infrastrutturali per gli edifici ES ricompresi nel Territorio rurale.**

- *omissis* -

2. Negli ambiti del territorio rurale **AVA** – (Ambiti di valore naturale e ambientale) sono ammessi per gli edifici ES i seguenti usi:

### USI AMMESSI:

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.11 e U.29 (per l'uso U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);

Solo esclusivamente nel caso di edifici classificati **ES.a**, attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi = 2 per edifici classificati ES.a; 1 per edifici classificati ES.b nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc), U.11, U.22\*, U.23, U.27 e U.29 (per gli usi U.22, U.23, U.27 e U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

3. Negli ambiti **AAP** – (Ambiti agricoli periurbani), **APA** – (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola) e **AVP** – (Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) sono ammessi per gli edifici ES i seguenti usi:

### USI AMMESSI:

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.3, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.3, U.7 e U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);

Nel caso di edifici classificati ES.a e di edifici classificati ES.b, a condizione che quest'ultimi appartengano a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

Segue



- omissis –

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2 per edifici classificati ES.a; 1 per edifici classificati ES.b nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc), U.2, U.7, U.11, U.22\*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) A.2 e A.11.

Nel caso di edifici classificati ES.a e di edifici classificati ES.b, a condizione che quest'ultimi appartengano a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

4. Nelle **fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua** l'art. 11 delle norme del PSC definisce limiti agli interventi ed agli usi ammessi.

USI AMMESSI:

Per tutte le categorie di edifici oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

- Usi urbani: esclusivamente usi esistenti;
- Usi rurali: A.1, A.2 e A.11;

INTERVENTI AMMESSI:

Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RE/C e CD a condizione che gli interventi non determinino aumento di carico urbanistico ACU.

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis –



### **Art. 4.3.3 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali (APC)**

- omissis -

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### USI AMMESSI

#### **2. Negli Ambiti APC.a:**

Funzioni urbane ricettive, di servizio, commerciale, direzionale e speciali. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.2, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.10.1, U.11, U.12, U.13, U.14, U.15, U.16, U.21, U.22\*, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.33 e U.34. Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1), occorre comunque fare riferimento alle specifiche previsioni di POC.

#### **3. Negli Ambiti APC.b:**

Funzioni urbane di servizio, commerciale, direzionale, speciali e produttiva. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.10.1, U.11, U.12, U.13, U.14, U.15, U.16, U.17, U.18, U.19, U.20, U.21, U.22\*, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.32, U.33 e U.34. Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1), occorre comunque fare riferimento alle specifiche previsioni di POC.

#### **4. Negli Ambiti APC.c:**

Funzioni urbane produttive e speciali. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.7, U.17, U.18, U.19, U.20, U.21, U.22\*, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.32, U.33 e U.34.

Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

##### INTERVENTI AMMESSI.

5. In questi ambiti, salvo diverse specifiche indicazioni, sono sempre ammessi, attraverso intervento edilizio diretto, gli interventi di MO e MS, comprendendo in queste due categorie

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -

segue



- omissis -

6. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

Ristrutturazione edilizia (RE),

Demolizione (D),

Recupero e risanamento delle  
aree libere (RSA),

Ampliamento (AM),

Nuova costruzione (NC), anche  
conseguente a D

Cambio di destinazione d'uso  
senza opere (CD)

7. Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso, anche associato ad opere, ma senza aumento della Snt e modifica della sagoma degli edifici, verso l'uso U.22<sup>\*</sup>, di unità immobiliari esistenti alla data di riadozione del presente RUE, possono essere abilitati per un tempo determinato, previa deliberazione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 31/2002 e s.m. e i., di autorizzazione al rilascio di Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici da parte del Consiglio comunale. Allo scadere del periodo prestabilito, l'unità immobiliare si considera riconvertita all'uso originario ed ai fini urbanistici non comporta variazione di carico urbanistico.

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

8. Per tutte le categorie di sub-ambito valgono i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

*U.f. max* = 0,65 mq/mq;

Nel caso di lotti edilizi che, alla data di riadozione del presente RUE, presentano una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile realizzare un intervento "una-tantum" finalizzato alla creazione di spazi accessori al servizio delle attività ed usi insediati, che preveda un incremento di Snt nella misura massima del 10% della Snt preesistente. L'intervento può configurarsi come Ampliamento (AM) o Nuova costruzione (NC).

*Altezza max* (H) = mt 15,00 (incrementabili fino a mt. 25,00 per magazzini automatizzati e volumi tecnici)

$Q \leq Q_{\text{esistente}}$  (in caso di interventi di recupero senza incremento della Q o di intervento di incremento "una-tantum" della Snt);

$Q \leq 60\%$  della Sf (in caso di nuova costruzione NC o AM, anche a seguito di demolizione D); nel caso di ambiti assoggettati dal PSC a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio, potranno essere ammessi valori diversi.

#### PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## **Art. 4.5.3 bis - Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

### **Art. 4.5.3 - bis - Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

1. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che siano appositamente individuati nelle Tavole del PSC come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali sia consentito l'intervento di tipo RT;
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata **entro un anno** dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali riconosciuti, in data posteriore alla data di riadozione delle presenti norme e che venga richiesto idoneo titolo alla ricostruzione **entro 6 mesi** dall'evento.

## **Art. 4.5.6 - Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVA)**

1. In questi ambiti il PSC, all'articolo 80, persegue "la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree interessate, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico", e in generale, l'attività agricola deve sottostare a particolari prescrizioni del PSC ai fini della tutela.

### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi A.4 e A.9 in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.11, U.22<sup>\*</sup>, U.23, U.27, U.29;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.11; gli interventi relativi all'uso A.7, dovranno essere adeguatamente motivati e accompagnati dall'allegato di cui al seguente comma "Prescrizioni particolari".

### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D; RSA e NC/AT. La NC è consentita limitatamente ad edifici ad uso A.2 connessi allo svolgimento delle attività agricole condotte da soggetto avente titolo IAP., previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale. Gli interventi di nuova costruzione sono esclusi nell'area S.I.C. – Z.P.S. di Manolino.

4. Gli interventi che determino la modifica della destinazione d'uso, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

<sup>\*</sup> l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



### **Art. 4.5.7 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (AVP)**

1. Sono gli ambiti, previsti all'art.81 delle Norme di PSC, dove il PSC può individuare sub-ambiti particolari in cui poter sviluppare attività integrative del reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, agriturismo) nel caso sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli.

#### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione dell'uso A.9, in quanto ritenuto incompatibile, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.22\*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11; gli interventi che prevedano l'uso A.8, dovranno essere adeguatamente motivati e accompagnati dalla apposita valutazione di cui al seguente comma "Prescrizioni particolari";

#### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, AM, RSA, NC, NC/AT.

4. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico ACU, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

6. Gli interventi di recupero (legati o meno all'attività agricola) sono vincolati al mantenimento, ripristino, realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc...), se e come individuati dal PSC.

7. Sono privilegiati gli interventi volti alla realizzazione di "fattorie didattiche", la produzione e trasformazione e vendita di prodotti tipici, inserite o meno nell'uso A.11.

8. L'eventuale NC è finalizzata esclusivamente all'attività agricola e alle attività integrative del reddito agricolo, previa dimostrazione e verifica, della non possibilità di recupero a tali scopo di eventuali edifici esistenti ed è altresì ammessa solo in ragione di specifici programmi di ammodernamento o riconversione dell'attività produttiva agricola.

9. Anche per gli interventi di NC è d'obbligo sia la redazione di una relazione per l'impatto dell'intervento, sia il vincolo alla contestuale realizzazione o mantenimento di elementi di interesse ecologico e paesaggistico, come indicati dal PSC .

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## **Art. 4.5.8 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)**

e

## **Art. 4.5.9 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

### **Art. 4.5.8 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)**

1. Sono gli ambiti come individuati dal PSC, art. 82, dove il PSC persegue "la conservazione dell'integrità del territorio agricolo, promuovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture".

#### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.16, U.17.1, U.22\*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29, U.31;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 e A.11;

#### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, AM, NC, RSA, NC/AT.

4. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico ACU, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

6. L'intervento di NC di edifici destinati ad uso A.1, è ammesso solo in ragione di specifici programmi di ammodernamento o riconversione dell'attività agricola, con i quali siano soddisfatte le richieste di prestazioni specifiche in termini di sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda agricola, e qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano documentatamente soddisfacibili attraverso interventi sul PEE.

### **Art. 4.5.9 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

1. Sono gli ambiti entro i quali il PSC, in particolare all'art. 83, persegue prioritariamente "il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la creazione di dotazioni ecologiche ambientali, integrate con il reddito agrario".

2. La disciplina di recupero del PEE, pone una particolare attenzione alle destinazioni da favorire in caso di proprietà pubbliche e/o di immobili di pregio storico-architettonico (ville, palazzi, ecc.), per fini legati alla fruizione del territorio rurale prossimo al territorio urbano (musei, ecc., da attivare eventualmente con il concorso delle aziende agricole esistenti sul territorio).

#### USI AMMESSI:

3. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi A.4 e A.9 in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.16, U.22\*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29, U.31;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11;

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## Art. 5.5.1 - Attrezzature e spazi collettivi

- omissis -

### 5. USI AMMISSIBILI

Nelle aree e nelle attrezzature collettive sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22\*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.23: Verde pubblico;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante in sede fissa su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);

U.7 - Pubblici esercizi.

6. MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto; negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA).

### 7. INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PSC, meglio specificati nel POC, le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi i seguenti interventi:

MO: manutenzione ordinaria;

MS: manutenzione straordinaria;

RE: ristrutturazione edilizia;

RE/C: ristrutturazione edilizia condizionata;

RRC: restauro e risanamento conservativo;

RT: ripristino tipologico;

RS: restauro scientifico;

D: demolizione senza ricostruzione;

CD: cambio di destinazione d'uso;

Sono inoltre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di opere di arredo urbano (AU) e di servizio (As), oltre a quelli relativi di NC/AT e RSA.

Per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi sono ammessi altresì i seguenti interventi edilizi:

NC: nuova costruzione, anche conseguente a demolizione;

AM: ampliamento.

### 8. ARTICOLAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Le attrezzature e spazi collettivi (COLL) si articolano in aree destinate a funzioni specifiche. Per ciascun tipo di attrezzatura, in base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste in progetto, si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai seguenti articoli.

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.



## Art. 5.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (COLL)

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

### 2. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22\*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

Sono inoltre ammissibili, esclusivamente attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante e con concessione d'uso su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);

U.7 - Pubblici esercizi.

### 3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

$UF_{max} = 0,60$  mq/mq.

Numero dei piani fuori terra  $max = 3$

$Q \leq 40\%$ .

$SP_{min} \geq 30\%$

4.  $A = 1$  albero/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

5.  $Ar = 2$  arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

### 6. MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

### 7. INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

### SPECIFICHE PER IMPIANTI CIMITERIALI E RELATIVE AREE DI RISPETTO

8. Le aree cimiteriali sono funzionali alla realizzazione ed all'ampliamento di impianti e sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

Le aree di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28, e dell'art.4 della L.R. 19/2004.

Stante il vincolo di inedificabilità assoluto, in tali aree è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



### **Art. 5.5.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi destinati all'istruzione (COLL-1)**

#### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

#### 2. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.22<sup>\*</sup>: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

#### 3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

*UF max* = 0,50 mq/mq.

*Numero dei piani fuori terra max* = 4

*SP min.* = 50%;

*A* = 1 albero/50 m<sup>2</sup> di *Sf* (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

*Ar* = 2 arbusti/50 m<sup>2</sup> di *Sf* (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

#### 4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

#### 5. INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

### **Art. 5.5.4 - Aree a verde pubblico (COLL-2)**

#### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

#### 2. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.23: Verde pubblico;

U.29: Attività culturali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.



## Art. 5.5.8 - Ambiti consolidati specializzati per dotazioni collettive (AD-AND)

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Il PSC, negli elaborati grafici, individua gli Ambiti consolidati e di nuovo insediamento specializzati per dotazioni collettive di cui all' Art.67/PSC. Essi concorrono insieme alle attrezzature e gli spazi collettivi di cui ai precedenti articoli, alla formazione dei livelli di dotazione minima degli insediamenti urbani.

2. In tali ambiti il PSC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli di servizi e delle dotazioni territoriali.

3. Gli ambiti per dotazioni collettive sono quelle parti del territorio urbano del Capoluogo e delle frazioni che per la loro conformazione urbana, per il livello delle funzioni di carattere collettivo, per dimensione territoriale, richiedono azioni specifiche per il miglioramento ed il potenziamento dei servizi collettivi presenti.

### 4. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti:

Negli Ambiti AD sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani, fatte salve le indicazioni contenute nelle Schede d'ambito allegate al PSC:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22\*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.23: Verde pubblico;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile.

### 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

*UF max* = PSC definisce attraverso le Schede di Ambito l'indice di utilizzazione fondiaria ammissibile in ciascun ambito AN e AND.

Nel caso di interventi diretti in ambiti di tipo AD su aree di proprietà pubblica dovranno essere osservati i seguenti ulteriori parametri edilizi-urbanistici:

*Numero dei piani fuori terra max* = 3

$Q \leq 40\%$ .

$SP_{min} \geq 30\%$

$A = 1$  albero/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

$Ar = 2$  arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

In caso di interventi ricompresi in ambiti di tipo AD su aree di proprietà privata, oppure in ambiti di tipo AND, il POC definisce le modalità attuative di intervento ed i parametri edilizio-urbanistici.

### 6. MODALITA' D'INTERVENTO

#### Ambiti AD:

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.



<b>SCHEDA A / 1</b>	<b>FAMIGLIA 7</b>	<b>REQUISITO COGENTE: 7.2</b>
<b>DOTAZIONE, DIMENSIONAMENTO E ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI</b>		

#### ESIGENZE DA SODDISFARE

Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata morfologia, distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
- della dotazione di attrezzature.

In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività:

#### SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALI:

riposo e sonno  
preparazione e consumo dei cibi  
soggiorno  
studio

#### SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA:

cura e igiene della persona  
guardaroba  
fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.

#### CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutte le funzioni e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze. Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso in:

**RC 7.2.1:** FUNZIONE ABITATIVA, ABITAZIONI AL SERVIZIO DELLE ALTRE FUNZIONI, FUNZIONI RICETTIVE, FUNZIONI TERZIARIE, ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA E ALLA CASA;

**RC 7.2.2:** TUTTE LE ALTRE FUNZIONI.

- omissis -

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 8.1.4 CO. 2**

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le caratteristiche indicate al punto precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro<sup>217</sup> e comunque non inferiori a quanto previsto al R.C. 7.2.1, deve comunque essere garantito uno spazio minimo di m<sup>2</sup> 6 per addetto con un minimo di m<sup>2</sup> 15 per le attività produttive e m<sup>2</sup> 5 per addetto con un minimo di m<sup>2</sup> 8 per gli uffici, fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni dettate dall'ASL.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno degli Ambiti storici (AS), così come definiti dal vigente PSC, sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale con altezza utile o virtuale non inferiore a m 2,70, se destinati ad attività commerciali.

I locali interrati o seminterrati sono utilizzabili solo come spazi per attività secondaria.

- omissis -



### **Art. 7.8.1 – Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi di casi di intervento edilizio gratuito o di intervento edilizio che comporta una riduzione del contributo di costruzione, il soggetto avente titolo al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività, qualora intenda realizzare un intervento edilizio oneroso, è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione comprende una quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota relativa al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con il permesso di costruire, mentre è autocalcolato dal soggetto avente titolo, per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con la denuncia di inizio attività.
4. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, o di presentazione della DIA.
5. Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione, o ratealmente. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero, o della prima rata unitamente ad una fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto a garanzia del pagamento delle rate residue, devono essere prodotte al momento del ritiro del permesso di costruire, o al momento della presentazione della DIA. In caso di mancato o ritardato pagamento, verranno applicate le sanzioni di legge.
6. Le modalità di determinazione e di versamento del contributo di costruzione sono definite dall'"Allegato A" al presente RUE (Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione).



### **Art. 7.14.3 - Validità del provvedimento**

1. Nell'Autorizzazione amministrativa sono indicati i termini di validità del provvedimento, in relazione alla natura dell'opera.
2. Per l'esecuzione di opere di cui all'art. 7.14.1, l'Autorizzazione amministrativa conserva una validità massima di anni 1 (uno). La sua validità potrà essere ridotta in ragione di prevalenti motivi di interesse pubblico.
3. Una eventuale proroga potrà essere concessa alla validità dell'Autorizzazione amministrativa ma non potrà comunque in ogni caso comportare il superamento del limite di cui sopra. Eventuali nuove richieste potranno essere formulate solo ad intervalli di mesi 3 e comunque dopo aver ripristinato lo stato originario dei luoghi.
4. In caso di semplice rinnovo di Autorizzazione amministrativa già precedentemente rilasciata ed inerente manifestazioni organizzate da soggetti non aventi finalità di lucro, sarà sufficiente presentare nuova istanza in carta semplice, redatta secondo apposito modello predisposto dagli Uffici comunali, accompagnata da:
  - dichiarazione resa dal richiedente, attestante l'assenza di variazioni intervenute rispetto all'atto autorizzativo precedentemente rilasciato;
  - ricevuta dei diritti di segreteria determinati con apposita deliberazione dell'organo comunale competente, in relazione alla complessità dell'intervento;
  - schema dell'atto d'obbligo sottoscritto dall'avente titolo, circa l'impegno alla rimozione dell'opera;
  - copia di pareri o nulla osta rilasciati da amministrazioni o enti competenti eventualmente interessate dalla realizzazione dell'opera.
  - polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia dei costi relativi allo smontaggio dell'opera ed al ripristino dello stato originario dei luoghi.



## Testo coordinato

N.B.: in *corsivo rosso* il testo aggiunto, in ~~nero barrato~~ il testo eliminato.

### Art. 2.1.2 – Parametri e indici urbanistici

- omissis -

#### 10 - Comparto di Attuazione - (CA):

Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione, esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

In sede di approvazione dei PUA, il Consiglio comunale può apportare rettifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle aree dei comparti così come eventualmente individuate dal POC o dal PSC.

#### 11 - ~~Carico Urbanistico~~ - (CU):

Per carico urbanistico si intende l'intensità d'uso complessivamente indotta sul sistema delle infrastrutture pubbliche delle dotazioni territoriali da parte delle attività insediate o da insediare in funzione di:

- un aumento delle superfici utili (Sua / Sn);
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;

- omissis -

### Art. 3.1.2 – Descrizione degli usi

- omissis -

#### 32 - (U.22) Attività collettive di interesse comunale

Questa attività comprende gli usi di cui all'art.A-24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della LR 20/2000 e smi, comma 1, lettere a), b), d), e); in particolare:

- Istruzione: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi di pertinenza destinate al gioco ed allo sport;
- Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari: in via esemplificativa, servizi per gli anziani e per i giovani, ambulatori, consultori ecc.
- Attività culturali e associative: centri civici ed i centri sociali di quartiere, musei civici, teatri comunali ecc.
- Culto: gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport; *tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione delle suddette strutture od alla trasformazione d'uso di immobili esistenti verso questo uso, possono essere attuati esclusivamente previo il loro inserimento nelle previsioni del Piano Operativo Comunale.*

- omissis -



## **Art. 4.2.5 – Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS)**

- omissis -

### **PRESCRIZIONI GENERALI**

#### **USI AMMESSI:**

3. Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

#### **Piani terra:**

Ai Piani terra è ammesso l'uso U.1 ad esclusione degli "Edifici specialistici" e delle parti di unità edilizie ricomprese negli Ambiti Storici del Capoluogo o della frazione di Piumazzo che abbiano accesso, affaccio o confinino rispettivamente con:

Capoluogo: Corso Martiri e Piazze pubbliche o di uso pubblico;

Piumazzo: Via dei Mille e Piazze pubbliche o di uso pubblico.

Sono ammessi inoltre i seguenti usi urbani: U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16.1, U.16.2, U.22\*, U.24, U.25, U.28 e U.29.

#### **Specifiche particolari per gli usi U.7 e U.10:**

L'insediamento degli usi urbani U.7 e U.10, ai piani terra degli edifici ricompresi in Ambito storico AS, dovrà avvenire avendo attenzione ai seguenti aspetti:

- è preferibile evitare l'insediamento di attività che facciano uso di impianti di amplificazione specie all'interno di edifici anche parzialmente adibiti ad abitazioni;
- nel caso in cui l'attività chieda di insediarsi in locali adiacenti o sottostanti ad abitazioni, deve essere presentata una relazione sui requisiti acustici delle sorgenti sonore prevista dal DPCM n.215 del 16/04/99, nonché una relazione di impatto acustico comprovante il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal DPCM 14/11/97;
- sia verificato che l'isolamento acustico di muri o soffitti di separazione abbiano dei valori di isolamento acustico certificati, tali da garantire il rispetto quantomeno dei limiti differenziali di immissione rispetto all'emissione sonora dell'attività.
- in ogni caso, anche laddove non sia previsto l'uso di impianti di amplificazione, l'Amministrazione comunale, al fine di evitare rumori indotti dall'afflusso e deflusso dei frequentatori, potrà:
  - evitare addensamento eccessivo di tali attività;

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

Segue



- omissis -

#### **Altri piani:**

Fatti salvi gli edifici individuati come 'specialistici' di cui ai successivi articoli delle presenti norme, nelle tavole di PSC, è ammessa per le singole unità immobiliari, la permanenza degli usi esistenti; ai piani rialzati, o primi piani, e successivi livelli sono ammessi i seguenti usi: U.1, U.2, U.3, U.11, U.13, U.22\*, U.24, U.25, U.28, U.29;

#### INTERVENTI AMMESSI:

4. In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MS, MO, AS, AU, D, RE, CD, RRC, RE/C, RS.

Gli interventi di MO e MS sono sempre ammessi per tutti gli edifici.

5. Relativamente ai soli usi U.4, U.7 e U.16, il frazionamento di unità immobiliari già destinate a tali usi, precedentemente accorpate, dopo la data di riadozione del presente RUE è soggetto a Denuncia di inizio attività ed ai fini urbanistici non comporta variazione di carico urbanistico. L'accorpamento e/o il frazionamento relativi ai soli usi U.4, U.7 e U.16, attraverso opere manutentorie quali l'apertura/chiusura di porte e vani, risultano a tutti gli effetti opere di manutenzione straordinaria (MS).

6. L'intervento edilizio di rango più elevato consentito per ciascun edificio, o porzione di edificio, è indicato nell'apposita Tavola allegata al PSC (Tav.5).

7. La stessa Tavola individua gli edifici ed i tessuti urbani per i quali è necessario attivare particolari interventi edilizi di riqualificazione e riconversione. In relazione ad essi risulta consentito l'intervento di Ristrutturazione edilizia (RE) associato ad un ampliamento (AM) della SC/Snt esistente alla data di riadozione del presente Regolamento.

In particolare sono previste le seguenti potenzialità edificatorie:

- Capoluogo: per le singole unità edilizie è consentito l'intervento "una-tantum" di ampliamento massimo del 20% della SC/Snt esistenti; l'intervento è attuabile direttamente;
- Piumazzo: per le porzioni di tessuto urbano storico qualificate come AT (alterazione totale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario) le Schede d'Ambito del PSC assegnano una potenzialità edificatoria massima. L'attuazione compete al POC. Nelle more dell'inserimento nel POC, sono ammessi tuttavia interventi di recupero edilizio degli edifici esistenti che non comportino modifica della sagoma, nei limiti delle potenzialità edificatorie stabilite dal PSC.

Se non diversamente disciplinato dalle Norme e dalle specifiche Schede d'ambito del PSC e fermo restando il rispetto delle altezze esistenti, per gli interventi di tipo AM valgono i parametri urbanistico-ecologici previsti per gli Ambiti urbani consolidati (AC), di cui al Capo 4.3 del presente RUE, e le norme per la qualità degli interventi edilizi, di cui al Titolo 6 del presente RUE.

Nei casi e con le modalità individuate dal PSC, è ammesso inoltre l'intervento di tipo RU. Nei comparti assoggettati a RU e RSA, fino all'approvazione del POC, è ammessa, oltre ad interventi manutentivi, la demolizione (D) di singoli elementi identificati come incongrui e delle superfetazioni edilizie.

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'inseadimento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## Art. 4.2.9 - Edifici "ES" ricompresi in TERRITORIO RURALE

- omissis -

### Edifici ES.a:

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.3, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.3, U.7 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11, U.22<sup>\*</sup>, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11.

5. Attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

6. Per gli edifici ES.a appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva

*\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.*

- omissis -

Segue



- omissis -

### **Edifici ES.b:**

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.7 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 1 nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc; negli altri casi è ammesso esclusivamente il recupero finalizzato alla creazione di spazi accessori della funzione abitativa), U.2, U.7, U.11, U.22\*, U.24, U.25, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.24, U.25, U.28 e U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse );
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2), A.2 e A.11.

7. Per gli edifici ES.b appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

8. Inoltre, nella fattispecie sopra descritta, è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva concertazione con l'Amministrazione comunale, attuare un intervento urbanistico preventivo a mezzo PUA, che contempli un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quello ordinariamente consentito dalle norme specifiche ed una deroga agli usi urbani consentiti. Queste particolari condizioni attuative non operano in presenza delle seguenti "Aree ed elementi interessati da rischi naturali" appartenenti al Sistema Ambientale di cui al Titolo II del PSC: "Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua" (art. 11 delle norme) e "Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale" (art. 13 delle norme).

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## Art. 4.2.10 - Condizionamenti storico-tipologici, ambientali e infrastrutturali per gli edifici ES ricompresi nel Territorio rurale.

- omissis -

2. Negli ambiti del territorio rurale **AVA** – (Ambiti di valore naturale e ambientale) sono ammessi per gli edifici ES i seguenti usi:

### USI AMMESSI:

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.11 e U.29 (per l'uso U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);

Solo esclusivamente nel caso di edifici classificati **ES.a**, attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

#### Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi = 2 per edifici classificati ES.a; 1 per edifici classificati ES.b nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc), U.11, U.22\*, U.23, U.27 e U.29 (per gli usi U.22, U.23, U.27 e U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

3. Negli ambiti **AAP** – (Ambiti agricoli periurbani), **APA** – (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola) e **AVP** – (Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) sono ammessi per gli edifici ES i seguenti usi:

### USI AMMESSI:

#### Edifici con funzione originaria abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.3, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.3, U.7 e U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);

Nel caso di edifici classificati ES.a e di edifici classificati ES.b, a condizione che quest'ultimi appartengano a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

Segue



- omissis -

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2 per edifici classificati ES.a; 1 per edifici classificati ES.b nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc), U.2, U.7, U.11, U.22\*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 è ammissibile una sola unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);
- usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) A.2 e A.11.

Nel caso di edifici classificati ES.a e di edifici classificati ES.b, a condizione che quest'ultimi appartengano a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

4. Nelle fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua l'art. 11 delle norme del PSC definisce limiti agli interventi ed agli usi ammessi.

USI AMMESSI:

Per tutte le categorie di edifici oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

- Usi urbani: esclusivamente usi esistenti;
- Usi rurali: A.1, A.2 e A.11;

INTERVENTI AMMESSI:

Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RE/C e CD a condizione che gli interventi non determinino aumento di carico urbanistico ACU.

---

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## **Art. 4.3.3 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali (APC)**

- omissis -

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### USI AMMESSI

##### **2. Negli Ambiti APC.a:**

Funzioni urbane ricettive, di servizio, commerciale, direzionale e speciali. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.2, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.10.1, U.11, U.12, U.13, U.14, U.15, U.16, U.21, U.22 \*, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.33 e U.34. Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1), occorre comunque fare riferimento alle specifiche previsioni di POC.

##### **3. Negli Ambiti APC.b:**

Funzioni urbane di servizio, commerciale, direzionale, speciali e produttiva. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.10.1, U.11, U.12, U.13, U.14, U.15, U.16, U.17, U.18, U.19, U.20, U.21, U.22 \*, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.32, U.33 e U.34. Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1), occorre comunque fare riferimento alle specifiche previsioni di POC.

##### **4. Negli Ambiti APC.c:**

Funzioni urbane produttive e speciali. Pertanto gli usi urbani ammessi sono: U.7, U.17, U.18, U.19, U.20, U.21, U.22 \*, U.23, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.32, U.33 e U.34.

Risulta inoltre sempre ammesso l'uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

#### INTERVENTI AMMESSI.

5. In questi ambiti, salvo diverse specifiche indicazioni, sono sempre ammessi, attraverso intervento edilizio diretto, gli interventi di MO e MS, comprendendo in queste due categorie

*\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.*

- omissis -

segue



- omissis -

6. Sono inoltre ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

Ristrutturazione edilizia (RE),

Demolizione (D),

Recupero e risanamento delle  
aree libere (RSA),

Ampliamento (AM),

Nuova costruzione (NC), anche  
conseguente a D

Cambio di destinazione d'uso  
senza opere (CD)

7. Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso, anche associato ad opere, ma senza aumento della Snt e modifica della sagoma degli edifici, verso l'uso U.22\*, di unità immobiliari esistenti alla data di riadozione del presente RUE, possono essere abilitati per un tempo determinato, previa deliberazione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n° 31/2002 e s.m. e i., di autorizzazione al rilascio di Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici da parte del Consiglio comunale. Allo scadere del periodo prestabilito, l'unità immobiliare si considera riconvertita all'uso originario ed ai fini urbanistici non comporta variazione di carico urbanistico.

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

8. Per tutte le categorie di sub-ambito valgono i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

*U.f. max* = 0,65 mq/mq;

Nel caso di lotti edilizi che, alla data di riadozione del presente RUE, presentano una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile realizzare un intervento "una-tantum" finalizzato alla creazione di spazi accessori al servizio delle attività ed usi insediati, che preveda un incremento di Snt nella misura massima del 10% della Snt preesistente. L'intervento può configurarsi come Ampliamento (AM) o Nuova costruzione (NC).

*Altezza max* (H) = mt 15,00 (incrementabili fino a mt. 25,00 per magazzini automatizzati e volumi tecnici)

$Q \leq Q_{\text{esistente}}$  (in caso di interventi di recupero senza incremento della Q o di intervento di incremento "una-tantum" della Snt);

$Q \leq 60\%$  della Sf (in caso di nuova costruzione NC o AM, anche a seguito di demolizione D); nel caso di ambiti assoggettati dal PSC a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio, potranno essere ammessi valori diversi.

#### PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## Art. 4.5.3 bis - Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti

### **Art. 4.5.3 - bis - Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

1. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che siano appositamente individuati nelle Tavole del PSC come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali sia consentito l'intervento di tipo RT;
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata **entro un anno** dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali riconosciuti, in data posteriore alla data di riadozione delle presenti norme e che venga richiesto idoneo titolo alla ricostruzione **entro 6 mesi** dall'evento.

## Art. 4.5.6 - Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVA)

1. In questi ambiti il PSC, all'articolo 80, persegue "la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree interessate, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico", e in generale, l'attività agricola deve sottostare a particolari prescrizioni del PSC ai fini della tutela.

### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi A.4 e A.9 in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.11, U.22\*, U.23, U.27, U.29;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.11; gli interventi relativi all'uso A.7, dovranno essere adeguatamente motivati e accompagnati dall'allegato di cui al seguente comma "Prescrizioni particolari".

### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D; RSA e NC/AT. La NC è consentita limitatamente ad edifici ad uso A.2 connessi allo svolgimento delle attività agricole condotte da soggetto avente titolo IAP., previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale. Gli interventi di nuova costruzione sono esclusi nell'area S.I.C. – Z.P.S. di Manzolino.

4. Gli interventi che determinino la modifica della destinazione d'uso, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- omissis -



## Art. 4.5.7 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (AVP)

1. Sono gli ambiti, previsti all'art.81 delle Norme di PSC, dove il PSC può individuare sub-ambiti particolari in cui poter sviluppare attività integrative del reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, agriturismo) nel caso sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli.

### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione dell'uso A.9, in quanto ritenuto incompatibile, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.22\*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11; gli interventi che prevedano l'uso A.8, dovranno essere adeguatamente motivati e accompagnati dalla apposita valutazione di cui al seguente comma "Prescrizioni particolari";

### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, AM, RSA, NC, NC/AT.

4. Gli interventi che determino aumento di carico urbanistico ACU, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

6. Gli interventi di recupero (legati o meno all'attività agricola) sono vincolati al mantenimento, ripristino, realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc...), se e come individuati dal PSC.

7. Sono privilegiati gli interventi volti alla realizzazione di "fattorie didattiche", la produzione e trasformazione e vendita di prodotti tipici, inserite o meno nell'uso A.11.

8. L'eventuale NC è finalizzata esclusivamente all'attività agricola e alle attività integrative del reddito agricolo, previa dimostrazione e verifica, della non possibilità di recupero a tali scopo di eventuali edifici esistenti ed è altresì ammessa solo in ragione di specifici programmi di ammodernamento o riconversione dell'attività produttiva agricola.

9. Anche per gli interventi di NC è d'obbligo sia la redazione di una relazione per l'impatto dell'intervento, sia il vincolo alla contestuale realizzazione o mantenimento di elementi di interesse ecologico e paesaggistico, come indicati dal PSC .

*\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.*

- omissis -



## **Art. 4.5.8 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)**

e

## **Art. 4.5.9 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

### **Art. 4.5.8 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)**

1. Sono gli ambiti come individuati dal PSC, art. 82, dove il PSC persegue "la conservazione dell'integrità del territorio agricolo, promuovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture".

#### USI AMMESSI:

2. Oltre agli usi esistenti sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.16, U.17.1, U.22 \*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29, U.31;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 e A.11;

#### INTERVENTI AMMESSI:

3. Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, AM, NC, RSA, NC/AT.

4. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico ACU, dovranno essere comunque orientati nell'ambito della gamma degli usi previsti.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

6. L'intervento di NC di edifici destinati ad uso A.1, è ammesso solo in ragione di specifici programmi di ammodernamento o riconversione dell'attività agricola, con i quali siano soddisfatte le richieste di prestazioni specifiche in termini di sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda agricola, e qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano documentatamente soddisfacibili attraverso interventi sul PEE.

### **Art. 4.5.9 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)**

1. Sono gli ambiti entro i quali il PSC, in particolare all'art. 83, persegue prioritariamente "il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la creazione di dotazioni ecologiche ambientali, integrate con il reddito agrario".

2. La disciplina di recupero del PEE, pone una particolare attenzione alle destinazioni da favorire in caso di proprietà pubbliche e/o di immobili di pregio storico-architettonico (ville, palazzi, ecc.), per fini legati alla fruizione del territorio rurale prossimo al territorio urbano (musei, ecc., da attivare eventualmente con il concorso delle aziende agricole esistenti sul territorio).

#### USI AMMESSI:

3. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi A.4 e A.9 in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti:

- Usi urbani: U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.16, U.22 \*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29, U.31;
- Usi rurali: A.1, A.2, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11;

*\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'inserimento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.*



## Art. 5.5.1 - Attrezzature e spazi collettivi

- omissis -

### 5. USI AMMISSIBILI

Nelle aree e nelle attrezzature collettive sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22\*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.23: Verde pubblico;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante in sede fissa su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);

U.7 - Pubblici esercizi.

6. MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto; negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA).

### 7. INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PSC, meglio specificati nel POC, le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi i seguenti interventi:

MO: manutenzione ordinaria;

MS: manutenzione straordinaria;

RE: ristrutturazione edilizia;

RE/C: ristrutturazione edilizia condizionata;

RRC: restauro e risanamento conservativo;

RT: ripristino tipologico;

RS: restauro scientifico;

D: demolizione senza ricostruzione;

CD: cambio di destinazione d'uso;

Sono inoltre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di opere di arredo urbano (AU) e di servizio (As), oltre a quelli relativi di NC/AT e RSA.

Per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi sono ammessi altresì i seguenti interventi edilizi:

NC: nuova costruzione, anche conseguente a demolizione;

AM: ampliamento.

### 8. ARTICOLAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Le attrezzature e spazi collettivi (COLL) si articolano in aree destinate a funzioni specifiche. Per ciascun tipo di attrezzatura, in base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste in progetto, si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai seguenti articoli.

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.



## Art. 5.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (COLL)

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

### 2. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22\*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

Sono inoltre ammissibili, esclusivamente attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante e con concessione d'uso su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);

U.7 - Pubblici esercizi.

### 3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

$UF_{max} = 0,60$  mq/mq.

Numero dei piani fuori terra  $max = 3$

$Q \leq 40\%$ .

$SP_{min} \geq 30\%$

4.  $A = 1$  albero/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

5.  $Ar = 2$  arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

### 6. MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

### 7. INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

### SPECIFICHE PER IMPIANTI CIMITERIALI E RELATIVE AREE DI RISPETTO

8. Le aree cimiteriali sono funzionali alla realizzazione ed all'ampliamento di impianti e sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

Le aree di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28, e dell'art.4 della L.R. 19/2004.

Stante il vincolo di inedificabilità assoluto, in tali aree è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

\* *l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.*



### **Art. 5.5.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi destinati all'istruzione (COLL-1)**

#### **1. AMBITO DI APPLICAZIONE:**

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

#### **2. USI AMMESSI:** oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.22 : Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

#### **3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

$UF_{max} = 0,50$  mq/mq.

*Numero dei piani fuori terra*  $max = 4$

$SP_{min.} = 50\%$ ;

$A = 1$  albero/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

$Ar = 2$  arbusti/50 m<sup>2</sup> di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

#### **4. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Intervento diretto.

#### **5. INTERVENTI AMMESSI**

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

### **Art. 5.5.4 - Aree a verde pubblico (COLL-2)**

#### **1. AMBITO DI APPLICAZIONE:**

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

#### **2. USI AMMESSI:** oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.23: Verde pubblico;

U.29: Attività culturali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

---

*\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.*



## Art. 5.5.8 - Ambiti consolidati specializzati per dotazioni collettive (AD-AND)

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

Il PSC, negli elaborati grafici, individua gli Ambiti consolidati e di nuovo insediamento specializzati per dotazioni collettive di cui all' Art.67/PSC. Essi concorrono insieme alle attrezzature e gli spazi collettivi di cui ai precedenti articoli, alla formazione dei livelli di dotazione minima degli insediamenti urbani.

2. In tali ambiti il PSC persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli di servizi e delle dotazioni territoriali.

3. Gli ambiti per dotazioni collettive sono quelle parti del territorio urbano del Capoluogo e delle frazioni che per la loro conformazione urbana, per il livello delle funzioni di carattere collettivo, per dimensione territoriale, richiedono azioni specifiche per il miglioramento ed il potenziamento dei servizi collettivi presenti.

### 4. USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti:

Negli Ambiti AD sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani, fatte salve le indicazioni contenute nelle Schede d'ambito allegate al PSC:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22\*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.23: Verde pubblico;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile.

### 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

*UF max* = PSC definisce attraverso le Schede di Ambito l'indice di utilizzazione fondiaria ammissibile in ciascun ambito AN e AND.

Nel caso di interventi diretti in ambiti di tipo AD su aree di proprietà pubblica dovranno essere osservati i seguenti ulteriori parametri edilizi-urbanistici:

*Numero dei piani fuori terra max* = 3

*Q* ≤ 40%.

*SPmin* ≥ 30%

*A* = 1 albero/50 m<sup>2</sup> di *Sf* (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

*Ar* = 2 arbusti/50 m<sup>2</sup> di *Sf* (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

In caso di interventi ricompresi in ambiti di tipo AD su aree di proprietà privata, oppure in ambiti di tipo AND, il POC definisce le modalità attuative di intervento ed i parametri edilizio-urbanistici.

### 6. MODALITA' D'INTERVENTO

Ambiti AD:

\* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.



<b>SCHEDA A / 1</b>	<b>FAMIGLIA 7</b>	<b>REQUISITO COGENTE: 7.2</b>
<b>DOTAZIONE, DIMENSIONAMENTO E ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI</b>		

#### ESIGENZE DA SODDISFARE

Gli spazi per attività principale e secondaria dell'organismo edilizio devono rispondere alle esigenze connesse allo svolgimento delle attività previste mediante un'adeguata morfologia, distribuzione e dimensionamento dello spazio, tenuto conto:

- delle possibili sovrapposizioni e/o contemporaneità delle singole attività e dei movimenti che le persone devono compiere in relazione alle attività abitative o lavorative previste;
- della dotazione di attrezzature.

In particolare per la funzione residenziale devono essere prese in considerazione almeno le esigenze relative alle seguenti attività:

#### SPAZI PER ATTIVITÀ PRINCIPALI:

riposo e sonno  
preparazione e consumo dei cibi  
soggiorno  
studio

#### SPAZI PER ATTIVITÀ SECONDARIA:

cura e igiene della persona  
guardaroba  
fruizione degli spazi aperti come ad esempio balconi, terrazze, ecc.

#### CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutte le funzioni e tutti gli spazi dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze. Il requisito è articolato rispetto alla destinazione d'uso in:

**RC 7.2.1:** FUNZIONE ABITATIVA, ABITAZIONI AL SERVIZIO DELLE ALTRE FUNZIONI, FUNZIONI RICETTIVE, FUNZIONI TERZIARIE, ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA E ALLA CASA;

**RC 7.2.2:** TUTTE LE ALTRE FUNZIONI.

- omissis -

#### **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 8.1.4 CO. 2**

Il requisito si ritiene soddisfatto quando sono presenti le caratteristiche indicate al punto precedente. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro<sup>217</sup> e comunque non inferiori a quanto previsto al R.C. 7.2.1, deve comunque essere garantito uno spazio minimo di m<sup>2</sup> 6 per addetto con un minimo di m<sup>2</sup> 15 per le attività produttive e m<sup>2</sup> 5 per addetto con un minimo di m<sup>2</sup> 8 per gli uffici, fatte salve eventuali più restrittive prescrizioni dettate dall'ASL.

*Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente ricompreso all'interno degli Ambiti storici (AS), così come definiti dal vigente PSC, sono ammessi interventi di recupero di spazi per attività principale con altezza utile o virtuale non inferiore a m 2,70, se destinati ad attività commerciali.*

I locali interrati o seminterrati sono utilizzabili solo come spazi per attività secondaria.

- omissis -



### **Art. 7.8.1 – Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi di casi di intervento edilizio gratuito o di intervento edilizio che comporta una riduzione del contributo di costruzione, il soggetto avente titolo al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività, qualora intenda realizzare un intervento edilizio oneroso, è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione comprende una quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota relativa al costo di costruzione.
3. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con il permesso di costruire, mentre è autocalcolato dal soggetto avente titolo, per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con la denuncia di inizio attività.
4. La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, o di presentazione della DIA.
5. Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione, o ratealmente. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero, o della prima rata unitamente ad una fideiussione bancaria ~~o polizza assicurativa~~ *rilasciata da primario istituto* a garanzia del pagamento delle rate residue, devono essere prodotte al momento del ritiro del permesso di costruire, o al momento della presentazione della DIA. In caso di mancato o ritardato pagamento, verranno applicate le sanzioni di legge.
6. Le modalità di determinazione e di versamento del contributo di costruzione sono definite dall'"Allegato A" al presente RUE (Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione).



### Art. 7.14.3 - Validità del provvedimento

1. Nell'Autorizzazione amministrativa sono indicati i termini di validità del provvedimento, in relazione alla natura dell'opera.

2. Per l'esecuzione di opere di cui all'art. 7.14.1, l'Autorizzazione amministrativa conserva una validità massima di anni 1 (uno). La sua validità potrà essere ridotta in ragione di prevalenti motivi di interesse pubblico.

3. Una eventuale proroga potrà essere concessa alla validità dell'Autorizzazione amministrativa ma non potrà comunque in ogni caso comportare il superamento del limite di cui sopra. Eventuali nuove richieste potranno essere formulate solo ad intervalli di mesi 3 e comunque dopo aver ripristinato lo stato originario dei luoghi.

*4. In caso di semplice rinnovo di Autorizzazione amministrativa già precedentemente rilasciata ed inerente manifestazioni organizzate da soggetti non aventi finalità di lucro, sarà sufficiente presentare nuova istanza in carta semplice, redatta secondo apposito modello predisposto dagli Uffici comunali, accompagnata da:*

- *dichiarazione resa dal richiedente, attestante l'assenza di variazioni intervenute rispetto all'atto autorizzativo precedentemente rilasciato;*
- *ricevuta dei diritti di segreteria determinati con apposita deliberazione dell'organo comunale competente, in relazione alla complessità dell'intervento;*
- *schema dell'atto d'obbligo sottoscritto dall'avente titolo, circa l'impegno alla rimozione dell'opera;*
- *copia di pareri o nulla osta rilasciati da amministrazioni o enti competenti eventualmente interessate dalla realizzazione dell'opera.*
- *polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia dei costi relativi allo smontaggio dell'opera ed al ripristino dello stato originario dei luoghi.*