



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

---

**COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA**

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO TERZA MODIFICA

# RUE

---

Prima modifica approvata con Del. C.C. n° 119 del 15/06/2011

Seconda modifica approvata con Del. C.C. n° 95 del 12/07/2013

Terza modifica adottata con Del. C.C. n°                    del 23/12/2014

Il Sindaco  
**Stefano Reggianini**

L'Assessore all'Urbanistica  
**Massimiliano Vigarani**

Il Vicesindaco  
**Maurizia Bonora**

Il Responsabile del Procedimento  
**geom. Gianluigi Masetti**

I Progettisti  
**ing. Stefania Comini**  
**geom. Gianluigi Masetti**  
**geom. Luca Pierantoni**  
**Settore Pianificazione Economico Territoriale**

---

Approvato con Del. C.C. n° 75 del 08/04/2009

Il Sindaco  
**Sergio Graziosi**

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
**dott. Lorenzo Turci**

Il Responsabile del Procedimento  
**ing. Carlo Mario Piacquadio**

I Progettisti  
**arch. Piergiorgio Rocchi, Ufficio di Piano**

Coordinamento interno  
**geom. Gianluigi Masetti**

---

# NORME



## INDICE

TITOLO 1.	DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
CAPO 1.1	Disposizioni generali del RUE .....	1
Art. 1.1.1	Contenuti, ambito di applicazione ed elaborati costitutivi del RUE ....	1
Art. 1.1.2	Validità, efficacia e salvaguardia del RUE .....	2
Art. 1.1.3	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .	3
Art. 1.1.4	Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE .....	4
Art. 1.1.5	Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	4
Art. 1.1.6	Lettura delle simbologie grafiche.....	4
TITOLO 2.	DEFINIZIONI .....	6
CAPO 2.1	Definizioni degli oggetti, dei parametri, degli interventi.....	6
Art. 2.1.1	Premesse.....	6
Art. 2.1.2	Specifiche a parametri e indici urbanistici.....	6
Art. 2.1.3	Parametri urbanistico-ecologici. ....	9
Art. 2.1.4	Abrogato .....	9
Art. 2.1.5	Strumenti di pianificazione generale, di settore ed attuativi. ....	9
Art. 2.1.6	Specifiche alla definizione degli interventi urbanistici ed edilizi. ....	9
Art. 2.1.7	Tipi di intervento non edilizi.....	9
Art. 2.1.8	Definizioni per il territorio rurale.....	9
Art. 2.1.9	Tabella delle definizioni .....	10
TITOLO 3.	USI DEL TERRITORIO.....	13
CAPO 3.1	Usi urbani, destinazioni, caratteristiche e dotazioni specifiche .....	13
Art. 3.1.1	Criteri generali relativi agli usi.....	13
Art. 3.1.2	Funzione abitativa .....	13
Art. 3.1.3	Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo.....	13
Art. 3.1.4	Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili.....	13
Art. 3.1.5	Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili.....	17
Art. 3.1.6	Funzioni speciali .....	18
Art. 3.1.7	Usi assimilabili per analogia .....	21
Art. 3.1.8	Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche. 21	
CAPO 3.2	Usi rurali: destinazioni e caratteristiche .....	23
Art. 3.2.1	Descrizione degli usi .....	23
Art. 3.2.2	Tabella di riepilogo degli usi .....	25
TITOLO 4.	NORME URBANISTICHE .....	27
CAPO 4.1	DISPOSIZIONI GENERALI .....	27
Art. 4.1.1	Perequazione urbanistica.....	27
Art. 4.1.2	Criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori. ....	27
CAPO 4.2	DISCIPLINA DEL RUE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (interventi edilizi diretti non disciplinati dal PSC e dal POC).....	28
Art. 4.2.1	Generalità .....	28
Art. 4.2.2	Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi.....	28
Art. 4.2.3	Modalità generali di attuazione del PSC nel Sistema insediativo storico .....	29
Art. 4.2.4	Prescrizioni generali del Sistema insediativo storico, interventi ammessi e modalità di attuazione .....	30
Art. 4.2.5	Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS) .....	31
Art. 4.2.6	Interventi diffusi ammessi negli Insediamenti e infrastrutture storici (IS) .....	34
Art. 4.2.7	Interventi diffusi ammessi per gli Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (ES) .....	39

Art. 4.2.8	Edifici ES in territorio urbano.....	40
Art. 4.2.9	Edifici ES in territorio rurale .....	41
Art. 4.2.10	Abrogato.....	42
CAPO 4.3	TERRITORIO URBANO .....	43
Art. 4.3.1	Ambiti urbani consolidati (AC) .....	43
Art. 4.3.2	Ambiti da riqualificare (AR) .....	46
Art. 4.3.3	Ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali (APC) 48	
Art. 4.3.4	Ambiti per i nuovi insediamenti (AN).....	50
Art. 4.3.5	Applicazione dei parametri di densità fondiaria .....	51
CAPO 4.4	DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ED USI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA’ AGRICOLE .....	52
Art. 4.4.1	Definizioni .....	52
Art. 4.4.2	Stato di fatto - frazionamenti successivi – limitazioni - divieti .....	54
Art. 4.4.3	Usi connessi alle attività agricole – criteri generali.....	55
Art. 4.4.4	Interventi funzionali all'attività agricola - criteri generali .....	56
Art. 4.4.5	Interventi edilizi funzionali all'attività agricola – categorie d'intervento e parametri edilizio-urbanistici .....	57
Art. 4.4.6	Realizzazione di strutture accessorie di servizio complementari ....	59
Art. 4.4.7	Interventi relativi a fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso A.1) .....	60
Art. 4.4.8	Interventi relativi a fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso A.2) .....	61
Art. 4.4.9	Interventi relativi a fabbricati per le attività zootecniche aziendali ed interaziendali (uso A.3) .....	62
Art. 4.4.10	Interventi relativi ad impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici (uso A.4) .....	64
Art. 4.4.11	Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso A.5).....	64
Art. 4.4.12	Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo (uso A.6) .....	65
Art. 4.4.13	Infrastrutturazione del territorio (A.7).....	66
Art. 4.4.14	Interventi relativi a manufatti per l'accumulo di liquami (A.8).....	66
Art. 4.4.15	Interventi relativi ad allevamenti ittici ad uso produttivo (A.9).....	66
Art. 4.4.16	Altre attività di trasformazione del suolo agricolo (A.10) .....	66
Art. 4.4.17	Interventi relativi ad attività di Agriturismo (uso A.11).....	66
Art. 4.4.18	Possibilità di superamento dei limiti di edificabilità e casi di obbligatorietà di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.).....	67
CAPO 4.5	INTERVENTI ED USI CONSENTITI NEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI FUNZIONI EXTRA-AGRICOLE .....	68
Art. 4.5.1	Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola. ....	68
Art. 4.5.2	Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) non tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola. ....	68
Art. 4.5.3	Ulteriori interventi non edilizi consentiti.....	71
Art. 4.5.4	Abrogato.....	71
Art. 4.5.5	Condizionamenti agli interventi derivanti dall'appartenenza ad Ambiti, aree o zone sottoposte a particolari tutele del territorio rurale .....	71
Art. 4.5.6	Abrogato.....	74
Art. 4.5.7	Abrogato.....	74

Art. 4.5.8	Abrogato .....	74
Art. 4.5.9	Abrogato .....	74
Art. 4.5.10	Abrogato .....	74
Art. 4.5.11	Abrogato .....	74
Art. 4.5.12	Abrogato .....	74
Art. 4.5.13	Abrogato .....	74
Art. 4.5.14	Abrogato .....	74
Art. 4.5.15	Abrogato .....	74
Art. 4.5.16	Abrogato .....	74
CAPO 4.6	RICOLLOCAZIONE DEGLI EDIFICI DA DEMOLIRE O DICHIARATI INCOMPATIBILI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE D'INFRASTRUTTURE STRADALI FERROVIARIE E IDRAULICHE. ....	75
Art. 4.6.1	Disposizioni generali .....	75
Art. 4.6.2	Edifici oggetto di demolizione in conseguenza di provvedimenti espropriativi .....	75
Art. 4.6.3	Edifici dichiarati oggettivamente incompatibili .....	76
Art. 4.6.4	Ricollocazione - Norme transitorie .....	76
TITOLO 5.	SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	78
CAPO 5.1	PREMESSE.....	78
CAPO 5.2	INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' (MOB) .....	79
Art. 5.2.1	Abrogato .....	79
Art. 5.2.2	Aree destinate a sede stradale o ferroviaria - interventi ammessi ..	79
Art. 5.2.3	Strade pubbliche - requisiti tipologici .....	79
Art. 5.2.4	Strade private in territorio rurale – requisiti tipologici.....	79
Art. 5.2.5	Percorsi pedonali e piste ciclabili .....	79
Art. 5.2.6	Fasce di rispetto stradali e ferroviarie - distanze minime da osservarsi nelle costruzioni .....	80
Art. 5.2.7	Impianti di distribuzione dei carburanti .....	81
CAPO 5.3	abrogato .....	85
Art. 5.3.1	Abrogato .....	85
Art. 5.3.2	Abrogato .....	85
Art. 5.3.3	Abrogato .....	85
CAPO 5.4	INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (URB) .....	86
Art. 5.4.1	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	86
Art. 5.4.2	Abrogato .....	87
Art. 5.4.3	Abrogato .....	87
CAPO 5.5	ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (COLL).....	88
Art. 5.5.1	Attrezzature e spazi collettivi .....	88
Art. 5.5.2	Aree per attrezzature e spazi collettivi (COLL) .....	88
Art. 5.5.3	Aree per attrezzature e spazi collettivi destinati all'istruzione (COLL- 1) .....	90
Art. 5.5.4	Aree a verde pubblico (COLL-2) .....	91
Art. 5.5.5	Aree per attrezzature sportive o ricreative private in territorio rurale (COLL-3) .....	91
Art. 5.5.6	Aree destinate a parcheggi pubblici (COLL-4).....	92
Art. 5.5.7	Deroghe .....	92
Art. 5.5.8	Ambiti specializzati per dotazioni collettive (AD-AND).....	92
Art. 5.5.9	Modalità di attuazione.....	94
Art. 5.5.10	Parcheggi – definizioni .....	94
Art. 5.5.11	Parcheggi: requisiti tipologici e dimensionali .....	97
Art. 5.5.12	Dotazione minima obbligatoria di locali ad uso autorimessa (P3)...	99

Art. 5.5.13	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) - Criteri generali .....	99
Art. 5.5.14	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli usi – Parametri quantitativi .....	100
Art. 5.5.15	Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli USI COMMERCIALI– Parametri quantitativi.....	103
Art. 5.5.16	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi minimi .....	103
Art. 5.5.17	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	108
Art. 5.5.18	Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali .....	109
CAPO 5.6	DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (ECO).....	112
Art. 5.6.1	Dotazioni ecologiche e ambientali.....	112
Art. 5.6.2	Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato.....	115
Art. 5.6.3	Norme di tutela delle aree ricomprese nei Settori di ricarica delle falde acquifere.....	115
Art. 5.6.4	Opere d’ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture ... ..	116
TITOLO 6.	NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	118
CAPO 6.1	PARAMETRI EDILIZI: rapporti, distanze e misure di tutela .....	118
Art. 6.1.1	Abrogato.....	118
Art. 6.1.2	Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa per usi abitativi (U.1 e A.1)... ..	118
Art. 6.1.3	Abrogato.....	118
Art. 6.1.4	Distanze e visuali libere .....	118
Art. 6.1.5	Distanze minime tra pareti di un medesimo edificio.....	121
Art. 6.1.6	Misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica .	121
CAPO 6.2	NORME MORFOLOGICHE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE.....	122
Art. 6.2.1	Ambito di applicazione.....	122
Art. 6.2.2	Strutture verticali .....	122
Art. 6.2.3	Strutture portanti orizzontali .....	122
Art. 6.2.4	Strutture di copertura.....	123
Art. 6.2.5	Cornicioni.....	123
Art. 6.2.6	Abrogato.....	123
Art. 6.2.7	Scale .....	123
Art. 6.2.8	Ascensori e montacarichi .....	124
Art. 6.2.9	Scantinati.....	124
Art. 6.2.10	Archi e volte .....	124
Art. 6.2.11	Altezza dei piani.....	124
Art. 6.2.12	Aperture – Impianti.....	124
Art. 6.2.13	Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature .....	125
Art. 6.2.14	Aperture esterne e facciate.....	125
Art. 6.2.15	Infissi esterni.....	126
Art. 6.2.16	Pavimentazioni .....	126
Art. 6.2.17	Elementi decorativi.....	126
Art. 6.2.18	Elementi in ferro .....	127
Art. 6.2.19	Impianti tecnici civili.....	127
Art. 6.2.20	Modalità di rispetto dell’ambiente storico urbano e rurale .....	127
Art. 6.2.21	Aree verdi - alberature - recinzioni.....	127

CAPO 6.3	NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE.....	129
Art. 6.3.1	Edifici non tutelati: facciate - materiali e finiture.....	129
Art. 6.3.2	Edifici non tutelati: coperture.....	129
Art. 6.3.3	Interventi di sistemazione delle aree di pertinenza.....	130
Art. 6.3.4	Mitigazione degli impatti paesaggistici delle costruzioni in territorio rurale .....	132
CAPO 6.4	NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	134
Art. 6.4.1	Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico..	134
Art. 6.4.2	Allineamenti e interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici .....	134
Art. 6.4.3	Cavedi, pozzi luce e chiostrine .....	135
Art. 6.4.4	Recinzioni .....	135
Art. 6.4.5	Spazi condominiali - locali di servizio esclusivo .....	135
Art. 6.4.6	Autorimesse - Cantine - Soffitte .....	135
Art. 6.4.7	Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	136
Art. 6.4.8	Aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....	136
Art. 6.4.9	Interventi di mitigazione .....	137
Art. 6.4.10	Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	137
Art. 6.4.11	Cassette per la posta e contatori.....	137
Art. 6.4.12	Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	137
TITOLO 7.	NORME PROCEDURALI .....	138
CAPO 7.1	DISPOSIZIONI GENERALI .....	138
Art. 7.1.1	Ambito di applicazione .....	138
CAPO 7.2	COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....	138
Art. 7.2.1	Abrogato .....	138
Art. 7.2.2	Composizione e nomina .....	138
Art. 7.2.3	Funzionamento e pubblicità .....	138
Art. 7.2.4	Documento guida e consuntivo.....	139
CAPO 7.3	SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) .....	140
Art. 7.3.1	Istituzione e funzioni.....	140
CAPO 7.4	TITOLI ABILITATIVI.....	141
Art. 7.4.1	Attività edilizia libera.....	141
Art. 7.4.2	Titoli abilitativi.....	141
Art. 7.4.3	Attività edilizia sottoposta a Comunicazione di inizio lavori (CIL). 141	
Art. 7.4.4	Soggetto avente titolo.....	141
CAPO 7.5	VALUTAZIONE PREVENTIVA ai sensi dell'art. 21 della L.R. 15/2013. 142	
Art. 7.5.1	Richiesta.....	142
Art. 7.5.2	Procedimento per il rilascio.....	142
CAPO 7.6	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA).....	143
Art. 7.6.1	Interventi edilizi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria .....	143
Art. 7.6.2	Abrogato .....	143
Art. 7.6.3	Disciplina della SCIA .....	143
Art. 7.6.4	Controlli sugli interventi oggetto di SCIA.....	143
Art. 7.6.5	Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio previsto dalla legge .....	143
Art. 7.6.6	Abrogato .....	143
Art. 7.6.7	Abrogato .....	143
Art. 7.6.8	Abrogato .....	143

Art. 7.6.9	Abrogato.....	143
CAPO 7.7	PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC) .....	144
Art. 7.7.1	Abrogato.....	144
Art. 7.7.2	Caratteristiche del Permesso di Costruire .....	144
Art. 7.7.3	Richiesta .....	144
Art. 7.7.4	Abrogato.....	144
Art. 7.7.5	Abrogato.....	144
Art. 7.7.6	Abrogato.....	144
Art. 7.7.7	Abrogato.....	144
Art. 7.7.8	Rilascio o diniego .....	144
Art. 7.7.9	Abrogato.....	144
Art. 7.7.10	Abrogato.....	144
Art. 7.7.11	Proroga del termine di inizio e fine lavori.....	144
Art. 7.7.12	Decadenza .....	144
Art. 7.7.13	Permesso di Costruire convenzionato.....	145
Art. 7.7.14	Abrogato.....	145
Art. 7.7.15	Abrogato.....	145
Art. 7.7.16	Abrogato.....	146
Art. 7.7.17	Abrogato.....	146
CAPO 7.8	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	147
Art. 7.8.1	Contributo di costruzione - Titolo III della L.R. 15/2013 .....	147
Art. 7.8.2	Abrogato.....	147
Art. 7.8.3	Abrogato.....	147
Art. 7.8.4	Abrogato.....	147
Art. 7.8.5	Abrogato.....	147
CAPO 7.9	PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	148
Art. 7.9.1	Pubblicità e accesso .....	148
Art. 7.9.2	Volturazione .....	148
CAPO 7.10	abrogato.....	149
Art. 7.10.1	Abrogato.....	149
Art. 7.10.2	Abrogato.....	149
CAPO 7.11	abrogato.....	149
Art. 7.11.1	Abrogato.....	149
CAPO 7.12	ABROGATO.....	149
Art. 7.12.1	Abrogato.....	149
Art. 7.12.2	Abrogato.....	149
CAPO 7.13	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – PROCEDURA e CONTENUTI.....	150
Art. 7.13.1	Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata.....	150
Art. 7.13.2	Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del PUA di iniziativa privata.....	150
Art. 7.13.3	Procedimento per l’approvazione del PUA di iniziativa privata.....	150
Art. 7.13.4	Abrogato.....	154
Art. 7.13.5	Procedimento per l’approvazione di PUA di iniziativa pubblica .....	154
CAPO 7.14	abrogato.....	155
Art. 7.14.1	Abrogato.....	155
CAPO 7.15	ESECUZIONE DELLE OPERE .....	155
Art. 7.15.1	Comunicazione di inizio lavori.....	155
Art. 7.15.2	Allineamenti .....	155
Art. 7.15.3	Vigilanza durante l’esecuzione delle opere.....	155
Art. 7.15.4	Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.....	156
Art. 7.15.5	Ritrovamenti di interesse culturale.....	157



Art. 7.15.6	Abusi minori (prescrizione delle sanzioni amministrative) .....	157
Art. 7.15.7	Opere urgenti.....	157
CAPO 7.16	abrogato .....	158
Art. 7.16.1	Abrogato .....	158
Art. 7.16.2	Abrogato .....	158
CAPO 7.17	CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' ... .....	158
Art. 7.17.1	Comunicazione di fine lavori .....	158
Art. 7.17.2	Abrogato .....	158
Art. 7.17.3	Certificato di conformità edilizia e agibilità .....	158
Art. 7.17.4	Utilizzazione dell'immobile priva di titolo che ne abilita l'uso .....	158
Art. 7.17.5	Tolleranza esecutiva nelle misurazioni .....	159
Art. 7.17.6	Controlli.....	159
CAPO 7.18	SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI .....	160
Art. 7.18.1	Numeri civici .....	160
Art. 7.18.2	Abrogato .....	160
Art. 7.18.3	Abrogato .....	160
Art. 7.18.4	Manutenzione delle aree e delle costruzioni .....	160
TITOLO 8.	REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI .....	161
Art. 8.1.1	Premessa.....	161
Art. 8.1.2	Requisiti edilizi per abitazioni civili e rurali.....	161
Art. 8.1.3	Requisiti edilizi per edifici adibiti ad usi non residenziali.....	161
Art. 8.1.4	Requisiti edilizi per la realizzazione di soppalchi.....	161
Art. 8.1.5	Requisiti edilizi per l'utilizzo dei sottotetti al solo uso di acetaia...	162
CAPO 8.2	abrogato .....	163
Art. 8.2.1	Abrogato .....	163
CAPO 8.3	ABROGATO .....	163
Art. 8.3.1	Abrogato .....	163
TITOLO 9.	SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DI NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO .....	164
TITOLO 10.	DISPOSIZIONI FINALI .....	165
Art. 10.1.1	Abrogazione di precedenti disposizioni.....	165
Art. 10.1.2	Riferimento normativo generale e sanzioni.....	165
Art. 10.1.3	Modulistica.....	165



## **TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO 1.1 DISPOSIZIONI GENERALI DEL RUE**

#### **Art. 1.1.1 Contenuti, ambito di applicazione ed elaborati costituiti del RUE**

1 L'ambito legislativo di riferimento del presente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (d'ora in poi RUE), è costituito dalla legislazione statale e regionale, in particolare dal D.P.R. 380/01, dalla L.R. 20/2000 e dalla legge L.R. 15/2013 e s.m.i..

In ottemperanza al principio di non duplicazione delle norme, di cui all'art. 18-bis della L.R. 20/2000 e s.m.i., il presente RUE si limita, nei casi in cui sia necessario, al richiamo della sovraordinata normativa vigente, nella quale sono da includere anche gli atti di coordinamento tecnico regionali.

2 Il presente RUE contiene:

- la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso;
- le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, comprese le norme di dettaglio in materia di igiene delle costruzioni;
- la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- la disciplina di dettaglio del contributo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, nonché la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare e circa la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento;
- i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.

3 Il presente RUE in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), disciplina inoltre:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti, quali gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

4 Gli interventi di cui al comma 3 non sono soggetti al Piano Operativo Comunale (POC).

5 Nel territorio rurale il presente RUE disciplina gli interventi:

- di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
- di sistemazione delle aree di pertinenza;
- di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola.

6 Il presente RUE è formato dai seguenti elaborati:

- le presenti Norme urbanistico-edilizie;

- allegato A: Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione;
- allegato B: Regolamento energia;
- allegato C: Regolamento per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. n° 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- allegato D: Schede di attuazione "Piani di Coordinamento" vigenti;
- allegato E: Schede di attuazione interventi di delocalizzazione ai sensi della L.R. n° 38/1998;
- allegato F: Tabelle di sintesi degli interventi e degli usi consentiti nel territorio rurale;
- allegato H: Schemi dimostrativi sui criteri di visuale libera e determinazione altezza fronti edifici;
- allegato I: Regolamento comunale per la disciplina delle Insegne e dei Mezzi pubblicitari;
- allegato L: Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano.

#### **Art. 1.1.2 Validità, efficacia e salvaguardia del RUE**

1 Le norme contenute nel presente RUE, sono redatte in conformità alle politiche e agli obiettivi del Piano Strutturale Comunale (PSC); in caso di non conformità dei contenuti del RUE alle disposizioni, indicazioni e prescrizioni scritte o grafiche, del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti, fatto salvo quanto previsto nel successivo art. 2.1.2 (definizione di "rudere"); in caso di contrasto con normative sovraordinate, stabilite da Leggi e Regolamenti statali, regionali o provinciali quest'ultime prevalgono rispetto alle norme di RUE.

2 Nel caso in cui, nel presente RUE, si riscontrassero disposizioni normative tra di loro contrastanti o incongruenti, ha valenza quella più favorevole al cittadino, fatti salvi gli interessi pubblici prevalenti esplicitati in apposito provvedimento da parte dell'organo competente.

3 Le norme di RUE devono essere coordinate con gli altri regolamenti comunali; in caso di eventuale contrasto prevale l'ultima delle norme approvate in ordine di tempo e lo strumento eventualmente in contrasto dovrà essere adeguato.

4 L'efficacia delle presenti norme decorre, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n° 20/2000, dalla data di esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di riadozione (20/10/2008).

5 Da questa data, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20 del 2000 per il Sistema insediativo storico (AS - Is - Es - PS - RS), tutti gli ambiti urbani consolidati e ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali del territorio urbano (AC - APC) e del territorio rurale (AVA - AVP - APA - AAP). Dalla data della sua entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce a tutti gli effetti, ogni regolamento o disposizione in materia precedenti.

6 Tutti i titoli abilitativi di cui al co. 3 dell'art.6 della LR n.31/2002, rilasciati anteriormente alla data di riadozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori siano iniziati prima della riadozione della nuova strumentazione urbanistica e terminati entro il termine di validità del titolo abilitativo.

7 Il presente Regolamento non si applica alle variazioni non essenziali nonché alle variazioni essenziali, limitatamente a quelle definite alle lett. e) ed f) dell'art. 23 della

L.R. 25/11/2002, n.31, a PdC già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

8 I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – come previsti dall’art. 31 della legge 20/2000 e s.m.i. (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia e rimangono altresì in vigore, per i tempi e la durata prevista, i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani come previsti dalla vigente legislazione regionale.

9 Nel caso in cui parte dei contenuti dei sopracitati piani urbanistici attuativi, approvati prima dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), le previsioni di questi ultimi sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi stessi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni degli stessi o di loro eventuali varianti. In particolare il termine di decadenza convenzionale dei Piani è riferibile esclusivamente alle sole opere di urbanizzazione ed alle disposizioni di contenuto espropriativo, ma non alle prescrizioni urbanistiche, che rimangono operanti senza limiti di tempo fino alla loro sostituzione.

10 Sono fatti salvi i Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati prima della adozione del PSC/RUE ed approvati entro la data di approvazione degli stessi.

11 Analogamente sono fatti salvi i Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata approvati prima della data di adozione del PSC/RUE.

12 Entro il termine di validità delle convenzioni stipulate, sarà possibile apportare varianti non sostanziali ai PUA approvati, anche in contrasto con le norme del PSC/RUE, entro i termini di validità decennale della convenzione, a condizione che non comportino aumento complessivo del carico urbanistico assegnato dal PUA originario.

13 Sono fatti salvi inoltre i "Piani di Coordinamento" , relativi al recupero ad usi non agricoli del patrimonio edilizio ricompreso negli ambiti del territorio rurale, autorizzati prima dell’approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del P.S.C. in base alla normativa previgente, per il periodo di validità dell'Atto unilaterale d'obbligo che ne disciplina le previsioni edilizio-urbanistiche in essi contenute.

14 Sono fatte salve le previsioni insediative contenute nello schema plani-volumetrico dei Piani urbanistici attuativi, ancorchè scaduti, di iniziativa pubblica, finalizzati all'insediamento di attività produttive (P.I.P.).

### **Art. 1.1.3 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di Titolo abilitativo edilizio qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi diretti attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- Che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

2 Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3 Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio del titolo abilitativi sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

#### **Art. 1.1.4 Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

1 Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 1.1.5 Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1 In ciascun ambito sono espresse le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2 Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC ed al RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito del RUE e sulle norme del POC.

3 Per norme di tutela si devono intendere tutte le disposizioni e prescrizioni relative ai Sistemi (Ambientale, Dotazioni territoriali, Insediativo e Insediativo storico), secondo cui è stato organizzato il PSC. Nel caso dovessero sovrapporsi diverse prescrizioni si dovrà osservare il seguente ordine di prevalenza determinato rispettivamente da: Sistema Insediativo Storico, Sistema Ambientale, Sistema delle Dotazioni territoriali e Sistema Insediativo.

#### **Art. 1.1.6 Lettura delle simbologie grafiche**

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

2 Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del PSC e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3 Il perimetro dei comparti di attuazione, ove previsti, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

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

## **TITOLO 2. DEFINIZIONI**

### **CAPO 2.1 DEFINIZIONI DEGLI OGGETTI, DEI PARAMETRI, DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 2.1.1 Premesse**

1 Trovano diretta applicazione le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla DAL n. 279 del 2010, e s.m.i.. Ad essi si aggiungono alcuni parametri, indici, oggetti edilizi peculiari e/o di utilizzo consolidato nella disciplina urbanistica/edilizia comunale.

#### **Art. 2.1.2 Specifiche a parametri e indici urbanistici**

##### 1 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.

Nell'ambito dei PUA la Giunta comunale può autorizzare rettifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle aree dei comparti così come eventualmente individuate dal POC o dal PSC.

##### 2 Superficie utile (Su) o Superficie accessoria (Sa) al livello sottotetto

Al fine della determinazione della superficie esistente al livello sottotetto degli edifici, si considera che la presenza di botola e scala retrattile costituisca accesso diretto dalla unità immobiliare o dagli spazi condominiali.

##### 3 Lotto

Lo stato di fatto da assumere a riferimento ai fini dell'applicazione del presente Regolamento è quello esistente alla data del 20/10/2008, indipendentemente da eventuali sopravvenuti frazionamenti catastali.

##### 4 Intervento incrementale "una-tantum"

Ogni qualvolta il presente RUE faccia riferimento a parametri edilizi (superficie permeabile, SC, volume, ecc..) incrementabili con il principio "una-tantum", il valore del parametro incrementabile va sempre preso in relazione allo stato di fatto edificato e legittimato, alla data del 20/10/2008. La percentuale incrementabile come "una-tantum" costituisce un limite massimo che può essere raggiunto anche con titoli edilizi autonomi senza un termine temporale.

##### 5 Pertinenze (spazi di pertinenza)

Trovano diretta applicazione le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla DAL n. 279 del 2010, e s.m.i.. Una costruzione o opera edilizia viene classificata come pertinenza qualora:

- si tratti di un'opera che abbia una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale e non sia parte integrante o costituiva di un fabbricato;
- sia preordinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso;
- sia sfornita di un autonomo valore di mercato, non deve essere valutabile in termini di cubatura o comunque dotate di un volume minimo (non superiore in ogni caso al 20% del volume dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede;
- la sua relazione con la costruzione preesistente deve essere in ogni caso, non di integrazione, ma di servizio, allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso;



- sia legata ad un edificio preesistente edificato legittimamente;
- abbia le caratteristiche della ridotta dimensione anche in assoluto, a prescindere dal rapporto con l'edificio principale;

Il perimetro dell'area di pertinenza è definito:

- per l'edificio singolo, dal lotto catastale su cui esso insiste;
- per il Nucleo Rurale dall'insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe catastali e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal terreno agrario che le circonda e con accesso autonomo dalla rete viaria (comunale, vicinale o interpodereale). In assenza di riferimenti catastali certi o nel caso di accrescimento del Nucleo rurale conseguente ad interventi di nuova costruzione o ampliamento, si considera sia per l'edificio singolo che per il nucleo, la regione interna al rettangolo, orientato secondo la viabilità pubblica esistente o, in sua assenza, agli assi della centuriazione romana storica, circoscritto alla figura geometrica generata dalla intersezione dello sviluppo a 50 metri di distanza del perimetro di ciascun edificio (offset) costituente il nucleo. Nel caso di interventi di nuova edificazione funzionali ad usi agricoli specifici che necessitano, per loro natura o per obblighi di Legge di più ampi spazi, potranno essere consentiti maggiori ampliamenti del perimetro dell'area di pertinenza del "centro aziendale".

## 6 Infrastrutture

Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Si considerano tali:

- le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie e simili;
- le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

## 7 Rudere

Con questo termine si deve intendere un edificio in rovina, cioè in pessime condizioni di conservazione, tali da non permetterne alcun uso, e di cui non rimangono che porzioni di strutture, verticali e orizzontali e muri perimetrali. In particolare è da considerarsi rudere un edificio di cui non sono più desumibili con sufficiente grado di certezza i suoi elementi strutturali, orizzontali e verticali ed i suoi connotati essenziali, in relazione anche alla sua concreta destinazione d'uso. Si definisce rudere un edificio costituito solo da piccole porzioni dei muri perimetrali di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza. Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza attraverso un rilievo plano-altimetrico documentato, nei 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 ripristino tipologico (ristrutturazione edilizia con rispetto della sagoma, sedime e volume e delle prescrizioni contenute nei successivi Titoli 4.2 e 6.2);
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 o di nuova costruzione;

- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e venga richiesto successivamente il titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione mediante intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001; in questa fattispecie la categoria dell'intervento determinata dalle tavole grafiche del "Sistema storico insediativo" del PSC è da intendersi derogata, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nei successivi Titoli 4.2 e 6.2;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali/calamitosi riconosciuti e che venga richiesto idoneo titolo alla ricostruzione mediante intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001; in questa fattispecie la categoria dell'intervento determinata dalle tavole grafiche del "Sistema storico insediativo" del PSC è da intendersi derogata, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nei successivi Titoli 4.2 e 6.2.

## 8 Edificio incongruo

Per edificio incongruo si intende la costruzione e l'esito di intervento di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio negli ambiti agricoli, si intende incongruo un edificio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola e con caratteristiche tali da non consentire interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) dell'art. A-21 dell'allegato alla L.R. 20/2000. Negli ambiti AS, per edificio incongruo s'intende ogni fabbricato o porzione di fabbricato non coerente storicamente e/o architettonicamente con gli edifici circostanti e/o adiacenti.

## 9 Superfetazione

Per superfetazione si intende qualsiasi manufatto che, essendo costruito in data posteriore all'organismo originale nonché al suo eventuale organico sviluppo successivo, non riveste alcun interesse o significato nella lettura filologica delle tipologie edilizie e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia a cui appartiene. E' pertanto definibile come superfetazione anche qualsiasi manufatto che per strutture e/o funzioni abbia carattere precario e non assimilabile a quello originario, ovvero occupi un'area originariamente libera. Nel caso di interventi edilizi di recupero conservativo di edifici sottoposti a particolari tutele che prevedono l'eliminazione di superfetazioni, potranno essere salvaguardate quelle porzioni definibili come "superfetazioni storicizzate", previa presentazione di idonea documentazione a supporto e di valutazione positiva da parte della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

## 10 Edificio con originaria funzione abitativa

Al fine di determinare la funzione originaria dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale di un edificio è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero;
- in assenza della verifica di cui al punto precedente, vale la documentazione relativa alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (legge n. 652 del 11 settembre 1939) o altra documentazione probante
- nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa anche parziale, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Funzione originaria abitativa".
- nel caso di dubbio nella individuazione funzionale originaria dell'edificio, attraverso una verifica condotta dai competenti Uffici comunali, si procederà alla

sua corretta individuazione attraverso il riconoscimento tipologico dell'edificio e del suo filone edilizio di appartenenza.

#### 11 Costruzione leggera da giardino (CLG)

Si definiscono costruzioni leggere da giardino, le costruzioni aventi carattere precario o pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, serre, ecc... L'Allegato L al presente RUE (Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano) definisce la disciplina particolareggiata relativa alla realizzazione di questi manufatti.

#### **Art. 2.1.3 Parametri urbanistico-ecologici.**

##### 1 Densità arbustiva (AR)

Questo parametro misura e indica la quantità di elementi arbustivi per mq di Sc, da realizzare nell'ambito di azioni di mitigazione ambientale e sistemazioni esterne.

##### 2 Densità arborea (A)

Questo parametro misura e indica la quantità di elementi arborei per mq di Sc, da realizzare nell'ambito di azioni di mitigazione ambientale e sistemazioni esterne.

#### **Art. 2.1.4 Abrogato**

#### **Art. 2.1.5 Strumenti di pianificazione generale, di settore ed attuativi.**

1 Gli strumenti di pianificazione generale, di settore ed attuativi sono definiti dalla Legge della Regione Emilia Romagna del 24/03/2000 n. 20 e s.m.i..

#### **Art. 2.1.6 Specifiche alla definizione degli interventi urbanistici ed edilizi.**

1 Le definizioni degli interventi edilizi sono stabilite nel Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 380/2001, art. 3 e 10 - come riprodotte nell'Allegato alla L.R. 15/2013.

2 Attrezzatura del territorio (NC/AT): gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli di cui alle lettere g.2, g.3 e g.4 dell'Allegato alla L.R. 15/2013.

#### **Art. 2.1.7 Tipi di intervento non edilizi**

##### 1 Cambio di destinazione d'uso senza opere (CD)

Si fa espresso richiamo alla definizione data nell'Allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.. L'intervento di Cambio d'uso (CD) può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o ad una singola Unità Immobiliare, non può riguardare porzioni di singole Unità Immobiliari.

##### 2 Arredo di servizio (As)

Rientrano nell'arredo di servizio i seguenti interventi non edilizi:

- insegne (vedasi Allegato I al presente RUE);
- tende pensili sulle fronti degli edifici;
- costruzioni leggere da giardino (CLG): pertinenze di edifici ad uso U.1, A.1 o A.11 (vedasi Allegato L al presente RUE);

##### 3 Arredo urbano (AU)

Rientrano nell'arredo urbano i seguenti interventi non edilizi:

- mezzi pubblicitari (vedasi Allegato I al presente RUE);
- lapidi e cippi commemorativi;
- edilizia funeraria.

#### **Art. 2.1.8 Definizioni per il territorio rurale**

##### 1 Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola (PIA)

E' il Piano formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a - Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999).

## 2 Programma di Riconversione e di Ammodernamento aziendale (P.R.A.)

Strumento finalizzato a verificare la coerenza degli interventi edilizi con:

- gli obiettivi di miglioramento della competitività aziendale;
- i requisiti di sostenibilità ambientale degli interventi e/o eventuali condizioni mitigative;
- non idoneità dei fabbricati esistenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative e/o produttive.

Altre definizioni pertinenti l'attività agricola sono contenute all'art. 4.4.1 bis delle presenti norme.

### Art. 2.1.9 Tabella delle definizioni

sigla	oggetto
<b>DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI</b>	
UE	Unità Edilizia
UI	Unità Immobiliari
NR	Nucleo Rurale
	Edificio
	Pertinenze
	Infrastruttura
	Rudere
	Edificio incongruo
	Superfetazione
CLG	Costruzioni leggere da giardino
<b>PARAMETRI E INDICI URBANISTICI</b>	
DT	Densità Territoriale
DF	Densità Fondiaria
ST	Superficie Territoriale
SF	Superficie Fondiaria
	Confini di ambito
	Ambito
	Lotto Edilizio
Sm	Superficie minima di intervento
	Lotto Edificabile
CA	Comparto di Attuazione
CU	Carico Urbanistico
Ci	Capacità insediativa
Pe	Potenzialità edificatoria
P1	Parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento
P2	Parcheggi pubblici di interesse generale
P3	Parcheggi pertinenziali di uso privato
P4	Parcheggi pertinenziali di uso pubblico
UF	Unità Fondiaria
PA	Posto Auto
P	Numero dei piani di un edificio
<b>PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI</b>	
Ar	Densità arbustiva

A	Densità arborea
SP	Superficie permeabile
RP	Rapporto di permeabilità
SI	Superficie impermeabilizzata
Ip	Indice di permeabilità
VP	Verde pubblico
<b>PARAMETRI EDILIZI</b>	
Su	Superficie utile
Sa	Superficie accessoria
Sc	Superficie Complessiva
Sv	Superficie di vendita
SQ	Superficie Coperta
Q	Rapporto di copertura (Sq/Sf)
<b>DEFINIZIONI DI PIANO</b>	
	Piano fuori terra
	Piano seminterrato
	Piano interrato
	Soppalco
<b>DEFINIZIONI DI ALTEZZE</b>	
Al	Altezza di ciascun fronte di fabbricato
Hp	Altezza dei piani
Hf	Altezza di ciascun fronte di fabbricato
H	Altezza di un edificio
<b>DEFINIZIONI DI VOLUME</b>	
Vu	Volume utile
VI	Volume lordo
Vt	Volume totale
<b>DEFINIZIONI DI DISTANZE</b>	
D1	Distanza dal confine di proprietà
D2	Distanza dal confine di Ambito
De	Distanza fabbricati tra edifici / distacco
VL	Indice di visuale libera
<b>STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMI ATTUATIVI</b>	
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PAI	Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico
PSFF	Piano Stralcio delle Fascie fluviali
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PSC	Piano Strutturale Comunale
RUE	Regolamento urbanistico-edilizio
POC	Piano Operativo comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PAE	Piano per le attività estrattive
<b>TIPI DI INTERVENTO</b>	
MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RS	Restauro scientifico
RRC	Restauro e risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione Edilizia
NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento

RU	Ristrutturazione urbanistica
D	Demolizione
RSA	Recupero e risanamento delle aree libere
NC/AT	Attrezzatura del territorio
ACU	Aumento carico urbanistico
<b>TIPI DI INTERVENTO NON EDILIZI</b>	
CD	Cambio di destinazione d'uso
MMT	Significativi movimenti di terra
As	Arredo di servizio
AU	Arredo urbano
<b>DEFINIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE</b>	
PIA	Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola
Cd	Coltivatore Diretto
IA	Imprenditore agricolo
IAP	Imprenditore Agricoltore Professionale
PA	Produttori Agricoli
AAGR	Attività agromeccanica
CA	Centro aziendale agricolo
ULU	Unità lavoro uomo
UC	Unità colturale
UFA	Unità fondiaria agricola o unità poderale agricola
SAU	Superficie Agricola Utilizzata
	Attività agricole
	Attività agricole connesse
SFa	Superficie fondiaria dell'unità agricola
	Serra
	Azienda agricola.
P.R.A.	Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale
	Impresa agricola
	Edificio con originaria funzione abitativa

### **TITOLO 3. USI DEL TERRITORIO**

#### **CAPO 3.1 USI URBANI, DESTINAZIONI, CARATTERISTICHE E DOTAZIONI SPECIFICHE**

##### **Art. 3.1.1 Criteri generali relativi agli usi**

1 Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per gli interventi ammessi nei vari ambiti e sub ambiti. Le definizioni che seguono servono anche a descrivere gli usi esistenti.

2 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella definita in base all'art. 28 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

##### **Art. 3.1.2 Funzione abitativa**

###### **(U.1) Residenza**

L'uso comprende oltre alla 'residenzialità', intesa in senso stretto (e come si esplica in alloggi, abitazioni, appartamenti, etc), anche gli usi di servizio alla stessa, nonché negli spazi condominiali di servizio. La legge stabilisce altresì i casi in cui altri eventuali usi non comportino cambio di destinazione a fini urbanistici ed edilizi.

###### **(U.3) Residenza collettiva**

L'uso comprende la residenzialità connessa a strutture come collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti ecc., con riferimento funzionale sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

##### **Art. 3.1.3 Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo**

###### **(U.2) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero**

Questo uso è collegato alla ricettività e comprende: alberghi, pensioni, locande, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini-appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, ecc.).

##### **Art. 3.1.4 Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili**

Gli usi commerciali vengono articolati in base alle tipologie di insediamento previste nel Comune, in conformità alle previsioni del POC e del PSC. Per "esercizio commerciale esistente" si intende un esercizio commerciale attivo.

###### **(U.4) Attività commerciali al dettaglio**

Questo uso corrisponde all'attività di commercio di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto. In tale termine sono compresi sia la funzione di vendita vera e propria sia gli usi annessi (di servizio, di supporto e di magazzino). In questa destinazione sono insediabili anche le agenzie d'affari, di viaggi e immobiliari.

L'uso risulta articolato nelle seguenti sottocategorie:

###### **(U.4.1) Esercizi commerciali di vicinato**

Sono esercizi di vicinato quelli aventi una superficie di vendita non superiore a mq 250 destinati al commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa.

###### **(U.4.2) Medio-piccole strutture di vendita**

Trattasi di esercizi e centri commerciali per il commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa, aventi superficie di vendita superiore mq 250 e fino a mq 1.500. L'uso risulta inoltre così articolato:

**(U.4.2/a) Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare****(U.4.2/n) Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare****(U.4.3) Medio-grandi strutture di vendita**

Trattasi di esercizi e centri commerciali per il commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa, aventi superficie di vendita superiore 1.500 mq. e fino a 2.500 mq.

L'uso risulta inoltre così articolato:

**(U.4.3/a) Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare****(U.4.3/n) Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.****(U.4.4) Grandi strutture di vendita**

Trattasi di esercizi per il commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa, aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita. L'uso risulta inoltre così articolato:

**(U.4.4/a) Grandi strutture di vendita del settore alimentare****(U.4.4/n) Grandi strutture di vendita del settore non alimentare****(U.5) Attività commerciali complementari**

Questo uso comprende le attività per la vendita, la rappresentanza ed i servizi dell'auto, la vendita di prodotti merceologici, di macchine agricole, utensili e industriali, ecc. Per questo uso valgono le stesse specifiche e sottocategorie previste per l'uso U.4, in relazione alle strutture di vendita del settore non alimentare.

**(U.6) Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore**

Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono centri commerciali d'attrazione di livello inferiore quelli comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di mq 4.500 di superficie di vendita per le strutture alimentari e di mq 10.000 per le strutture non alimentari e con superficie territoriale (ST) non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Si fa espresso rinvio alle definizioni contenute nella D.C.R n° 1253/1999 e s.m.i.

Come stabilito dal Consiglio Regionale con Delibera n°1253/1999, integrata con deliberazione n° 653/2005, deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purchè situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

**(U.7) Pubblici esercizi**

Questo uso comprende: l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (effettuata in ristoranti, trattorie, bar), con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici. All'interno dell'uso U.7 è consentito prevedere una quota di spazi destinati ad attività ricettiva nel limite di n° 6 camere, se svolta da un unico titolare e gestore in una struttura immobiliare



unitaria, in conformità all'art. 10, comma 2 della L.R. n° 16/2004. Tale previsione non deve comportare una distrazione dall'uso prevalente e conformarsi alle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia. All'interno dell'uso U.7 è ricompresa l'attività di "Turismo rurale", così come definita dalla L.R. n° 29/1994.

#### **(U.8) Attività espositive**

Tale uso comprende: esposizioni, mostre, fiere, ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico sia agli spazi di servizio e di supporto, sia ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.

#### **(U.9) Attività commerciali all'ingrosso**

Tale uso comprende: magazzinaggio e depositaria, nei settori alimentari ed extra-alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense e altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio.

#### **(U.10) Attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano**

Questo uso comprende: cinematografi, teatri, centri congressi, sale di ritrovo e di cultura, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, agli uffici complementari, agli spazi tecnici.

##### **(U.10.1) Attività di spettacolo non rientranti nell'uso U.10**

Questo uso comprende: locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, ecc., con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, agli uffici complementari, agli spazi tecnici.

##### **(U.10.2) Attività di intrattenimento non rientranti nell'uso U.10 o U.10.1**

Questo uso comprende: sale giochi, sale video lottery e/o slot, sale bingo e sale scommesse, compresi esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 co. 6 del T.U.L.P.S.

Sono comprese in questa destinazione d'uso anche le attività aperte al pubblico o i circoli privati in cui siano presenti o comunque accessibili slot machine o videolottery ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i.

L'uso non potrà essere insediato nelle immediate vicinanze di strutture scolastiche.

#### **(U.11) Attività terziaria di carattere prevalentemente privato**

In tale uso si intendono comprese le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. In questo uso sono ricompresi gli studi ed uffici professionali, compresi gli studi medici singoli. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono considerati funzionali a tali usi gli organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. In tale termine sono compresi anche gli usi di servizio e di supporto a tale attività che utilizzano spazi come archivi, locali per campionari, locali per elaborazione dati, ecc. In questa destinazione sono insediabili anche le agenzie d'affari, di viaggi e immobiliari.

#### **(U.12) Attività terziaria a forte concorso di pubblico**

Si intendono compresi in tale uso le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale e che comportino un elevato concorso di pubblico. In tale uso rientrano le agenzie e gli sportelli bancari, e gli sportelli postali. Tale ultimo requisito si intende presente quando almeno la metà delle attività insediate (misurate in SC sul totale della SC prevista) sono caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di supporto e di servizio, le mense, gli archivi, gli spazi tecnici).

**(U.13) Attività terziaria a basso concorso di pubblico**

Si intendono compresi in tale uso gli usi di cui al precedente punto U.12 quando meno della metà delle attività insediate (misurate in SC sul totale della SC prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico.

**(U.14) Attività terziaria avanzata e specializzata (servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato)**

Si intendono compresi in tale uso la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, leasing, factoring, informatica e telematica applicata, servizi produttivi complementari per lo sviluppo e l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di supporto e di servizio, le mense e altri servizi, i locali accessori, di archivio, gli spazi tecnici, nonché gli idonei spazi destinati alla ricettività ed alla rappresentanza rapportati alla dimensione dell'azienda).

**(U.15) Attività di stoccaggio e smistamento merci, nonché attività doganale**

Si intendono compresi in tale uso il magazzinaggio, il deposito, lo stoccaggio di merci relativi a centri merci e funzioni doganali; con la finalità della raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci; a tali usi possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici).

**(U.16) Artigianato di servizio**

Tale uso comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, quali l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici).

Nel caso di attività di artigianato di servizio che presentino caratteri molesti o nocivi nei confronti dell'ambito in cui si collocano, verificato dall'U.S.L. sulla base della normativa vigente, tale uso viene classificato U.18.

E' assimilato all'uso 'artigianato di servizio' anche quello 'artigianato produttivo' quando sia relativo a settori di attività che non abbiano alcuna incompatibilità con l'ambiente in cui si collocano e presenti una dimensione massima di 6 addetti e di mq 100 di SC.

Sono comprese nelle attività artigianali anche quelle attività, compatibili con l'ambiente urbano o rurale, che forniscono un servizio immateriale alle persone o aziende.

E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia di mq 120 di SC massima, nel caso in cui la SC relativa alla attività artigianale risulti pari ad almeno mq 500 al netto dell'alloggio. Nel caso in cui l'uso sia insediato nel Territorio rurale non è ammessa la presenza di alloggi di custodia.

L'alloggio di custodia fa parte a tutti gli effetti della consistenza aziendale ed il suo utilizzo non può avvenire in modo autonomo. L'alloggio non potrà essere realizzato in un corpo edilizio utilizzabile autonomamente.

La realizzazione dell'alloggio di custodia è subordinata e disciplinata da specifico Atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura del richiedente, nel quale si evinca il vincolo di nesso funzionale dell'alloggio di custodia stesso con l'attività.

La perdita del nesso funzionale tra l'alloggio e l'attività produttiva, costituisce a tutti gli effetti mutamento di destinazione d'uso.

L'uso U.16 si articola in 4 diverse sottocategorie:

**(U.16.1) Servizi alla persona**

L'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), oltre che i servizi dell'alimentazione (produzione di pasta fresca, rosticcerie e friggitorie, forni e pasticcerie, pizzerie da asporto, gelaterie) ed altre funzioni assimilabili, purchè non occupino una SC superiore a mq 500.

**(U.16.2) Servizi per la casa**

L'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purchè non occupino una SC superiore a mq 500.

**(U.16.3) Altri servizi privati**

L'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale o rurale, ad esclusione di quelle di cui agli usi U.16.1 e U.16.2, purchè non occupino una SC superiore a mq 500.

**(U.16.4). Altri servizi privati**

L'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale o rurale, ad esclusione di quelle di cui agli usi U.16.1 e U.16.2, aventi una SC superiore a mq 500.

I requisiti di compatibilità degli usi U.16.3 e U.16.4 debbono essere accertati mediante perizia tecnica asseverata e sono definiti come segue:

- assenza di rischi d'incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza d'emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente e dalla classificazione acustica comunale;
- assenza di produzione di rifiuti pericolosi;
- emissione di acque reflue nei corpi idrici ricettori entro i limiti di legge e nel caso di fognatura anche entro gli standards definiti dall'Ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.
- assenza di emissioni assoggettabili al D.Lgs 152/06 Parte V e s.m.i..

**Art. 3.1.5 Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili****(U.17) Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano**

Tale uso comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo, e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità, dal punto di vista della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata ed asseverata dal professionista abilitato ed incaricato della progettazione e validato dall'U.S.L e dall'ARPA nei casi previsti dalla normativa vigente. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici).

**(U.17.1) Artigianato produttivo compatibile con il Territorio rurale**

Tale uso comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo, e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con determinati Ambiti del Territorio rurale. La compatibilità, dal punto di vista della molestia e della nocività, con

riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata ed asseverata dal professionista abilitato ed incaricato della progettazione e validato dall'U.S.L. e dall'ARPA nei casi previsti dalla normativa vigente. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici). Per questo uso non è ammessa la presenza di alloggi di custodia.

#### **(U.18) Artigianato produttivo incompatibile**

Tale uso comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui al precedente uso U.17.

#### **(U.19) Attività industriale compatibile con l'ambiente urbano**

Tale uso comprende tutti i tipi di attività industriale sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo (U.17). Sono compresi nell'uso produttivo anche gli usi annessi (uffici, magazzini, mense, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici).

#### **(U.20) Attività industriale incompatibile**

Comprende tutti i tipi di attività industriale incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata come nel caso dell'Artigianato Produttivo (U.18).

#### **(U.32) Attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione, conservazione e confezionamento**

Sono comprese le attività produttive e complementari attinenti le produzioni agroalimentari, quando non riguardano direttamente le produzioni aziendali o interaziendali. Da questo uso sono escluse quelle attività che, in base a verifica effettuata dall'U.S.L., risultino incompatibili con l'ambiente urbano, in tal caso le attività stesse possono essere – se del caso – assimilate a quelle agricole A.5.

Relativamente agli usi di cui al presente articolo, salvo i casi in cui è espressamente vietato, è ammessa la presenza di un numero di alloggi di custodia di massimo mq 120 di SC ciascuno, come di seguito indicato, precisando comunque che al di sotto della soglia minima di mq 2.000 di SC, non è ammessa la realizzazione di alloggi:

- n° 1 alloggio per attività aventi SC compresa da mq 2.000 a mq 10.000;
- n° 2 alloggi per attività aventi SC superiore a mq 10.000.

Gli alloggi di custodia fanno parte a tutti gli effetti della consistenza aziendale ed il loro utilizzo non può avvenire in modo autonomo. La realizzazione degli alloggi di custodia è subordinata e disciplinata da specifico Atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura del richiedente, nel quale si evince il vincolo di nesso funzionale degli alloggi di custodia stessi con l'attività.

La perdita del nesso funzionale tra l'alloggio e l'attività produttiva, costituisce a tutti gli effetti mutamento di destinazione d'uso.

### **Art. 3.1.6 Funzioni speciali**

#### **(U.21) Parcheggi attrezzati di uso pubblico**

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. È ammessa la presenza di officine, lavaggi-auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della SC destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della SC esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra, e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

**(U.22) Attività collettive di interesse comunale**

Questa attività comprende gli usi di cui all'art. A-24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della L.R. 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.

**(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 L.R. 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 pubblico (attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, piscine e servizi complementari e di ristoro, ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e le relative tribune).

**(U.24) Istruzione superiore**

Questo uso comprende: le attività scolastiche oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, (medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, sedi universitarie e per la ricerca). Le relative attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto, e gli spazi tecnici. E' prevista altresì la presenza di servizi accessori destinati a bar, spaccio, mensa, servizi di rappresentanza ed associativi, sale-riunioni, ecc.

**(U.25) Attività politico-amministrative e sedi istituzionali**

Questo uso comprende le attività previste alle lettere c) e d) dell'art. all'art. A-24 dell'allegato 'Contenuti della Pianificazione' della L.R. 20/2000 e smi e cioè: sedi politiche, amministrative e sindacali di scala urbana e di rappresentanza, sedi per gli uffici periferici della Pubblica Amministrazione, dello Stato, della Protezione Civile, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le relative attrezzature possono comprendere tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di servizi accessori destinati a bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale-riunione.

**(U.26) Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione**

Questo uso comprende: insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottostazioni tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

**(U.27) Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali**

In tale uso sono compresi: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende e degli enti di gestione dei servizi funzionali urbani, e usi complementari e di servizio,

come depositaria, rimessaggio, officine, rapporti con il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

### **(U.28) Attività socio-sanitarie**

In tale uso sono ricompresi: ospedali, case di cura, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc.. Sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

### **(U.29) Attività culturali**

In tale uso sono ricompresi: attività espositive museali, bibliotecarie, teatrali centri e sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi attività di servizio, di supporto e tecniche.

Qualora in dette attività siano presenti o comunque accessibili slot machine o videolottery ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i, l'attività viene urbanisticamente classificata U.10.2.

### **(U.30) Usi cimiteriali**

Sono comprese tutte le attività di carattere cimiteriale, come la tumulazione, l'incinerazione, il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

### **(U.31) Distribuzione di carburante**

Sono comprese tutte le attività relative alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

### **(U.33) Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile**

L'uso comprende tutte le attrezzature e gli impianti di carattere prettamente tecnico e tecnologico relativi agli impianti fissi di telefonia mobile. L'uso si definisce compatibile con aree ad uso pubblico o dove l'interesse pubblico risulta oggettivamente prevalente.

Il Regolamento comunale per la gestione e l'esercizio di impianti di telefonia mobile ed altri impianti di telecomunicazioni specifica le tipologie di impianto consentite all'interno delle aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile e UMTS e la procedura per la collocazione degli stessi.

Sono assimilabili all'uso U.33 le attrezzature pertinenti all'impianto fisso di telefonia mobile (shelter). Nelle tavole del POC per la localizzazione degli impianti fissi di telefonia mobile vengono individuati, con apposita simbologia:

- siti esistenti per la telefonia mobile di tipo compatibile;
- siti esistenti di telefonia mobile soggetti a prescrizioni volte alla minimizzazione dei livelli di campo;
- aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile;
- aree individuate per l'installazione di nuovi siti di telefonia mobile UMTS.

Nella Tavola del POC per la localizzazione degli impianti fissi di telefonia mobile, vengono individuati, con apposita simbologia, i due siti esistenti all'interno di aree urbanizzate particolarmente sensibili per i quali le scelte adottate nella progettazione dovranno essere volte a minimizzare i livelli di campo (rispetto ai dati estratti dalle campagne di rilevazione eseguite da ARPA), valutato in corrispondenza di edifici adibiti a permanenza non inferiore alle quattro ore giornaliere. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'adozione delle caratteristiche e nella definizione degli orientamenti del sistema ricetrasmittente.

**(U.34) Attrezzature ed Impianti sportivi privati**

In questo uso sono comprese le attrezzature, gli impianti ed i servizi necessari ad allestire per il gioco e lo sport, aree private anche aperte al pubblico, quali: attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, piscine e servizi complementari e di ristoro, ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e le relative tribune.

Oltre alle strutture destinate alle attività vere e proprie relative all'uso U.34, agli spazi accessori, di supporto e tecnici, è ammessa la presenza di un numero di alloggi di custodia di mq 120 di SC ciascuno, come di seguito indicato, precisando comunque che al di sotto della soglia minima di SC di mq 2.000, non è ammessa la realizzazione di alloggi:

- n° 1 alloggio per attività aventi SC compresa da mq 2.000 a mq 10.000;
- n° 2 alloggi per attività aventi SC superiore a mq 10.000.

È ammessa altresì la installazione, per un periodo limitato alla durata degli eventi, di strutture leggere di supporto a manifestazioni organizzate di carattere sportivo, ricreativo, ludico e culturale.

**Art. 3.1.7 Usi assimilabili per analogia**

1 Qualora si presentino usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli, previsti dal presente Capo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sul Sistema della mobilità.

**Art. 3.1.8 Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche**

1 In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, l'Autorità comunale competente rilascia in via transitoria, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, eventuali autorizzazioni amministrative per le utilizzazioni temporanee anche private delle aree stesse, limitatamente al tipo di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo.

2 Le utilizzazioni che possono essere consentite, escludono comunque il rilascio di titoli abilitativi di cui al Titolo 7 del presente regolamento.

3 Tutte le utilizzazioni autorizzate dalla Autorità competente sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada allo scadere del termine obbligatorio e perentorio fissato dalla Autorizzazione stessa.

4 L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.

5 In ogni caso l'Autorità competente comunale, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi della pianificazione urbanistica comunale, produca disturbi, intralci alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

6 Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.

7 Gli usi che possono essere autorizzati in modo temporaneo sono l'uso in essere, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria e in eventuali edifici o impianti esistenti, purché ciò non comporti il rilascio di titolo abilitativo e inoltre:

- l'uso agricolo che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;
  - l'utilizzazione legata allo svolgimento di manifestazioni sportive, culturali e ricreative, compreso le feste e sagre di paese, che non comportino la costruzione di manufatti edilizi, ma si limitino alla installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano diretti a soddisfare esigenze di carattere meramente temporaneo;
  - la realizzazione di Parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile, e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
  - la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
  - la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti; in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.
- 8 In ognuno dei casi precedenti deve essere sempre salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.



## **CAPO 3.2 USI RURALI: DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE**

### **Art. 3.2.1 Descrizione degli usi**

Nei successivi commi vengono definiti i diversi usi del territorio rurale che, opportunamente combinati insieme, costituiscono, salvo diverse indicazioni, gli usi previsti per gli interventi ammessi negli ambiti del territorio rurale.

#### **(A.1) Residenza rurale**

Tale uso comprende, oltre alla residenza vera e propria, in analogia alla civile abitazione, anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Tale uso comprende inoltre attività laboratoriali (comprese le Acetaie, anche nei sottotetti), purché non abbiano carattere molesto e inquinante e non superino la dimensione massima di mq 50 di SC (aumentabile nel solo caso delle Acetaie), e rispondano ai requisiti richiesti dal presente RUE. In tale uso può essere compresa inoltre la vendita diretta dei prodotti rurali o zootecnici, nonché il ristoro al servizio delle attività di agriturismo, ai sensi della vigente legislazione regionale.

#### **(A.2) Usi agricoli aziendali e interaziendali**

Tali usi comprendono: depositaria di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimessaggio per macchine agricole ed analoghe prestazioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata. Tali usi possono inoltre comprendere gli allevamenti che, avendo un utilizzo in ambito per lo più familiare, non rientrano negli allevamenti zootecnici tipo A.3 come di seguito descritti.

#### **(A.3) Allevamento zootecnico di tipo aziendale ed interaziendale**

Tale uso comprende le attività connesse all'allevamento di animali a vario titolo, comprese quelle di servizio collegate con l'attività primaria, quali depositaria, uffici.

Si considerano allevamenti zootecnici di tipo non intensivo quelli la cui azienda agricola è in grado, con le proprie coltivazioni, a soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata in unità foraggere e secondo le normative di settore vigenti.

Relativamente agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, l'uso è da considerare incompatibile ed in contrasto con le presenti norme. Gli edifici aventi questa destinazione, ai sensi dell'art. 1.1.4 del presente RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, tale uso è suddiviso in tre casi diversi:

A.3.1 = allevamenti aziendali bovini ed equini;

A.3.2 = allevamenti aziendali suini;

A.3.3 = allevamenti aziendali di altro tipo.

#### **(A.4) Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici**

Tale uso comprende le attività di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici (lattiero caseari), collegate con le aziende agricole singole o associate, e da svolgersi in caseifici, cantine, frigoriferi, industrie conserviere, mulini e mangimifici, magazzini, cantine e industrie per la lavorazione dei mosti, ecc.

E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia di massimo mq 120 di SC, come di seguito indicato, precisando comunque che al di sotto della soglia minima di SC di mq

2.000, non è ammessa la realizzazione di 1 alloggio per attività aventi SC compresa da mq 2.000 a mq 10.000.

L'alloggio di custodia fa parte a tutti gli effetti della consistenza aziendale e l'utilizzo non può avvenire in modo autonomo.

La realizzazione dell'alloggio di custodia è subordinata e disciplinata da specifico Atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura del richiedente, nel quale si evinca il vincolo di nesso funzionale dell'alloggio di custodia stessi con l'attività.

La perdita del nesso funzionale tra l'alloggio e l'attività produttiva, costituisce a tutti gli effetti mutamento di destinazione d'uso.

#### **(A.5) Coltivazione in Serre fisse**

Tale uso comprende le coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.), per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante costituisca il substrato per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda.

#### **(A.6) Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo**

Tale uso comprende la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi A.2. comprendendo anche il rimessaggio e la manutenzione, riparazione e il deposito macchine agricole ad uso aziendale o interaziendale.

#### **(A.7) Infrastrutturazione del territorio**

Tale uso comprende la infrastrutturazione di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non siano collegati ad una specifica azienda e non abbiano il carattere di struttura complementare ad altro uso.

#### **(A.8) Accumulo di liquami**

Tale uso comprende l'accumulo (e la maturazione) di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento, nonché la realizzazione di eventuali infrastrutture complementari.

Per tutto quanto riguarda le prescrizioni specifiche relative alla costruzione dei lagoni di accumulo dei liquami, ed allo spandimento agronomico dei liquami stessi, si fa riferimento alle Norme specifiche contenute nella normativa nazionale e regionale in materia.

#### **(A.9) Allevamento ittico ad uso produttivo**

Tale uso comprende tutte le attività direttamente connesse con la pratica dell'allevamento ittico con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari quali invasi, vasche, etc, e compresi gli invasi ('laghetti') destinati alla pesca del prodotto della itticoltura.

#### **(A.10) Altre attività di trasformazione del suolo agricolo**

Questo uso comprende lo spostamento e la risistemazione di terra, il prelevamento, l'escavazione, la perforazione di pozzi, la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Le opere collegate a tale uso

devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

### **(A11) Agriturismo**

In tale uso, secondo quanto previsto dalla L. 20 febbraio 2006, n° 96 e dalla legislazione regionale vigente, sono comprese le attività stagionali di ricezione, ospitalità e ristorazione (quali: dare alloggio in locali dell'azienda agricola, ospitare in spazi aperti attrezzati, somministrare pasti e bevande, vendere e far degustare prodotti aziendali (compresa la miscita del vino), allevare cavalli ad uso ricreativo (ippoturismo), organizzare attività ricreative, culturali, escursionistiche, musicali e sportive di trattenimento degli ospiti), esercitate dagli imprenditori agricoli attraverso l'utilizzazione della propria azienda agricola, vale a dire delle strutture esistenti, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa.

### **Art. 3.2.2 Tabella di riepilogo degli usi**

<b>FUNZIONE ABITATIVA</b>
(U.1) Residenza
(U.3) Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi
<b>FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO</b>
(U.2) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
<b>FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E SIMILI</b>
(U.4) Attività commerciali al dettaglio
(U.4.1) Esercizi commerciali di vicinato
(U.4.2) Medio-piccole strutture di vendita
(U.4.3) Medio-grandi strutture di vendita
(U.4.4) Grandi strutture di vendita
(U.5) Attività commerciali complementari
(U.6) Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore
(U.7) Pubblici esercizi
(U.8) Attività espositive
(U.9) Attività commerciali all'ingrosso
(U.10) Attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano
(U.10.1) Attività di spettacolo non rientranti nell'uso U.10
(U.10.2) Attività di intrattenimento non rientranti nell'uso U.10 o U.10.1
(U.11) Attività terziaria di carattere prevalentemente privato
(U.12) Attività terziaria a forte concorso di pubblico
(U.13) Attività terziaria a basso concorso di pubblico
(U.14) Attività terziaria avanzata e specializzata
(U.15) Attività di stoccaggio e smistamento merci, nonché attività doganale
(U.16) Artigianato di servizio
(U.16.1) Artigianato di servizio alla persona
(U.16.2) Artigianato di servizio per la casa
(U.16.3) Altri servizi privati (SC < mq 500)
(U.16.4) Altri servizi privati (SC > mq 500)

<b>FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE ED ASSIMILABILI</b>
(U.17) Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano
(U.17.1) Artigianato produttivo compatibile con il Territorio rurale
(U.18) Artigianato produttivo incompatibile
(U.19) Attività industriale compatibile con l'ambiente urbano
(U.20) Attività industriale incompatibile
(U.32) Attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione, conservazione e confezionamento
<b>FUNZIONI SPECIALI</b>
(U.21) Parcheggi attrezzati di uso pubblico
(U.22) Attività 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.31) Distribuzione di carburante
(U.33) Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile
(U.34) Attrezzature ed impianti sportivi privati
<b>USI RURALI</b>
(A.1) Residenza rurale
(A.2) Usi agricoli aziendali e interaziendali
(A.3) Allevamento zootecnico di tipo aziendale ed interaziendale
(A.4) Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici
(A.5) Coltivazione in Serre fisse
(A.6) Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo
(A.7) Infrastrutturazione del territorio
(A.8) Accumulo di liquami
(A.9) Allevamento ittico ad uso produttivo
(A.10) Altre attività di trasformazione del suolo agricolo
(A.11) Agriturismo

## **TITOLO 4. NORME URBANISTICHE**

### **CAPO 4.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 4.1.1 Perequazione urbanistica.**

1 Si applica quanto disposto dalla L.R. n° 20/2000 e s.m.i.

#### **Art. 4.1.2 Criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori.**

1 Si applica quanto disposto dalla L.R. n° 20/2000 e s.m.i

## **CAPO 4.2 DISCIPLINA DEL RUE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL PSC E DAL POC)**

### **Art. 4.2.1 Generalità**

- 1 Il sistema insediativo storico è costituito da:
  - Centri storici (ambiti AS)
  - Insedimenti e infrastrutture storici (IS)
  - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ES).
- 2 Il Sistema Insediativo Storico è definito e individuato, nelle sue singole componenti, dal PSC, al Titolo V, e relativa cartografia.
- 3 La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
- 4 In coerenza con gli obiettivi e la disciplina di tutela contenuti nel PSC, il presente RUE specifica gli interventi edilizi non disciplinati dal POC, nei successivi articoli del presente capo, la disciplina per:
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS);
  - gli interventi sugli insediamenti e le infrastrutture storici (IS);
  - gli interventi sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, (ES), con le relative aree di pertinenza (PS e RS).

### **Art. 4.2.2 Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi**

- 1 I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti storici (AS), negli insediamenti e le infrastrutture storici (IS) e corrispondenti agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (ES), sono disciplinati individuando:
  - le unità edilizie, corrispondenti agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
  - le modalità di intervento prescritte per ciascuna unità edilizia;
  - i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore alla ristrutturazione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo previo inserimento nel POC nei casi espressamente previsti nel PSC.
- 2 Negli ambiti storici AS, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, che costituisce Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce una disciplina specifica per gli immobili, sulla base della cartografia di PSC che individua in particolare:
  - la categoria d'intervento edilizio ammessa;
  - gli edifici individuati come "specialistici".
- 3 Negli insediamenti storici IS e nei complessi edilizi classificati ES, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, che costituisce Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC, il RUE introduce una disciplina specifica sulla base della seguente classificazione degli edifici, riportata nelle tavole cartografiche di PSC:
  - Edifici ES.a: trattasi di edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici rilevanti.

- Edifici ES.b: trattasi di edifici e complessi edilizi che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

#### **Art. 4.2.3 Modalità generali di attuazione del PSC nel Sistema insediativo storico**

1 In termini generali, il RUE individua all'interno dei perimetri del sistema insediativo storico (AS, ES, IS) due modalità di intervento:

- intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia (AS ed ES);
- intervento preventivo, per unità minima d'intervento, attraverso la redazione, nell'ambito del PdC, di un progetto unitario di nucleo (IS.a), o in attuazione di comparti edificatori individuati negli ambiti AS (RU).

2 Nel rispetto della classificazione del PSC gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) (anche entro i perimetri di piani attuativi) sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

3 In ragione dei valori storico-testimoniali da tutelare, le pertinenze vengono classificate come nuove costruzioni tranne che per le Costruzioni leggere da giardino (CLG) rientranti nei limiti dimensionali e aventi le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE.

4 Nei centri storici (AS) ed in generale per tutti i fabbricati classificati ES, non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra), ammettendone il recupero integrale, e non possono essere edificate le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza anche dei complessi insediativi storici. Fanno eccezione le unità edilizie ricomprese negli ambiti AS, appositamente individuate dalla cartografia e dalle Schede d'Ambito del PSC, per le quali sono ammessi interventi di AM "una-tantum" e gli interventi classificati come CLG.

5 Elementi od edifici incongrui:

- nelle unità edilizie classificate ES.a ed ES.b il volume e la SC di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento non possono essere riutilizzati e dovranno essere demoliti;
- nei "nuclei incongrui", come definiti dagli artt. 85 del PSC ed appositamente individuati cartograficamente, il volume e la SC dei corpi edilizi incongrui insistenti sull'area d'intervento, possono essere riutilizzati nell'ambito di particolari politiche di riconversione volte alla bonifica dei luoghi, da attivare previo inserimento nel POC all'interno degli ambiti appositamente individuati dal PSC.

6 Interventi di recupero delle ville storiche con parco:

Per i complessi villa-parco, classificati autonomamente come IS o ES, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

La strumentazione urbanistica comunale prevede il mantenimento o la riproposizione, se storicamente documentata e fattibile, di tutti gli elementi naturali o costruiti del Sistema Storico Insediativo che non possono definirsi edifici ma che ricadono nelle aree di pertinenza di questi o fanno parte dei terreni costituenti l'unità poderale per quanto attiene agli edifici rurali.

Detti elementi sono così sommariamente individuati:

- elementi naturali quali: piantate, provane, sistemi arborei o arbustivi, siepi, alberi d'alto fusto isolati, parchi e giardini ecc.
- elementi costruiti quali: maestà, cippi votivi o commemorativi, aie selciate, fontane o abbeveratoi, strade interpoderali, strade storiche, chiuse, ponti, manufatti di bonifica, gazebo, oratori, elementi di confinazione, ecc.

Detti elementi dovranno essere conservati a cura e spese dei singoli proprietari o degli enti che li hanno a carico e non è consentita la loro alterazione o spostamento se non per motivi di pubblico interesse, dimostrando l'assoluta impossibilità di praticare valide alternative che ne consentano la conservazione.

#### **Art. 4.2.4 Prescrizioni generali del Sistema insediativo storico, interventi ammessi e modalità di attuazione**

1 In relazione all'estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia, valgono le seguenti norme:

- gli interventi di MO, MS, D sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che l'intervento parziale non pregiudichi successivi interventi globali, ma ne costituisce organica anticipazione;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto al comma seguente;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.

2 Ai sensi dell'art.13 co. 4 della Legge Regionale n° 15/2013 il RUE fissa le seguenti modalità e limitazioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE):

- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati;
- per fabbricati collocati nei Centri Storici AS, devono essere rispettate le limitazioni riportate nell'art. 4.2.5;
- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati che ricadono nei seguenti ambiti: nuclei rurali integri - IS.a (art. 91); insediamenti storici - IS.b (art. 92); pertinenze degli edifici di valore storico - PS (art. 93); aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici - RS (art. 94).



### 3 Superfetazioni

Gli interventi edilizi, salvo che per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE.

Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite.

4 Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi inedificati privati (aree cortilive, giardini, cavedi, ecc.), salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante; la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente e l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
- costruzione di opere di arredo (As e AU) degli spazi liberi (secondo quanto disciplinato dall'Allegato L al RUE);
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

5 Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

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

1 Costituiscono i 'Centri Storici', i tessuti urbani di antica formazione, ricompresi in specifici ambiti come individuati dal PSC.

2 Il presente regolamento disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalla Disciplina Generale come contenuta nelle norme di PSC, e in generale di quanto contenuto nel Titolo V/PSC.

USI AMMESSI:

Fatto salvo quando di seguito indicato per gli edifici specialistici e quanto indicato all'art. 4.2.8 per gli edifici ES, sono ammessi i seguenti usi urbani:

### 3 Piani terra:

- U.1 (nell'ambito AS del Capoluogo e di Piumazzo non è consentito l'uso abitativo se determina accesso o affaccio su: Corso Martiri o piazze pubbliche o di uso pubblico del Capoluogo, via dei Mille o piazze pubbliche o di uso pubblico di Piumazzo);
- U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.8, U.11, U.13, U.14, U.16.1, U.16.2, U.24, U.25, U.28 e U.29;

- U.22 (attività collettive di interesse comunale), l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento di usi 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;
- U.7, U.10. L'insediamento 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 D.P.C.M. n.215 del 16/04/99, nonché una relazione di impatto acustico comprovante il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal D.P.C.M. 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.
- 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 e prescrivere opportune limitazioni di orario nelle ore notturne.

#### 4 Altri piani fuori terra:

- U.1, U.2, U.3, U.11, U.13, U.16.1, U.24, U.25, U.28, U.29;
- U.22 (attività collettive di interesse comunale), l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento di usi 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;

#### INTERVENTI AMMESSI:

5 In tutti gli edifici esistenti: MS, MO

6 In relazione alla classificazione degli edifici: AS, AU, D, RE, CD, RE, RRC, RS.

7 Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in attuazione della L.R. 11/98 non possono comportare modifiche del volume e/o della sagoma planivolumetrica dei fabbricati. Le eventuali opere di apertura di finestre e lucernai in falda dovranno essere sottoposte alla valutazione della CQAP.

8 Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE):

- non possono comportare modifiche del volume, della sagoma e del sedime dei fabbricati fatti salvi contenuti spostamenti, funzionali all'allineamento rispetto ai fronti edificati contigui;
- possono comportare modifica del volume nelle sole unità edilizie ricomprese negli ambiti AS, appositamente individuate dalla cartografia e dalle Schede d'Ambito del PSC, per le quali sono ammessi interventi di AM "una-tantum";
- i relativi lavori non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA e solo a seguito del parere della CQAP.

9 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).

10 Interventi di riqualificazione e riconversione:

La Tavola 5 del PSC 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 esistente alla data del 20/10/2008.

In particolare sono previste le seguenti potenzialità edificatorie:

Capoluogo: per le singole unità edilizie individuate con categoria di intervento RE+AM è consentito l'incremento "una-tantum" massimo del 20% della SC 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 ristrutturazione edilizia che non comportino modifica della sagoma, sedime e volume esistenti, 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 limite dell'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, per gli interventi di tipo RE+AM di cui sopra 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 ristrutturazione urbanistica (RU).

Nei comparti assoggettati a ristrutturazione urbanistica (RU) e Recupero e risanamento delle aree libere (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.

#### 11 Autorimesse private:

Le autorimesse esistenti alla data del 20/10/2008 devono essere mantenute salvo il caso di dimostrata disponibilità di idonei spazi liberi pertinenziali, sui quali localizzare la medesima quantità di superficie soggetta ad eventuale trasformazione e garantendo comunque la dotazione di parcheggio richiesta per i singoli usi ammessi e sempreché non contrastino con diverse indicazioni della Disciplina Generale dei centri storici di cui al PSC. Non sono ammesse nuove autorimesse ai piani terra derivanti da cambi d'uso (CD), ad esclusione della trasformazione in tal senso di locali accessori ad attività già insediate. Le autorimesse possono essere realizzate ai piani interrati anche in eventuali aree scoperte di pertinenza con l'esclusione delle aree considerate dal PSC come 'dotazioni ecologiche', di cui all'art. 60 del PSC e a condizione che siano al servizio degli usi ammessi che possono generarle in termini di standards di parcheggi pertinenziali (P3), e comunque mai in diminuzione di dotazioni eventualmente esistenti.

#### 12 Edifici specialistici:

Le tavole degli Ambiti storici (AS) del PSC individuano gli edifici specialistici.

L'edilizia specialistica nodale e seriale è costituita da fabbricati (edifici industriali, mulini, ecc.) la cui configurazione può essere compatta ovvero articolata, ma sempre fortemente relazionata alle specifiche funzioni originarie, perlopiù di interesse pubblico o collettivo.

L'edilizia specialistica nodale è costituita da uno spazio interno unitario prevalente rispetto a eventuali spazi accessori, mentre quella seriale è per lo più rappresentata da aggregazioni di vani paritetici.

Tale classe tipologica comprende comunque gran parte dei contenitori di impianto monumentale e delle unità edilizie di grande interesse storico e artistico.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

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

- ai piani terra usi U.2, U.3, U.7, U.8, U.10.1, U.11, U.13, U.24, U.25, U.28 e U.29;
- agli altri piani fuori terra usi U.1, U.2, U.3, U.11, U.13, U.24, U.25, U.28, U.29.

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: MO, MS, AS, AU, CD, RRC, RS; nei casi e con le modalità individuate dal PSC, sono ammessi inoltre gli interventi di tipo AM e RU.

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

#### **Art. 4.2.6 Interventi diffusi ammessi negli Insediamenti e infrastrutture storici (IS)**

1 Gli insediamenti e le infrastrutture storici sono "le strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio". La Tavola 3 del PSC, come specificato all'art. 89 del PSC e segg., individua gli insediamenti e le infrastrutture storici del territorio rurale distinguendoli in:

- Nuclei integri (art.91/PSC) (IS.a)
- Insediamenti Storici (art.92/PSC) (IS.b)
- Pertinenze degli edifici di valore storico (art.93/PSC) (PS)
- Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici (art.94/PSC) (RS)
- Aree ed elementi di tutela della struttura centuriata (art.95/PSC) (IS.c)
- Sistema della viabilità storica (art.96/PSC) (IS.d)
- Sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche (art.97/PSC) (IS.e)
- Siti di interesse archeologico (art.98/PSC) (IS.f)
- Elementi di valore storico testimoniale (art.99/PSC) (IS.g)

2 Il presente Regolamento disciplina, nel rispetto delle previsioni di PSC, le modalità di intervento per gli edifici in essi compresi e le modalità per la salvaguardia e la tutela dell'impianto insediativo.

3 Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti e dalle prescrizioni di carattere generale di PSC e dei precedenti articoli del presente Capo, in generale valgono le seguenti disposizioni.

4 All'interno delle aree classificate dal PSC quali:

- insediamenti storici IS.b;
- pertinenze degli edifici di valore storico PS;
- aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici RS;

il POC può attivare particolari politiche di riqualificazione che dovranno prevedere anche la rimozione di elementi incongrui.

#### PRESCRIZIONI GENERALI

**USI AMMESSI:**

5 La modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti e delle relative aree pertinenziali, connessa o meno con interventi edilizi, sarà determinata dagli usi ammessi derivanti dal combinato disposto normativo relativo all'Ambito di appartenenza ed alla classificazione degli edifici di valore storico-culturale e testimoniale in territorio rurale (ES), così come definita dalla cartografia allegata al PSC.

**INTERVENTI AMMESSI:**

6 In generale le categorie di intervento diretto riguardanti gli edifici preesistenti e le aree pertinenziali, sono determinate in funzione della classificazione, così come definita dalla cartografia allegata al PSC, relativa agli edifici di valore storico-culturale e testimoniale (ES).

**DISPOSIZIONI PARTICOLAREGGIATE****7 Nuclei rurali integri (IS.a)**

I nuclei rurali integri sono rappresentati da aggregazioni di edifici e relative aree pertinenziali, di comprovato valore storico-culturale e testimoniale in territorio rurale.

**INTERVENTI AMMESSI:**

Il recupero integrale, funzionale ed edilizio, degli edifici ricompresi nel "nucleo integro" dovrà comportare obbligatoriamente una progettazione unitaria che interessi, valorizzandole, anche le aree libere di pertinenza.

Gli eventuali edifici definiti incongrui dal PSC e dal presente Regolamento sono assimilati alle "Superfetazioni" e pertanto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 4.2.4.

Gli edifici non classificati ricompresi nell'ambito del "nucleo rurale integro", saranno sottoposti ai seguenti interventi di recupero edilizio: MO, MS, D, CD, RE, quando le presenti norme non prevedano l'obbligo alla demolizione.

In generale risultano pertanto ammesse le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, RS, RRC, RT, RE, D, NC/AT, RSA, CD, As e AU.

Risultano sempre vietati nell'ambito del perimetro del nucleo integro IS.a., così come definito dal presente Regolamento, gli interventi di NC connessi o meno con l'attività Agricola.

**8 Insedimenti storici (IS.b)**

Il PSC individua gli insediamenti storici, costituiti da edifici e relative aree pertinenziali, in territorio urbano e rurale anche recependo ed integrando le aree indicate dal PTCP e dal D.Lgs. n° 42/2004.

**USI AMMESSI:**

In deroga alle eventuali previsioni insediative dell'uso U.1 relative al rispettivo Ambito urbanizzato di appartenenza, per gli edifici tutelati è possibile ricavare più unità abitative, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio.

**INTERVENTI AMMESSI:**

Il recupero integrale, funzionale ed edilizio, degli edifici ricompresi nell'insediamento storico, dovrà comportare obbligatoriamente una progettazione unitaria che interessi, valorizzandole, anche le aree libere di pertinenza; è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi.

Gli eventuali edifici definiti incongrui dal PSC e dal presente Regolamento sono assimilati alle "Superfetazioni" e pertanto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 4.2.4.

Altri manufatti edilizi non tutelati, legittimamente esistenti alla data di riadozione del presente RUE e risultanti incompatibili dal punto di vista tipologico, architettonico e funzionale, potranno essere demoliti e ricostruiti a parità di SC esistente, incrementata del 20% "una-tantum", all'interno dell'area di pertinenza, se l'intervento contribuisce ad una sua valorizzazione e riqualificazione, e non contrasta con eventuali vincoli di tutela sovraordinati; la verifica di compatibilità dell'intervento è subordinata alla valutazione da parte della competente CQAP.

Gli edifici non classificati ricompresi eventualmente nell'insediamento storico, saranno sottoposti ai seguenti interventi di recupero edilizio: MO, MS, D, CD, RE, quando le presenti norme non prevedano l'obbligo alla demolizione.

In generale, fatto salvo quanto previsto per gli edifici definiti incongrui, risultano pertanto ammesse le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC/AT, RSA, CD, As e AU.

#### 9 Pertinenze degli edifici di valore storico (PS)

Per gli edifici di valore storico architettonico e storico-culturale e testimoniale (ES) ricadenti in ambiti urbanizzati o rurali, non ricompresi nell'ambito di insediamenti di tipo IS.a o IS.b, il PSC individua la relativa area di pertinenza.

##### USI AMMESSI:

In deroga alle eventuali previsioni insediative dell'uso U.1 relative al rispettivo Ambito urbanizzato di appartenenza, per gli edifici tutelati è possibile ricavare più unità abitative, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio.

In deroga alle eventuali previsioni insediative dell'uso U.1 relative al rispettivo Ambito urbanizzato di appartenenza, per gli edifici tutelati è possibile ricavare più unità abitative, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio.

##### INTERVENTI AMMESSI:

Gli edifici non classificati ricompresi eventualmente nell'area di pertinenza (PS) saranno sottoposti ai seguenti interventi di recupero edilizio: MO, MS, D, CD, RE, quando le presenti norme non prevedano l'obbligo alla demolizione.

Il recupero integrale, funzionale ed edilizio, degli edifici ricompresi nell'area di pertinenza (PS) dovrà comportare obbligatoriamente una progettazione unitaria che interessi, valorizzandole, anche le aree libere di pertinenza; è fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi.

Gli eventuali edifici definiti incongrui dal PSC e dal presente Regolamento sono assimilati alle "Superfetazioni" e pertanto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 4.2.4.

Altri manufatti edilizi non tutelati, legittimamente esistenti alla data di riadozione del presente RUE e risultanti incompatibili dal punto di vista tipologico, architettonico e funzionale, potranno essere demoliti e ricostruiti a parità di SC esistente, incrementata del 20% "una-tantum", all'interno dell'area di pertinenza, se l'intervento contribuisce ad una sua valorizzazione e riqualificazione, e non contrasta con eventuali vincoli di tutela sovraordinati; la verifica di compatibilità dell'intervento è subordinata alla valutazione da parte della competente CQAP.

In generale, fatto salvo quanto previsto al punto precedente, risultano pertanto ammesse le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC/AT, RSA, CD, As e AU.

#### 10 Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici (RS)

Per gli insediamenti storici IS.b di particolare pregio, il PSC individua un'area volta alla tutela e valorizzazione delle visuali libere per la riconoscibilità dell'insediamento stesso.

#### INTERVENTI AMMESSI:

Nel caso d'aree libere di valore storico senza sovrastanti edifici e/o prive di vincolo di pertinenzialità con edifici sottoposti a categorie d'intervento conservative la categoria d'intervento ammessa è unicamente "recupero e risanamento delle aree libere" (RSA).

In caso di aree libere da fabbricati ricomprese nel Territorio rurale, sarà ammessa l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini agricoli, purchè ciò non comporti alterazioni a carattere permanente del bene e/o comprometta la riconoscibilità dell'insediamento storico (IS.b) a cui è urbanisticamente collegata.

E' sempre fatto divieto di alterare lo stato dei luoghi, nonché di alterare od eliminare preesistenze arboree o vegetazionali di importante rilievo paesaggistico.

Fatto salvo quanto previsto per gli edifici definiti incongrui, sui fabbricati esistenti risultano ammesse le seguenti categorie d'intervento: MO, MS, RS, RRC, RE, D, NC/AT, RSA, CD, quando le presenti norme non prevedano l'obbligo alla demolizione.

Sono inoltre ammessi gli interventi non edilizi As e AU, previa verifica di compatibilità con il bene oggetto di tutela.

Gli eventuali edifici definiti incongrui dal PSC sono assimilati alle "Superfetazioni" e pertanto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 4.2.4.

Altri manufatti edilizi non tutelati, legittimamente esistenti alla data del 20/10/2008 e risultanti incompatibili dal punto di vista tipologico, architettonico e funzionale, potranno essere demoliti e ricostruiti, a parità di SC esistenti incrementata del 20% "una-tantum", all'interno dell'area di pertinenza, se l'intervento contribuisce ad una sua valorizzazione e riqualificazione, e non contrasti con eventuali vincoli di tutela sovraordinati; la verifica di compatibilità dell'intervento è subordinata alla valutazione da parte della competente CQAP.

#### 11 Aree ed elementi di tutela della struttura centuriata (IS.c)

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela degli elementi della centuriazione e alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato da una particolare concentrazione di tali elementi: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni disposte dall'art. 41B co. 6 delle norme del PTCP.

#### INTERVENTI AMMESSI:

Nelle aree di tutela degli elementi della centuriazione gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 41B co. 7 delle norme del PTCP.

#### 12 Sistema della viabilità storica (IS.d)

Il PSC individua e tutela la viabilità storica e le strutture ed infrastrutture ad essa correlate quali portici, ponti, tabernacoli ed edicole devozionali, cippi miliari.

Fatte salve le previsioni eventualmente contenute in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti e quelle previste da progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi sui tracciati della viabilità storica dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- la viabilità storica é tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione

che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari;

- nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico-ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservarne la finalità storica, e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità.

#### INTERVENTI AMMESSI:

Lungo i tratti di viabilità storica gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 44A co. 5 delle norme del PTCP.

#### 13 Sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche (IS.e)

Il PSC individua il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche.

#### INTERVENTI AMMESSI:

Per gli elementi idraulici storici gli interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 44C co. 2 delle norme del PTCP.

Sono vietati gli interventi che possono determinare alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici delle opere idrauliche.

#### 14 Siti di interesse archeologico (IS.f)

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle preesistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.

I siti archeologici sono individuati dal PSC, secondo l'appartenenza alle categorie definite dall'art. 41A co. 2 delle norme di PTCP.

I siti archeologici sono assoggettati alle prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 6, 8 e 9 dell'art. 41A delle norme di PTCP.

#### 15 Elementi di valore storico testimoniale (IS.g)

Il PSC individua gli elementi puntuali di interesse e valore storico testimoniale quali:

- mura e fortificazioni;
- monumenti e iscrizioni;
- altri manufatti di valore testimoniale (edicole, maestà, tabernacoli, insegne, ecc..)

Nella realizzazione degli interventi edilizi in conformità al PSC, nelle aree in cui sono presenti elementi di cui al comma precedente, è fatto divieto di sopprimere tali elementi e di alterarne in modo significativo la riconoscibilità.

E' fatto carico altresì ai proprietari di questi elementi, di porre in atto tutte le misure necessarie per la corretta conservazione, nonché le eventuali opere di restauro e consolidamento conservativo che dovessero rendersi necessarie.

Nel caso d'intervento diretto attuato su di un edificio che presenti uno o più di questi elementi compresi nell'area di pertinenza o nel fondo rurale dell'edificio interessato, l'intervento debba contemplare pure il recupero e la conservazione di detti elementi puntuali.



Il POC potrà prevedere specifici progetti di recupero e conservazione dei suddetti elementi, da attuare anche tramite accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

INTERVENTI AMMESSI:

Sugli elementi puntuali di valore storico testimoniale sono ammesse le seguenti categorie d'intervento : MO, MS, RS, RRC.

**Art. 4.2.7 Interventi diffusi ammessi per gli Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (ES)**

1 Il PSC individua nella Tavola 3 i seguenti edifici:

- ES.a - edifici di particolare pregio storico-architettonico e le relative aree di pertinenza tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. n° 42/2004;
- ES.b - edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e le relative aree di pertinenza.

2 Per gli insediamenti di cui al comma precedente il PSC recepisce ed integra i sistemi e gli immobili indicati dal PTCP, dal D.Lgs. n° 42/2004 ed il RUE ne disciplina le modalità di intervento.

3 Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti determinando unità minime di intervento la cui attuazione sia subordinata all'elaborazione di un progetto unitario da attuarsi mediante unico intervento edilizio ovvero mediante un programma di interventi articolato in più fasi, secondo quanto indicato all'art. 84 del PSC e all'art. 4.2.6 precedente.

4 Gli interventi dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- eventuali incrementi di SC dovranno essere ricavati all'interno del volume lordo esistente, escludendo interventi di ampliamento (AM);
- per gli usi abitativi (U.1 ed A.1) gli edifici esistenti dovranno garantire i rapporti minimi SA/SU di cui all'art. 6.1.2 del RUE; questi spazi accessori dovranno essere ricavati all'interno di fabbricati esistenti appartenenti allo stesso "Insediamento o infrastruttura storica" (IS);
- non è consentita la ristrutturazione edilizia o il restauro, con trasformazione a civile abitazione, di edifici che non consentano la creazione all'interno della loro volumetria di almeno n° 2 piani abitabili;
- non è consentito il recupero funzionale di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi appartenenti; per questi manufatti è consentita la ristrutturazione edilizia fedele in quanto a sedime, sagoma e volume (fatte salve le sole innovazioni relative alla normativa tecnica delle costruzioni ed all'inserimento di impianti) al fine di trasformarli ad uso pertinenziale della funzione principale; è fatto salvo quanto indicato all'art. 4.2.3 del presente RUE;
- non è consentito il trasferimento della capacità insediativa, espressa in numero di alloggi di abitazione (U.1 o A.1) o unità immobiliari, tra gli edifici che costituiscono l'insediamento urbano, il nucleo rurale o l'Insediamento e infrastruttura storica" (IS);
- il recupero di edifici non più funzionali all'attività agricola, da destinare alla funzione abitativa ed alle funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo, non è consentito qualora, all'interno dell'unità poderale agricola a cui erano originariamente asserviti gli edifici, siano mantenuti in attività allevamenti zootecnici preesistenti; lo stesso divieto è applicabile qualora il recupero interessi edifici posti ad una distanza inferiore a quella stabilita dall'art. 4.4.8 dagli

- allevamenti zootecnici esistenti; nel caso di recupero a residenza (U.1) di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, è obbligatorio verificare che essi non ricadano effettivamente all'interno nelle fasce di rispetto o DPA (distanze di prima approssimazione) di linee elettriche ad altissima, alta o media tensione;
- nei casi in cui gli edifici siano interessati dalla vicinanza di importanti infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, occorre un preventivo studio di clima acustico del sito;
  - prescrizioni generali di cui all'art. 4.2.4 del presente RUE.
- 5 Per gli edifici ES.a ed ES.b appartenenti a:
- nuclei rurali integri IS.a;
  - insediamenti storici IS.b;
  - pertinenze degli edifici di valore storico PS;
  - aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici RS;
- 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);
  - è inoltre consentito attuare un intervento diretto di recupero che, attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il "nucleo rurale integro", preveda un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio tutelato, 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.

#### **Art. 4.2.8 Edifici ES in territorio urbano**

1 Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti di appartenenza e dalle prescrizioni di carattere generale del PSC, in generale valgono le seguenti disposizioni.

##### **USI AMMESSI:**

2 Gli usi ammessi, così come il numero massimo di unità immobiliari, sono indicati negli ambiti di appartenenza dell'edificio.

3 Non risultano ammessi i seguenti usi: U.16.2, U.16.3, U.16.4, U.17, U.18, U.19, U.20, U.32.

4 In deroga alle eventuali previsioni insediative dell'uso U.1 relative al rispettivo ambito urbano di appartenenza, è possibile la creazione di più unità abitative, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio.

##### **INTERVENTI AMMESSI:**

5 Gli interventi diretti ammessi sono indicati nelle tavole cartografiche del PSC in funzione della classificazione dell'edificio ES:

- Edifici ES.a: MO, MS, RRC, RS, CD;
- Edifici ES.b: MO, MS, RRC, RE, CD.

#### **Art. 4.2.9 Edifici ES in territorio rurale**

1 Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti del Territorio rurale di appartenenza e dalle prescrizioni di carattere generale del PSC e secondo quanto indicato dall'art. 1.1.5 del presente Regolamento, in generale valgono le seguenti disposizioni.

USI AMMESSI:

2 Nel Territorio rurale è ammessa, anche in deroga alle destinazioni d'uso consentite in funzione degli Ambiti e della classificazione degli edifici esistenti, la trasformazione delle attività agrituristiche esistenti alla data del 20/10/2008 in "turismo rurale" (U.7), come definito dalla L.R. n° 26/1994. Il cambio d'uso deve essere accompagnato dalla cessione delle necessarie dotazioni territoriali e dal versamento del contributo di costruzione dovuto.

3 Gli usi ammessi negli edifici sono specificati al successivo art. 4.5.5, in relazione all'ambito agricolo in cui gli stessi sono collocati.

4 Per gli edifici aventi originaria funzione abitativa si applica l'art. 84 co. 2 delle norme di PSC, che riconosce, quale forma di premialità, la facoltà di incrementare di 1 unità le unità immobiliari ad uso U.1 nei limiti riportati in detto articolo.

5 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.

MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO:

#### **6 Edifici ES.a con funzione originaria abitativa**

Fermo restando la possibilità di conservare il numero delle unità immobiliari legittimamente esistenti, sono consentite complessivamente massimo 3 unità immobiliari per edificio, come di seguito indicate:

- per usi urbani:
  - complessivamente massimo 2 unità immobiliari ad uso U.1 o U.11 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);
  - complessivamente massimo 1 unità immobiliare dei seguenti usi: U.2, U.3, U.7 (in ambiti AAP, APA, AVP); U.29 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);
- per usi rurali:
  - massimo 2 unità immobiliari ad uso A.1;
  - massimo 1 unità immobiliare ad uso A.11.

#### **7 Edifici ES.a con funzione originaria diversa da quella abitativa**

Fermo restando la possibilità di conservare il numero delle unità immobiliari legittimamente esistenti, sono consentite complessivamente massimo 3 unità immobiliari per edificio, come di seguito indicate:

- per usi urbani:
  - complessivamente massimo 2 unità immobiliari ad uso U.1 o U.11 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);

- complessivamente massimo 1 unità immobiliare dei seguenti usi: U.2, U.7 (in ambiti AAP, APA, AVP); U.22, U.23, U.27, U.29 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP); U.24, U.25 (in ambiti AAP, APA, AVP); U.28 (in ambiti AAP, APA, AVP).
- per usi rurali:
  - massimo 2 unità immobiliari ad uso A.1;
  - massimo 1 unità immobiliare ad uso A.11.

#### 8 Edifici ES.b con funzione originaria abitativa

Fermo restando la possibilità di conservare il numero delle unità immobiliari legittimamente esistenti, sono consentite complessivamente massimo 3 unità immobiliari per edificio, come di seguito indicate:

- per usi urbani:
  - complessivamente massimo 2 unità immobiliari ad uso U.1 o U.11 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);
  - complessivamente massimo 1 unità immobiliare dei seguenti usi: U.2, U.7 (in ambiti AAP, APA, AVP); U.29 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);
- per usi rurali:
  - massimo 2 unità immobiliari ad uso A.1
  - massimo 1 unità immobiliare ad uso A.11.

#### 9 Edifici ES.b con funzione originaria diversa da quella abitativa

Fermo restando la possibilità di conservare il numero delle unità immobiliari legittimamente esistenti, sono consentite complessivamente massimo 3 unità immobiliari per edificio, come di seguito indicate:

- per usi urbani:
  - massimo 2 unità immobiliari ad uso U.11 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP) che non potrà sommarsi all'unità immobiliare ad uso U.1 ammessa o esistente;
  - massimo 1 unità immobiliare ad uso U.1 per edifici con volume lordo > 500 mc , al netto delle eventuali superfetazioni (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);
  - nessun nuovo alloggio nel caso di edifici aventi volume lordo ≤ 500 mc e l'uso U.1 è ammesso solo al fine di ricavare spazi pertinenziali (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);
  - complessivamente massimo 1 unità immobiliare dei seguenti usi: U.2, U.7 (solo in ambiti AAP, APA, AVP); U.24, U.25, U.28 (in AAP, APA, AVP); U.22 e U.29 (solo in ambiti AVA, AAP, APA, AVP);
- per usi rurali:
  - massimo 2 unità immobiliari ad uso A.1;
  - massimo 1 unità immobiliare ad uso A.11.

#### INTERVENTI AMMESSI:

10 Gli interventi diretti ammessi sono indicati nelle tavole cartografiche del PSC in funzione della classificazione dell'edificio ES:

- Edifici ES.a: MO, MS, RRC, RS, CD.
- Edifici ES.b: MO, MS, RRC, RE, CD.

#### **Art. 4.2.10 Abrogato**

## **CAPO 4.3 TERRITORIO URBANO**

### **Art. 4.3.1 Ambiti urbani consolidati (AC)**

1 Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti Urbani Consolidati, così come individuati dal PSC nelle relative norme tecniche al Capo I, art.65, e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

2 Per tutti gli Ambiti urbani consolidati valgono le seguenti disposizioni di carattere generale, relative agli interventi edilizi ed usi ammessi.

3 Per ciascuna tipologia di Sub-Ambito vengono poi indicate le disposizioni derivanti da politiche specifiche definite dal PSC.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### USI AMMESSI:

4 Sono ammessi tutti gli usi urbani di cui al Titolo 3 del presente RUE, ad esclusione di U.9, U.10.1, U.10.2, U.15, U.17, U.18, U.19, U.20, U.32.

5 Relativamente all'uso U.16 è ammesso esclusivamente in relazione alla funzione di servizio alla persona ed alla casa (U.16.1 e U.16.2).

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

##### INTERVENTI AMMESSI:

7 Salvo diverse specifiche indicazioni sono sempre ammessi: MO, MS, AS.

8 In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è inoltre consentito il recupero e risanamento delle aree libere (RSA), osservando le eventuali specifiche indicazioni contenute nelle relative Schede d'Ambito.

9 Ad esclusione degli edifici tutelati è sempre consentita la demolizione (D).

10 E' consentito l'intervento non edilizio di arredo urbano (AU) nei limiti dimensionali e con le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE.

11 E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia (RE); l'eventuale aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma 17 seguente.

12 E' consentito il mantenimento del numero degli alloggi esistenti e delle altre unità immobiliari (fatta salva la possibilità di determinare il numero massimo di alloggi insediabili), a patto che quest'ultime abbiano destinazione d'uso conforme o siano convertite agli usi consentiti e fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizio-urbanistici.

13 Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in attuazione della L.R. 11/1998 possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima ammessa, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m 1) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

14 E' sempre ammesso il cambio d'uso (CD), fatte salve le previsioni particolareggiate della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, come definite dal POC.

15 Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari ad usi U.2, U.3 e U.11, esistenti alla data del 20/10/2008, sarà sempre possibile nell'ambito della gamma di usi consentiti, anche in deroga al numero massimo di alloggi insediabili, in concomitanza di

un intervento, se compatibile, di riqualificazione energetica e di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici.

16 Sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM); l'aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma 17 seguente.

17 Nel caso di lotti edilizi che alla data del 20/10/2008 presentino una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SC nella misura massima del 10% della SC esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e del numero massimo degli alloggi consentiti nel lotto.

#### PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

18 Il rapporto di copertura ( $Q=Sq/SF$ ), non deve essere superiore al 50%; il rispetto del parametro è richiesto per tutti gli interventi classificati NC e tutti i restanti interventi edilizi che prevedano modifiche del rapporto esistente.

19 L'indice di permeabilità ( $I_p=SP/SF$ ) per gli interventi di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,125 mq/mq.

20 Nei lotti edificati, con indice di permeabilità esistente inferiore a 0,125 mq/mq sono consentiti gli interventi edilizi non peggiorativi del rapporto esistente.

21 Nel caso di lotti già edificati alla data del 20/10/2008 sarà ammesso un incremento "una-tantum" della superficie impermeabilizzata in misura non superiore al 10% di quella legittimamente realizzata.

22 In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto è consentito un aumento delle possibilità edificatorie, misurate in SC ammessa, nella misura del 2,5% per ogni 100 mq in più di SP.

23 La sistemazione delle aree verdi pertinenziali richiede il rispetto delle seguenti densità arboree/arbustive, da computarsi comprendendo eventuali esemplari esistenti:

- A = 1 albero/150 mq di SC;
- Ar = 2/3 arbusti/80 mq di SC.

24 Quando richiesto, l'impegno alla realizzazione delle opere di sistemazione delle aree verdi pertinenziali è regolato da specifico Atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, che vincoli l'effettiva realizzazione entro un anno dalla ultimazione dei lavori edilizi.

#### INTERVENTO EDILIZIO ASSOGGETTATO A PUA:

25 Al di fuori di Ambiti o sub-Ambiti per i quali è prescritto il ricorso a PUA, nel caso di intervento di NC, anche conseguente a demolizione di edifici preesistenti, oppure RE con demolizione e ricostruzione, che riguardi contemporaneamente una superficie fondiaria equivalente a quella di almeno 3 lotti edilizi, esistenti o in progetto, della superficie minima teorica pari a quella assunta per la determinazione del numero degli alloggi insediabili, l'avente titolo o l'Amministrazione comunale possono proporre di assoggettare l'intervento edificatorio all'approvazione preventiva di PUA. Nel caso di proposta di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale valuterà, in considerazione dei contenuti del progetto urbanistico (qualità delle opere di urbanizzazione, viabilità, qualità edilizia, dotazioni territoriali, ecc..), se ricorrono i presupposti e le opportunità di ricorso al PUA. Nell'ipotesi di accoglimento della proposta urbanistica:, potrà essere concessa: la possibilità di un eventuale aumento del numero di alloggi (con un incremento massimo comunque non superiore al 50% del numero derivante dall'applicazione dei parametri edilizio-urbanistici dell'Ambito di appartenenza), la

possibilità di prevedere maggiori altezze degli edifici e la possibilità di destinare le superfici ubicate ai Piani Terra ad usi diversi da U.1, ma con esso compatibili.

26 Nel caso di Ambiti o sub-Ambiti per i quali il PSC e le relative Schede d'Ambito prevedano il ricorso alla previa approvazione di PUA, l'Amministrazione comunale, nell'ambito del progetto urbanistico, valuterà la capacità insediativa (espressa in numero di alloggi insediabili) ed i parametri edilizi-urbanistici proposti, in coerenza con criteri di sostenibilità ambientale ed infrastrutturale stabiliti dal PSC e dalla norme vigenti in materia.

#### INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA:

27 Nel caso di interventi che abbiano per oggetto la realizzazione di costruzioni bioclimatiche ed ecologiche, il presente RUE prevede forme di incentivazione (vedasi l'Allegato B al RUE "Regolamento Energia").

#### DISPOSIZIONI PARTICOLAREGGIATE

##### 28 Ambiti AC.a:

Sono così definiti "gli ambiti totalmente edificati, con buon livello di standard, a tessuto omogeneo, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione" di cui all'art. 65/PSC.

Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- densità fondiaria (DF) max = 0,65 mq/mq;
- altezza max (H) = n° 3 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA);
- numero massimo alloggi = n° 5 alloggi/600 mq SF (nel caso di lotti edilizi aventi SF inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti.

##### 29 Ambiti AC.b:

Sono così definiti "gli ambiti totalmente o parzialmente edificati, con buon livello di standard, a tessuto misto, che possono prevedere specifici interventi di valorizzazione" di cui all'art.65/PSC.

Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- densità fondiaria (DF) max = 0,585 mq/mq;
- Altezza max (H) = n° 3 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA);
- Numero massimo alloggi = n° 4 alloggi/600 mq SF (nel caso di lotti edilizi aventi SF inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti.

##### 30 Ambiti AC.c:

Sono così definiti gli "ambiti totalmente o parzialmente edificati, con standards insufficienti, per i quali si attuano politiche di riqualificazione diffusa e nei quali sono previsti interventi specifici per il raggiungimento dei livelli di standard adeguati"

Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- densità fondiaria (DF) max = 0,52 mq/mq;

- altezza max (H) = n° 2 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA);
- numero massimo alloggi = n° 4 alloggi/700 mq Sf (nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti.

### 31 Ambiti AC.d:

Sono così definiti gli "ambiti totalmente o parzialmente edificati, con standards insufficienti, per i quali non si attivano specifiche politiche di riqualificazione" .

Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- densità fondiaria (DF) max = 0,52 mq/mq;
- altezza max (H) = n° 2 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC);
- numero massimo alloggi = n° 3 alloggi/700 mq Sf (nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti.

### **Art. 4.3.2   Ambiti da riqualificare (AR)**

1 Sono definiti Ambiti da Riqualificare quegli ambiti costituiti dalle parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale; essi sono individuati dal PSC, che ne fissa le norme generali di attuazione, rimandando comunque al POC la disciplina attuativa di dettaglio (destinazioni d'uso, indici edilizi, modalità d'intervento, dotazioni territoriali, contenuti fisico morfologici e assetto infrastrutturale).

2 Gli Ambiti da riqualificare si dividono in:

- AR – ambiti a destinazione prevalentemente produttiva o terziaria, situati in contesto residenziale, che necessitano di politiche di riconversione volte alla sostituzione delle attività incompatibili con la residenza;
- ARP – ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, che necessitano di politiche di riconversione volte alla riqualificazione delle attività esistenti con l'introduzione di destinazioni commerciali e terziarie.

3 Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente (PEE), in assenza del POC o prima della sua approvazione, negli 'Ambiti da riqualificare', di cui all'art. 66/PSC.

4 Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto da parte dell'avente titolo.

#### **INTERVENTI AMMESSI:**

5 Nelle aree comprese negli ambiti AR, prima dell'inserimento nel POC o in assenza, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- Manutenzione ordinaria (MO) e Straordinaria (MS);
- Ristrutturazione edilizia (RE), con esclusione della demolizione e ricostruzione e dell'aumento di carico urbanistico, fatte salve le disposizioni di cui al comma 6 seguente;
- Demolizione (D);
- Arredo di servizio (As);
- Arredo urbano (AU).



6 Nelle aree di cui al comma precedente, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Nel caso di ambiti di tipo AR è fatta salva, in quanto coerente con le politiche di riconversione volte alla sostituzione delle attività incompatibili con la residenza, la possibilità di trasformazione ad uso civile abitazione (U.1), anche associata ad opere di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico, delle unità edilizie esistenti alla data di riadozione del presente RUE, che tipologicamente risultano compatibili con la nuova destinazione, non necessitando di particolari interventi di adeguamento strutturale, tipologico e funzionale.

7 Nei casi descritti al comma 6, sono ammessi incrementi di SC a parità di volume e di superficie coperta, nel rispetto delle potenzialità edificatorie riconosciute nelle schede d'ambito del PSC.

8 Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, in quanto potenzialmente in contrasto con gli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC, fatta eccezione per le fattispecie descritte al comma 6.

9 In tutti i casi in cui sia previsto un cambio di destinazione d'uso di suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere prodotta una preliminare "analisi dello stato di conservazione dei suoli del sito" che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, attesti la non sussistenza di valori di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee tali da determinare rischi per l'ambiente, con riferimento alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dalla Tab.1 Allegato 5 alla Parte IV del D.Lgs.152/06, in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste; qualora risulti invece uno stato di contaminazione dovranno essere intraprese le azioni indicate dallo stesso D.Lgs.152/06.

#### USI AMMESSI:

10 Negli Ambiti AR è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, fatte salve le possibilità di cambio di destinazione d'uso descritte al comma 6 precedente.

11 Negli Ambiti ARP è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC.

#### PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

12 In caso di intervento di trasformazione (RE e/o CD) occorre rispettare i seguenti parametri:

- la quantità di Superficie Permeabile (SP) del lotto esistente non deve essere diminuita;
- In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto è consentito un aumento delle possibilità edificatorie, misurate in SC ammessa, nella misura del 2% per ogni 100 mq in più di SP, purché non produca modifiche della sagoma dell'edificio.

13 La sistemazione delle aree verdi pertinenziali richiede il rispetto delle seguenti densità arboree/arbustive, da computarsi comprendendo eventuali esemplari esistenti:

- A = 1 albero/150 mq di SC;
- Ar = 2 arbusti/100 mq di SC.

La dotazione è calcolata con riferimento ai soli incrementi di SC eventualmente consentiti.

14 Quando richiesto, l'impegno alla realizzazione delle opere di sistemazione delle aree verdi pertinenziali, è regolato da specifico Atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto

attuatore, che vincoli l'effettiva realizzazione entro un anno dalla ultimazione dei lavori edilizi.

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

1 Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano tramite intervento edilizio diretto da parte dell'avente titolo, negli ambiti 'APC', "Ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali esistenti", di cui all'art. 68/PSC, di rilievo comunale, così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute. Essi si suddividono in:

- APC.a - ambiti produttivi consolidati totalmente o parzialmente edificati a prevalente funzione ricettiva, di servizio, direzionale, commerciale e speciali nei quali, per collocazione e conformazione territoriale, non è ammessa la funzione produttiva;
- APC.b - ambiti produttivi consolidati totalmente o parzialmente edificati nei quali, per collocazione rispetto alle strutture della viabilità e per la preesistenza di standard, è ammessa la presenza di funzioni di servizio, direzionale, commerciale, speciali e produttiva;
- APC.c - ambiti produttivi consolidati totalmente o parzialmente edificati nei quali, per collocazione rispetto al sistema della viabilità e per la scarsa preesistenza di dotazioni territoriali sono ammesse esclusivamente le funzioni produttiva e speciale.

USI AMMESSI:

#### 2 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.10.2, 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 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.10.2, 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 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.
- uso U.31, secondo le modalità attuative di cui al Titolo 5 delle presenti norme.

5 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.

#### INTERVENTI AMMESSI:

6 Gli interventi manutentivi (MO, MS) sono sempre ammessi, salvo diverse specifiche indicazioni, comprendendo anche gli interventi di manutenzione e l'ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, oltre agli interventi di categoria AS e AU.

7 Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione (D) e recupero e risanamento delle aree libere (RSA).

8 Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso (CD) verso l'uso U.22 di unità immobiliari esistenti alla data del 20/10/2008, anche associato ad opere, ma senza aumento della SC e modifica della sagoma degli edifici, possono essere abilitati per un tempo determinato, previa deliberazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 15/2013 e s.m.i., di autorizzazione al rilascio di PdC 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.

9 Negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) l'eventuale aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio.

10 Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in attuazione della L.R. 11/1998 potranno essere attuati solamente negli alloggi di custodia e possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima ammessa, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m 1) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

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

- densità fondiaria (DF) max= 0,65 mq/mq;
- nel caso di lotti edilizi che, alla data del 20/10/2008, presentino 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 SC nella misura massima del 10% della SC preesistente. L'intervento può configurarsi come Ampliamento (AM) o Nuova costruzione (NC);
- altezza max (H) = m 15, incrementabili fino a m 25 per magazzini automatizzati e volumi tecnici;
- $Q \leq Q$  esistente, in caso di interventi di recupero senza incremento della Q o di intervento di incremento "una-tantum" della SC;
- $Q \leq 60\%$  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:

12 Nel caso di AM e NC, anche conseguente a preventiva demolizione (D), valgono i seguenti parametri:

- l'indice di permeabilità ( $I_p = SP/SF$ ) non deve essere inferiore a 0,05 mq/mq;

- nei lotti edificati con indice di permeabilità esistente inferiore a 0,05 mq/mq sono consentiti gli interventi edilizi non peggiorativi del rapporto esistente;
- nel caso di attività che richiedano particolari norme di salvaguardia a tutela del sottosuolo, o su motivate prescrizioni degli Enti pubblici competenti, è possibile derogare completamente a questo parametro.

13 La sistemazione delle aree verdi pertinenziali richiede il rispetto delle seguenti densità arboree/arbustive, da computarsi comprendendo eventuali esemplari esistenti:

- A = 1 albero/200 mq di SC;
- Ar = 2/3 arbusti/200 mq di SC.

Il calcolo è riferito alla SC di nuova costruzione (NC) od alla porzione in ampliamento (AM).

14 Nel caso di "Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili" di cui al Titolo 3 del presente RUE, qualora il lotto confini con ambiti di altra natura, è prescritta la realizzazione di una cortina di mitigazione in corrispondenza con i lati confinanti.

#### **Art. 4.3.4 Ambiti per i nuovi insediamenti (AN)**

1 Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2 Il presente articolo disciplina negli Ambiti per i nuovi insediamenti (AN), così come individuati dal PSC all'art.70 e nel rispetto delle norme generali in esso contenute, le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, quando non compreso nel POC, prima e dopo la sua approvazione. Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto da parte dell'avente titolo.

3 Nel caso che in tali ambiti ricadano edifici classificati come ES.a o ES.b, ad essi si applica la specifica disciplina prevista dal presente Regolamento, quando eventualmente compatibili con le disposizioni contenute nei Piani Urbanistici Attuativi.

4 L'articolo disciplina inoltre gli interventi e gli usi ammessi nel caso di ambiti in corso di attuazione.

##### **INTERVENTI ED USI AMMESSI PER INTERVENTO DIRETTO:**

5 Nelle aree comprese negli ambiti AN, in assenza del POC o prima della sua approvazione, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti , oltre agli interventi di tipo AS e AU:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione Straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RRC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Demolizione (D).

6 Nelle stesse aree, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC.

7 Sono ammessi frazionamenti delle aree a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli obiettivi previsti nella scheda d'ambito del PSC.

##### **INTERVENTI ED USI AMMESSI A COMPLETAMENTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:**

8 In vigore di POC e dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, ed alla scadenza della relativa convenzione, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA.

9 Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi, oltre agli interventi di tipo AS e AU, esclusivamente interventi di:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RRC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE).

**INTERVENTI ED USI AMMESSI IN AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE:**

10 Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva, fatte salve diverse indicazioni contenute nel PSC.

11 Dopo la scadenza della convenzione sono possibili, oltre agli interventi di tipo As e AU, esclusivamente interventi di:

- Manutenzione Ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RRC);
- Ristrutturazione Edilizia (RE).

#### **Art. 4.3.5 Applicazione dei parametri di densità fondiaria**

1 Negli Ambiti consolidati la potenzialità edificatoria e le verifiche urbanistiche hanno come riferimento il lotto edilizio, così come individuato catastalmente alla data del 20/10/2008, indipendentemente da successivi frazionamenti o accorpamenti.

2 In caso di saturazione del lotto edilizio, qualora la disciplina dell'ambito lo preveda, risultano ammessi gli interventi edilizi comportanti l'incremento "una-tantum" della Superficie complessiva legittimata e esistente al 20/10/2008.

3 Nel caso in cui l'area dovesse risultare costituita da superfici appartenenti a diversi sub-ambiti od aree appartenenti ad un unico Ambito omogeneo, ai fini dell'applicazione dei parametri di densità fondiaria si dovrà tenere conto delle reali superfici di competenza di ciascun sub-ambito o area. Inoltre, in questa fattispecie, ai fini del calcolo del numero massimo degli alloggi e dell'applicazione degli altri parametri edilizio-urbanistici, si terrà conto della previsione insediativa del sub-ambito a cui risulta appartenere la quota di superficie del lotto di maggiori dimensioni.

4 Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942 se collocati all'interno del centro abitato dell'epoca oppure in data antecedente al 01/09/1967 se collocati all'esterno del centro abitato dell'epoca.

## **CAPO 4.4 DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ED USI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE**

Il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti Ambiti:

- AVA - Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale;
- AVP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- APA - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva;
- AAP - Ambiti agricoli periurbani.

### **Art. 4.4.1 Definizioni**

1 Unità fondiaria agricola (UFA) alias 'unità di intervento' alias 'unità poderale agricola'

Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati, anche appartenenti a più corpi aziendali disgiunti e non, costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola, costituisce l'unità di intervento per la presentazione ed il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

In tutti gli Ambiti agricoli, l'unità poderale agricola o unità di intervento, costituisce la superficie di riferimento ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, ed è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, detenuti a titolo di proprietà, comodato, affitto o ogni altro idoneo titolo di godimento, come costituita alla data del 20/10/2008, compresi nel territorio comunale e classificati come ambito agricolo di qualunque tipo.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'unità fondiaria agricola sottoposte a vincolo di rispetto stradale e ferroviario, di rispetto cimiteriale, di rispetto ambientale, di rispetto idrogeologico e di rispetto delle risorse fisiche.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto regolarmente registrato della durata di almeno 6 anni, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali, ecc. Nel caso di terreni condotti in affitto, essi potranno concorrere alla determinazione della Superficie minima di intervento solo nel caso in cui la proprietà concedente abbia espressamente autorizzato l'affittuario all'esecuzione delle migliorie ed addizioni fondiarie.

In generale nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà, la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia.

I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità fondiaria agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento.

Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

In generale l'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella richiesta del titolo abilitativo edilizio, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione con aumento di SC e/o carico urbanistico (CU), funzionali all'attività agricola, è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo di durata decennale, sottoscritto dal titolare del PdC o altro titolo edilizio abilitativo, trascritto a cura e spese degli aventi titolo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori, ed il vincolo relativo alla destinazione d'uso agricolo dei fabbricati.

L'unità poderale agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno contigui e non tra loro (corpi aziendali).

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, e più precisamente entro il perimetro del centro aziendale o nelle sue immediate vicinanze (secondo quanto stabilito nei commi successivi), al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo, ad eccezione del caso di "Nuclei integri" (IS.a) e di "Insediamenti storici" (IS.b), per i quali non sono ammessi

## 2 Superficie fondiaria dell'unità agricola (SFa)

Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.

## 3 Centro aziendale agricolo (CA)

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'azienda agricola. Può essere costituito anche da un solo edificio, comprendente le diverse funzioni.

Si intende l'area poderale individuata, alla data del 20/10/2008, dalla particella o particelle catastali che racchiudono i fabbricati, comunque individuati, connessi con l'attività agricola

In assenza di fabbricati preesistenti, l'intervento di nuova costruzione potrà essere localizzato nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici ricompresi nell'ambito di "Nuclei integri" (IS.a) e di "Insediamenti storici" (IS.b).

Gli interventi di nuova costruzione (NC), finalizzati alla creazione di un nuovo centro aziendale agricolo, sono subordinati alla presentazione di un Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.) nell'ambito del procedimento di rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13. Fanno eccezione i casi di interventi di nuova costruzione che devono essere necessariamente delocalizzati rispetto al centro aziendale agricolo, in ragione della presenza di vincoli conservativi e di tutela che interessano il "sistema insediativo storico" diffuso nel territorio rurale.

Nel caso di unità poderali agricole già dotate di un centro aziendale, eventuali interventi di nuova costruzione fuori dal perimetro del centro aziendale stesso, non in continuità con lo stesso o su terreni non di proprietà dell'azienda agricola richiedente, saranno subordinati al rilascio di un PdC Convenzionato contenente un P.R.A. ai sensi dell'art. 7.7.13.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di Comuni diversi; in tal caso le richieste di rilascio di titoli abilitativi per interventi di Nuova Costruzione (NC) o Ampliamento (AM), che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in Comuni diversi, devono sempre essere accompagnate da P.R.A., da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenerne conto nell'eventualità di successive richieste.

#### 4 Nucleo rurale (NR)

Per Nucleo rurale si intende una struttura insediativa composta da uno o più edifici e le relative pertinenze, aggregati in un contesto di rapporti funzionali e connessi o meno ambientalmente al territorio circostante. Al nucleo rurale si applicano le aggettivazioni qualitative proprie delle caratterizzazioni d'uso prevalente degli edifici che lo compongono, nonché del grado di connessione con l'attività agricola e le attività ad essa connesse, e del riferimento al valore storico, culturale, architettonico e testimoniale. Il nucleo deve essere collegato alla viabilità della rete comunale attraverso strade poderali, interpoderali, o di rango più elevato, sia di uso pubblico che privato. Con il termine nuclei rurali 'storici integri' si devono intendere quei Nuclei Rurali, che presentano caratteristiche di persistenza ed inalteratezza nel tempo dell'impianto insediativo, valutato nel rapporto tra gli edifici costituenti il nucleo e nel loro posizionamento come verificato nella cartografia storica.

#### 5 Operatori agricoli qualificati

La legge definisce e qualifica le varie categorie professionali agricole.

#### 6 Unità lavoro uomo (ULU)

Unità di misura dell'apporto lavorativo agricolo annuo; una unità corrisponde a 225 giornate di lavoro/uomo/anno. Il volume di lavoro annuo necessario alla conduzione di un'azienda agricola, in relazione alle colture praticate si esprime in ULU.

#### 7 Unità colturale (UC)

Apprezzamento di suolo agricolo delimitato e sistemato ai fini di una determinata coltura agricola.

#### 8 Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

Si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive. Per le norme relative al Territorio Rurale, si fa riferimento alla SAU dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

#### 9 Attività agromeccanica (AAGR)

Attività fornita totalmente o in maniera prevalente a favore di terzi, con mezzi meccanici per effettuare le operazioni colturali dirette alla coltivazione nonché tutte le operazioni successive alla raccolta dei prodotti per garantirne la messa in sicurezza, la sistemazione e la manutenzione dei fondi agro-forestali, la manutenzione del verde, e le sistemazioni di carattere idrogeologico. Sono altresì ricomprese nell'attività agromeccanica le operazioni relative al conferimento dei prodotti agricoli ai centri di stoccaggio e all'industria di trasformazione quando eseguite dallo stesso soggetto che ne ha effettuato la raccolta (DLgs 99/2004 art. 5).

### **Art. 4.4.2 Stato di fatto - frazionamenti successivi – limitazioni - divieti**

1 Le unità poderali agricole ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà o da altri titoli di godimento alla data del 20/10/2008, costituiscono il riferimento per l'applicazione delle presenti Norme.



2 Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo la data di riadozione del RUE, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e della superficie minima di intervento, valgono le seguenti prescrizioni e divieti:

- quando viene a formarsi un'unità poderale residua dotata di edifici la cui consistenza supera la potenzialità edificatoria prevista dal RUE per l'azienda stessa, l'eccedenza di superficie costruita continuerà a far parte delle potenzialità edificatorie dei terreni frazionati;
- quando viene a formarsi un'unità poderale residua dotata di edifici ed avente una dimensione inferiore alla superficie minima di intervento richiesta per il tipo di edificio di cui trattasi, i terreni frazionati, in quanto derivano da un frazionamento in contrasto con le norme di RUE, perdono ogni possibilità di applicazione dei parametri urbanistici, e diventano quindi a tutti gli effetti inedificabili.

3 Nelle prescrizioni e divieti di cui al comma precedente fanno eccezione:

- i casi di frazionamento di terreni ed edifici che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità, nei quali casi le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano;
- i casi di frazionamento, conseguenti alle divisioni ereditarie e donazioni fra parenti in linea retta fino al secondo grado, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta e collaterale fino al secondo grado, ed ai testamenti fra parenti in linea retta fino al secondo grado, nel caso che sia comunque garantito un nuovo appoderamento agricolo avente una superficie fondiaria pari alla Sm corrispondente al minimo previsto per le varie tipologie di usi consentiti;
- i casi in cui l'unità fondiaria agricola sia costituita da terreni non detenuti in proprietà od altro diritto reale, nei quali casi, allo scadere del godimento del bene, non è considerato frazionamento il distacco dei relativi corpi aziendali.

4 L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio della attività agricola ad usi urbani, comporta per le "unità poderali agricole" cui erano originariamente asserviti gli edifici riutilizzati ai fini non agricoli, i seguenti divieti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di trascrizione dell'Atto d'obbligo registrato, a cura e spese degli aventi titolo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

5 Ai soli fini dell'applicazione dei divieti di cui al presente comma, si intendono "Unità poderali agricole cui erano originariamente asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli", quei corpi aziendali costitutivi dell'unità fondiaria agricola, come risultante alla data del 20/10/2008. La loro individuazione dovrà essere adeguatamente comprovata attraverso idonea documentazione storica e/o titoli di provenienza.

6 Le prescrizioni ed i divieti contenuti nel presente articolo non potranno essere superati neppure attraverso la richiesta di PdC Convenzionato contenete un P.R.A. di cui all'art. 7.7.13.

#### **Art. 4.4.3 Usi connessi alle attività agricole – criteri generali**

1 Gli usi agricoli generalmente consentiti negli Ambiti rurali sono i seguenti:

- (A.1) Residenza rurale;

- (A.2) Attività agricole aziendali e interaziendali;
- (A.3) Attività zootecniche di tipo aziendale ed interaziendale;
- (A.4) Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici;
- (A.5) Coltivazione in Serre fisse;
- (A.6) Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo;
- (A.7) Infrastrutturazione del territorio;
- (A.8) Accumulo per liquami;
- (A.9) Allevamenti ittici ad uso produttivo;
- (A.10) Altre attività di trasformazione del suolo agricolo;
- (A.11) Agriturismo.

2 Fermo restando il rispetto dei vincoli e delle tutele individuati dal PSC, gli usi agricoli, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati dal presente RUE in funzione:

- dell'Ambito di appartenenza;
- del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- del requisito soggettivo posseduto dal richiedente l'idoneo titolo edilizio abilitativo;
- della tipologia funzionale originaria dell'edificio.

3 In particolare sono consentite le seguenti gamme di usi agricoli:

- per gli edifici sottoposti a tutela (ES.a - ES.b) gli usi ammessi sono definiti dal Capo 4.2 del presente RUE 'Disciplina del RUE per il sistema insediativo storico';
- per gli edifici non sottoposti a tutela gli usi agricoli ammessi sono così articolati:
  - in presenza di funzione originaria abitativa usi A.1 e A.11;
  - in presenza di funzione originaria diversa da quella abitativa usi : A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11.

#### **Art. 4.4.4 Interventi funzionali all'attività agricola - criteri generali**

1 Gli interventi negli Ambiti agricoli si attuano direttamente o previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.) , qualora prescritto.

2 Le potenzialità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli per gli usi rurali sono riferite all'unità fondiaria agricola e sono tra di esse cumulabili, salvo specifiche indicazioni contrarie, sulla medesima superficie di terreno asservito.

3 Le potenzialità edificatorie devono essere sempre considerate comprensive della SC relativa agli edifici esistenti nell'unità fondiaria agricola. Fa eccezione il caso di recupero edilizio ad usi agricoli di edifici ES esistenti alla data del 20/10/2008, secondo le modalità specifiche determinate in funzione del loro grado di interesse storico-culturale e testimoniale. Nella fattispecie, le superfici complessivamente recuperate all'interno della volumetria esistente degli edifici non vengono computate ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie.

4 Negli ambiti agricoli, ogni edificio costruito, ricostruito, ampliato o ristrutturato (nel solo caso di aumento della SC) dopo la data del 20/10/2008 (interventi di categoria NC, AM, RE), è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

5 Le potenzialità edificatorie relative a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono sfruttabili anche per fasi successive.

6 Negli interventi di categoria NC, AM e RE (nel solo caso di aumento della SC), il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla individuazione planimetrica, su base catastale, del terreno e degli edifici dell'intera unità poderale agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già autorizzati.

7 L'asservimento dei terreni dell'unità poderale agricola, viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto d'obbligo di durata decennale, trascritto a sue cure e spese, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori, ed il vincolo relativo alla destinazione d'uso agricolo dei fabbricati, corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici.

8 Il suddetto vincolo sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su apposita cartografia sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

9 Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie nel Territorio rurale, alla presentazione della richiesta dell'idoneo titolo abilitativo, deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data del 20/10/2008 fino al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto) deve illustrare:

- lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data del 20/10/2008, in termini di terreni ed edifici;
- le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, o interventi di recupero edilizio che hanno comportato incremento di SC (esclusi quelli che hanno interessato gli edifici ES), e relativi terreni asserviti;
- la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SC legittimamente in essere.

10 Nell'esecuzione degli interventi edilizi consentiti s'impone l'applicazione di criteri e metodi d'adeguato inserimento ambientale e paesaggistico volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale e paesaggistico ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate. I criteri sono quelli riportati all'articolo 6.3.4 del presente RUE.

#### **Art. 4.4.5 Interventi edilizi funzionali all'attività agricola – categorie d'intervento e parametri edilizio-urbanistici**

1 La possibilità di effettuare interventi di cambio della destinazione d'uso (CD), connessa o meno con opere edilizie soggiace ai condizionamenti derivanti da:

- i vincoli d'intervento determinati dal Sistema Ambientale di cui al Titolo II, dal Sistema delle Dotazioni Territoriali di cui al Titolo III e dal Sistema Insediativo Storico di cui al Titolo V, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- le possibilità d'intervento ammesse sugli edifici con le caratteristiche di cui al Capo 4.2 del presente RUE;

- eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza.
- 2 Su tutto il patrimonio edilizio esistente che risulta connesso all'attività produttiva agricola, a qualunque uso rurale sia esso destinato, sono sempre consentiti gli interventi di tipo MO e MS.
- 3 Gli altri interventi edilizi, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati dal presente RUE in funzione:
- del grado di tutela attribuito all'edificio o al nucleo di appartenenza;
  - del requisito oggettivo relativo alla Unità poderale agricola e del requisito soggettivo posseduto dal richiedente l'idoneo titolo edilizio abilitativo.
- 4 Interventi su edifici sottoposti a tutela (ES.a – ES.b):  
Gli interventi edilizi ammessi, oltre alla MO e MS, sono quelli indicati al Capo 4.2 'Disciplina del RUE per il sistema insediativo storico'.
- 5 Interventi su edifici non sottoposti a tutela:  
Gli interventi edilizi ammessi, oltre alla MO e MS, sono RE, D, RSA, CD, AM.
- 6 Interventi riservati a specifici soggetti:  
Sono riservati ai soggetti di seguito elencati in modo non esaustivo, gli interventi di nuova costruzione (NC), ampliamento (AM) o ristrutturazione edilizia con incremento di carico urbanistico (RE+CU), limitatamente all'uso abitativo rurale (A.1):
- coltivatore diretto (Cd);
  - soggetti aventi la qualifica di Imprenditore agricolo professionale (IAP).
- 7 Sono considerate funzionali all'attività agricola le abitazioni per lavoratori agricoli quando il rapporto di lavoro è regolamentato da regolare contratto di lavoro dipendente, ai sensi di Legge.
- 8 Ai sensi dell'art.13 co. 4 della Legge Regionale n° 15/2013 il RUE fissa le seguenti modalità e limitazioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE):
- la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato preesistente è ammessa unicamente all'interno della propria area di pertinenza, come definita dalle norme di RUE;
  - eventuali modifiche del volume e/o della sagoma dei fabbricati non possono comunque determinare l'accorpamento in un unico volume di più fabbricati distinti pre-esistenti;
  - nel caso in cui il fabbricato ricada all'interno delle fasce di rispetto e/o di tutela di seguito elencate:
    - Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua (art. 11 del PSC);
    - Fasce fluviali, limitatamente alle fasce A e B (art. 12 del PSC);
    - Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale (art. 13 del PSC)
    - Fasce di rispetto per la viabilità stradale, ai sensi del Codice della Strada;
    - Fasce di rispetto ferroviarie;
    - Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta ed altissima tensione;
  - è consentito lo spostamento dell'area di sedime originaria all'esterno della fascia di rispetto e/o di tutela (a non più di 10 metri dal limite della stessa), previo completo ripristino e risanamento dell'area di sedime originaria allo stato ante-edificazione.
- 9 Altri interventi consentiti:

Nelle unità poderali agricole dotate di potenzialità edificatoria residua, fatta salva la verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti e dei vincoli determinati dalle prescrizioni derivanti dalle norme di tutela del PSC di cui al primo comma del presente articolo, sono altresì ammessi gli interventi di tipo NC (compresa la possibilità di ricostruzione della SC preesistente, in conseguenza della demolizione di edifici non tutelati esistenti, anche prevedendo un accorpamento o una riduzione delle loro superfici).

Quando proposti dagli Organi istituzionalmente competenti, sono ammessi altresì interventi di tipo NC/AT e MMT.

Sono altresì consentiti gli interventi non edilizi As e AU, con le precisazioni contenute nel successivo articolo 4.4.6.

10 Le norme del presente Regolamento stabiliscono, in funzione di ciascun uso agricolo, i relativi parametri urbanistici ed edilizi. I parametri attribuiti vengono poi differenziati in funzione delle seguenti modalità attuative degli interventi:

- intervento diretto;
- intervento mediante Permesso Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 del RUE;

Nel primo caso viene riconosciuta una 'soglia base' di potenzialità edificatoria, volta a soddisfare le ordinarie esigenze di sviluppo dell'azienda agricola.

Nel secondo caso, a fronte di dimostrate e comprovate particolari esigenze di sviluppo aziendale, si riconosce una 'soglia limite superiore'.

#### **Art. 4.4.6 Realizzazione di strutture accessorie di servizio complementari**

1 E' ammessa la realizzazione di strutture sportive accessorie di servizio complementari, costituenti AU e As, quali le CLG di cui all'Allegato L, al servizio esclusivo della residenza agricola (A.1) o dell'agriturismo (A.11). Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature. Dette attrezzature dovranno essere costruite a cielo aperto. Non è consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico od al servizio di circoli privati.

2 In coerenza con la definizione di CLG di cui all'art. 2.1.2, comma 11 del presente Regolamento, è inoltre ammessa la realizzazione di ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno, nella misura di un manufatto ogni edificio nel quale siano presenti gli usi A.1 e A.11, secondo le modalità disposte dall'Allegato L al RUE.

3 E' altresì consentita la realizzazione di strutture leggere temporanee destinate alla vendita stagionale di prodotti agricoli aziendali o di supporto ad attività agrituristiche, se collocate rispettivamente all'interno del perimetro dell'unità poderale o all'interno del centro aziendale. La loro dimensione dovrà essere contenuta entro il limite del 20% della SC degli immobili funzionali all'attività agricola e comunque entro il limite di mq 250 di SC.

4 Questi manufatti non concorrono alla determinazione delle potenzialità edificatorie dell'azienda agricola.

5 Nei "Nuclei rurali integri" (IS.a) di cui all'art.91/PSC, negli "Insediamenti storici" (IS.b) di cui all'art. 92/PSC, nelle "Pertinenze degli edifici di valore storico" (PS) di cui all'art. 93/PSC e nelle "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) di cui all'art. 94/PSC, l'intervento di realizzazione di strutture accessorie di servizio complementari è consentito al di fuori dell'aree sottoposte a tutela.

6 Le strutture accessorie di servizio complementari si attuano per intervento edilizio diretto.

#### **Art. 4.4.7 Interventi relativi a fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso A.1)**

##### CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI:

1 In linea generale non sono ammessi interventi di nuova costruzione di edifici ad uso abitativo agricolo funzionali ai soggetti definiti all'art. 4.4.4 del presente RUE.

2 Al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

- qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacibili attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- qualora l'intervento rientri in un Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale (P.R.A.), finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative;

possono essere ammessi tali interventi negli ambiti del territorio rurale in cui risulta compatibile l'uso agricolo.

##### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

3 Intervento diretto:

- nel caso di interventi di nuova edificazione (NC), ampliamento (AM) e recupero edilizio di edifici esistenti (RE, RRC, RS e CD) con incremento della SC abitativa, funzionali all'attività agricola, con esclusione del riuso di edifici classificati ES.a o ES.b, è richiesta la seguente Sfa (Superficie fondiaria agricola) minima:
  - ha negli ambiti APA e AAP;
  - 10 ha negli ambiti AVP;
- nel caso di soli interventi di nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM) di edifici funzionali all'attività agricola, è sempre richiesta la verifica, mediante apposita relazione tecnico-agronomica redatta da professionista abilitato, del parametro di 1 (una) ULU (Unità lavoro uomo minima); la verifica sarà effettuata anche in conformità alla D.G.R. n° 305 del 25/02/2002.
- nel caso di interventi di nuova edificazione (NC), ampliamento (AM) e recupero edilizio di edifici esistenti (RE, RRC, RS e CD) con incremento della SC abitativa, funzionali all'attività agricola, con esclusione del riuso di edifici classificati ES.a o ES.b, è fissata la SC massima di 195 mq/SFa minima, aumentabili secondo uno dei seguenti criteri:
  - per dimensioni aziendali superiori alla SFa minima, 13 mq per ogni ha di superficie fondiaria agricola superiore al minimo di SFa prescritto, fino ad un massimo di 650 mq di SC;
  - 69 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità, con il massimo di 650 mq di SC; nel computo dei componenti saranno considerate esclusivamente le unità a carico del soggetto avente titolo (dato rilevabile dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente la richiesta del titolo abilitativo) o impiegate nell'attività agricola;
- nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data del 20/10/2008, nella condizione di aver saturato l'indice di densità fondiaria (DF), ovvero che, sempre in quella data, abbiano una SFa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della Su esistente.
- gli interventi di nuova edificazione (NC) o ampliamento (AM) dovranno essere di preferenza concentrati in un unico edificio, suddivisibile in non più di tre unità abitative funzionali con l'attività agricola;

- nel caso di interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non classificati, il limite delle tre unità abitative potrà essere suddiviso anche in più edifici. Nel caso di recupero di edifici classificati ES.a o ES.b, valgono le limitazioni di cui al Capo 4.2 'Disciplina del RUE per il Sistema Insediativo Storico'.
- numero massimo dei livelli fuori terra: 2 piani + sottotetto;
- altezza massima (nel caso di interventi di tipo NC o AM): 8 m;
- distanza minima dai confini dell'ambito (D2): 10 m;
- distanza minima dai confini di proprietà (D1): 5 m;
- distanza minima dai fabbricati (De): 10 m;
- distanza minima da fabbricati di allevamenti zootecnici (De) prevista nell'art. 4.4.9;

4 Intervento previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.):

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

- per le aziende ad ordinamento intensivo e per tutti i casi in cui le esigenze abitative siano documentate attraverso P.R.A, la quantità minima di Sfa prevista per intervento diretto si può ridurre fino ad un massimo del 50% del valore richiesto per ciascun ambito;
- è stabilito un limite massimo di SC pari a 150 mq/unità abitativa, fino ad un massimo di 4 alloggi;
- gli interventi di nuova edificazione (NC) o ampliamento (AM) potranno essere concentrati anche su più edifici nei quali ubicare le unità abitative, che numericamente non potranno essere superiori a 4.

#### **Art. 4.4.8 Interventi relativi a fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso A.2)**

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

1 Intervento diretto:

- Sfa minima = 5 ha negli ambiti APA e AAP;
- Sfa minima = 8 ha negli ambiti AVA e AVP;
- le quantità minime di Sfa sono ridotte per le aziende formate con appoderamento antecedente alla data del 20/10/2008, rispettivamente a 3 ha negli ambiti APA e AAP e a 5 ha negli ambiti AVA e AVP;
- SC massima = 250 mq per il primo ha e 150 mq/ha per gli ettari successivi;
- nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data del 20/10/2008, nella condizione di aver saturato l'indice di densità fondiaria (DF), ovvero che, sempre in quella data, abbiano una Sfa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della SC esistente;
- SC massima del singolo edificio = 600 mq;
- H massima = 10,50 m;
- distanza minima dai confini dell'ambito (D2) = 10 m;
- distanza minima dai confini di proprietà (D1) = 10 m;
- distanza minima dai fabbricati (De) = 10 m, la distanza potrà essere ridotta a 6 m nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza;

- distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero da aree destinate a nuovi insediamenti (AN), con destinazione prevalentemente residenziale, o Zone destinate a tutele specifiche in territorio rurale = 100 m;

2 Intervento previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.):

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

- SFa minima = 3 ha negli ambiti APA e AAP
- SFa minima = 5 ha negli ambiti AVP e AVA;
- non sono fissate dimensioni minime per le aziende formate con appoderamento precedente la data del 20/10/2008;
- SC massima = 300 mq/ha;
- SC massima del singolo edificio = 2.000 mq;
- non è stabilito un limite di altezza, la quale sarà fissata in funzione delle reali esigenze aziendali.

#### **Art. 4.4.9 Interventi relativi a fabbricati per le attività zootecniche aziendali ed interaziendali (uso A.3)**

1 Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo non intensivo, quali:

- A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini;
- A.3.2 = Allevamenti aziendali suini;
- A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo.

2 Relativamente agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, l'uso è da considerare incompatibile ed in contrasto con le presenti norme. Gli edifici aventi questa destinazione, ai sensi dell'art. 1.1.4 del presente RUE, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono escluse dalla disciplina seguente le attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda, ricomprese nella definizione dell'uso A.2.

3 In relazione a particolari forme di allevamento o albergo animale, riconducibili con l'attività agronomica, il POC potrà dettare norme specifiche ai fini della individuazione del sito ritenuto compatibile per l'attuazione degli interventi edilizi connessi.

#### **CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI:**

4 Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.

5 Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento dei liquami).

#### **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

6 Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola.

7 Intervento diretto su allevamenti aziendali bovini (A.3.1):



- SFa minima: 10 ha;
  - SC massima = 3.000 mq per i primi 10 ha;
  - SC massima = 100 mq/ha per gli ha successivi;
  - Nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data del 20/10/2008, nella condizione di aver saturato l'indice di densità fondiaria (DF), ovvero che, sempre in quella data, abbiano una SFa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della SC esistente;
  - H massima = 10,5 m.
- 8 Intervento diretto su allevamenti aziendali suini (A.3.2):
- SFa minima = 20 ha;
  - SC massima = 3.000 mq per i primi 20 ha;
  - SC massima = 50 mq/ha per gli ha successivi;
  - nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data del 20/10/2008, nella condizione di aver saturato l'indice di densità fondiaria (DF), ovvero che, sempre in quella data, abbiano una SFa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della SC esistente.
  - H massima = 10,5 m.
- 9 Intervento diretto su allevamenti aziendali di altro tipo (A.3.3):
- valgono gli stessi parametri previsti per l'uso A.3.2;
  - è vietato realizzare o insediare allevamenti finalizzati alla produzione di esche da pesca che, per le loro specifiche caratteristiche, risultano essere fortemente impattanti.
- 10 Per tutte le sottocategorie di usi sopra elencate valgono inoltre i seguenti parametri edilizi:
- distanza minima dai confini dell'ambito (D2) = 10 m;
  - distanza minima dai confini di proprietà (D1) = 20 m;
  - distanza minima dai fabbricati (De) = 10 m con le seguenti precisazioni:
    - distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità poderale agricola = 100 m, fatte salve le deroghe ammesse per gli allevamenti esistenti, in base ad un accordo, registrato e trascritto nei registri immobiliari, con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, ed allegato ai documenti necessari per l'ottenimento dell'idoneo titolo edilizio abilitativo; la deroga alla distanza minima non potrà comportare comunque, in caso di interventi, la ulteriore riduzione delle distanze preesistenti; sempre nel merito degli allevamenti esistenti, la distanza non è derogabile per la realizzazione di strutture di stoccaggio dei reflui zootecnici;
    - distanza minima da edifici abitativi interni all'unità poderale agricola = 10 m;
  - distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero da aree destinate a nuovi insediamenti (AN) con destinazione prevalentemente residenziale o zone sottoposte a tutele specifiche in territorio rurale = 500 m;
  - gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti, non rispettanti le distanze minime di cui sopra, sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.
- 11 Intervento previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.):

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

- SC massima:
  - 3.000 mq per i primi 10 ha;
  - 300 mq/ha per gli ha successivi;
- non è stabilito un limite di altezza, la quale sarà fissata un funzione delle reali esigenze aziendali.

#### **Art. 4.4.10 Interventi relativi ad impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici (uso A.4)**

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

1 L'intervento si attua direttamente o previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.), nel caso di unità poderali già dotate di centro aziendale entro cui insediare il nuovo uso.

2 Nuovi insediamenti potranno essere realizzati esclusivamente secondo le previsioni contenute nel PSC ed in conformità alla programmazione del POC; a tal fine il PSC individua specifici sub-Ambiti destinati ad ospitare le relative strutture.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

#### 3 Intervento diretto:

- Sfa minima = 3 ha, fatte salve le aziende formate con appoderamento precedente la data del 20/10/2008;
- è ammesso un incremento "una-tantum" della SC esistente pari a 15 mq/100 mq di SC esistente;
- SC massima del singolo edificio = 1.000 mq;
- H massima = 10,50 m;
- distanza minima dai confini dell'ambito (D2) = 10 m;
- distanza minima dai confini di proprietà (D1) = 10 m;
- distanza minima dai fabbricati (De) = 10 m; la distanza potrà essere ridotta a 6 m nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza;
- distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero da aree destinate a nuovi insediamenti (AN) con destinazione prevalentemente residenziale o zone sottoposte a tutele specifiche in territorio rurale = 200 m.

#### 4 Intervento previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.):

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

- Sfa minima = non sono fissate dimensioni minime;
- densità fondiaria (DF) massima = 40 mq/100 mq di Sfa;
- non sono fissate dimensioni per la SC massima dell'edificio;
- non è stabilito un limite di altezza, la quale sarà fissata un funzione delle reali esigenze aziendali.

#### **Art. 4.4.11 Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso A.5)**

1 La norma disciplina esclusivamente la realizzazione di strutture dotate di un carattere permanente. Pertanto non rientrano le serre a carattere stagionale realizzate in materiale leggero, prive di ancoraggio permanente al suolo e che prevedono la

coltivazione diretta al suolo, le quali rientrano nella pratica della ordinaria utilizzazione del suolo agricolo e non necessitano di un titolo edilizio abilitativo.

2 Le opere temporanee sono disciplinate dall'art. 7, co.1, lett. f), della L.R. n° 15/2013.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

3 Intervento diretto:

- SFa minima = 1 ha;
- SC massima = 1.000 mq/primo ettaro e 200 mq/ettari successivi;
- nell'ipotesi di unità poderali che si trovano, alla data del 20/10/2008 nella condizione di aver saturato l'indice di densità fondiaria (DF), è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della SC esistente.
- H massima = 10,50 m;
- distanza minima dai confini dell'ambito (D2) = 10 m;
- distanza minima dai confini di proprietà (D1) = 10 m;
- distanza minima dai fabbricati (De) = 10 m; la distanza potrà essere ridotta a 6 m nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza.

4 Intervento previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.):

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

- SC massima = 2.000 mq/primo ettaro e 200 mq/ettari successivi;
- non è stabilito un limite di altezza, la quale sarà fissata un funzione delle reali esigenze aziendali.

#### **Art. 4.4.12 Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo (uso A.6)**

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1 L'intervento si attua direttamente o previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.), nel caso di unità poderali già dotate di centro aziendale entro cui insediare il nuovo uso.

2 Nuovi insediamenti potranno essere realizzati esclusivamente secondo le previsioni contenute nel PSC ed in conformità alla programmazione del POC; a tal fine il PSC individua specifici sub-Ambiti destinati ad ospitare le relative strutture.

3 I soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

4 Intervento diretto:

- SFa minima = 3 ha, fatte salve le aziende formate con appoderamento precedente alla data del 20/10/2008;
- SC massima = è ammesso un incremento "una-tantum" della SC esistente pari a 15 mq/100 mq di SC esistente;
- SC massima del singolo edificio = 1.000 mq;
- H massima = 10,50 m;
- distanza minima dai confini dell'ambito (D2) = 10 m;
- distanza minima dai confini di proprietà (D1) = 10 m;

- distanza minima dai fabbricati (De) = 10 m; la distanza potrà essere ridotta a 6 m nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza;
- distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero da aree destinate a nuovi insediamenti (AN) con destinazione prevalentemente residenziale o zone destinate a tutele specifiche in territorio rurale = 200 m.

5 Intervento previo rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.):

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

- non sono fissate dimensioni minime per la Sfa;
- densità fondiaria (DF) massima = 40 mq/100 mq di Sfa;
- non sono fissate dimensioni massime per la SC del singolo edificio;
- non è stabilito un limite di altezza, la quale sarà fissata un funzione delle reali esigenze aziendali.

#### **Art. 4.4.13 Infrastrutturazione del territorio (A.7)**

1 Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli Organi ed Enti competenti.

#### **Art. 4.4.14 Interventi relativi a manufatti per l'accumulo di liquami (A.8)**

1 I parametri, i criteri e le tecniche specifiche previsti per la realizzazione dei lagoni di accumulo ed i relativi limiti massimi di spandimento agronomico dei liquami per le varie zone agricole del territorio comunale, dovranno essere conformati alla specifica legislazione nazionale e regionale vigenti (L.R. n° 4/2007 e successivi Regolamenti attuativi).

#### **Art. 4.4.15 Interventi relativi ad allevamenti ittici ad uso produttivo (A.9)**

1 Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi relativi ad eventuali altri usi agricoli afferenti alla azienda agricola nella quale esiste o è previsto l'allevamento ittico, la superficie fondiaria di pertinenza si assume pari al triplo della superficie effettiva degli invasi destinati all'allevamento stesso.

2 Tale uso è però limitato a invasi già esistenti, ovvero a invasi derivanti da progetti di risistemazione di aree estrattive (ripristino ambientale di cave già coltivate) ovvero da progetti di riassetto idraulico e paesistico delle golene fluviali, come definiti dal PSC e POC.

#### **Art. 4.4.16 Altre attività di trasformazione del suolo agricolo (A.10)**

1 Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme degli organi competenti.

2 In questo uso sono ricomprese le attività connesse a quelle agricole, come definite dall'art. 2135 del C.C. e s.m. e i.

#### **Art. 4.4.17 Interventi relativi ad attività di Agriturismo (uso A.11)**

1 Per l'uso A.11 sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi di tipo conservativo ed interventi di cambio d'uso (CD) di immobili esistenti, in conformità alla L. 20 febbraio 2006, n° 96 e dalla legislazione regionale vigente in materia.

2 E' prescritto prioritariamente il riutilizzo di edifici aventi valore storico, culturale, tipologico e testimoniale, appositamente individuati nella cartografia allegata al PSC (ES.a e ES.b).

3 Nell'ipotesi di recupero edilizio di edifici esistenti non sottoposti a tutela, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della SC

esistente, finalizzato ad adeguamenti igienico-sanitari. L'intervento potrà prevedere ampliamento (AM) della sagoma.

4 Nel Territorio rurale è ammessa, anche in deroga alle destinazioni d'uso consentite in funzione degli Ambiti e della classificazione degli edifici esistenti, la trasformazione delle attività agrituristiche esistenti alla data del 20/10/2008 in "turismo rurale" (U.7), come definito dalla L.R. n° 26/1994. Il cambio d'uso deve essere accompagnato dalla cessione delle necessarie dotazioni territoriali e dal versamento del contributo di costruzione dovuto.

**Art. 4.4.18 Possibilità di superamento dei limiti di edificabilità e casi di obbligatorietà di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.)**

1 I parametri urbanistico-edilizi stabiliti per interventi edilizi diretti, relativi a ciascun uso agricolo, possono essere superati in seguito al rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.). I parametri edilizio-urbanistici massimi consentiti, sono stabiliti in funzione degli usi agricoli dal presente RUE, previo accertamento delle condizioni di ammissibilità nel P.R.A.

2 Nell'ambito del procedimento istruttorio lo SUE può avvalersi della valutazione tecnica specialistica del competente servizio provinciale, con le modalità previste da specifica convenzione.

3 Il rilascio di PdC Convenzionato di cui all'art. 7.7.13 contenente Programma di Riconversione o Ammodernamento aziendale (P.R.A.) è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere un idoneo titolo edilizio abilitativo per opere edilizie eccedenti i limiti previsti dalle norme relative agli interventi edilizi diretti, come disciplinato dal Capo 4.4 del presente RUE;
- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in Comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il PdC Convenzionato sia accompagnato da atto d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità dei terreni interessati alla conservatoria degli Atti Immobiliari;
- per le aziende agricole che intendano creare nuovi centri aziendali su unità poderali sprovviste o realizzare interventi di nuova costruzione non in continuità dei centri aziendali esistenti.

## **CAPO 4.5 INTERVENTI ED USI CONSENTITI NEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI FUNZIONI EXTRA-AGRICOLE**

Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942 se collocati all'interno del centro abitato dell'epoca oppure in data antecedente al 01/09/1967 se collocati all'esterno del centro abitato dell'epoca.

### **Art. 4.5.1 Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola.**

1 Per questi interventi edilizi valgono integralmente le norme dettate dal Capo 4.2 del presente RUE, con particolare riferimento alla disciplina relativa agli edifici classificati ES.a ed ES.b, nonché agli insediamenti storici in territorio rurale.

2 Nell'esecuzione degli interventi edilizi consentiti s'impone l'applicazione di criteri e metodi d'adeguato inserimento ambientale e paesaggistico volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale e paesaggistico ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate. I criteri sono quelli riportati all'articolo 6.3.4 del presente RUE.

### **Art. 4.5.2 Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) non tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola.**

1 Il PEE non connesso all'esercizio dell'attività agricola è quello, seppur ricompreso all'interno degli Ambiti rurali, non più adibito ad usi connessi all'attività agricola.

2 La possibilità di effettuare interventi edilizi soggiace ai condizionamenti derivanti dai vincoli d'intervento relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo II a quello Insediativo Storico di cui al Titolo V, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC.

3 Le categorie d'intervento edilizio e gli usi ammessi sono disciplinati inoltre dal presente RUE in dipendenza della tipologia funzionale originaria dell'edificio.

4 Gli usi ammessi sono determinati in relazione ai condizionamenti dipendenti dall'ambito agricolo in cui sono collocati gli edifici riepilogati nella tabella di cui all'art. 4.5.5 seguente.

5 E' ammessa, anche in deroga alle destinazioni d'uso consentite in funzione degli Ambiti e della classificazione degli edifici esistenti, la trasformazione delle attività agrituristiche esistenti alla data del 20/10/2008 in "turismo rurale" (U.7), come definito dalla L.R. n° 26/1994. Il cambio d'uso deve essere accompagnato dalla cessione delle necessarie dotazioni territoriali e dal versamento del contributo di costruzione dovuto.

#### PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI:

##### 6 Edifici con funzione abitativa originaria o esistente alla data del 20/10/2008

Per edifici con funzione abitativa esistente alla data del 20/10/2008 si intendono quelli la cui destinazione risulta dai titoli edilizi abilitativi e regolarmente accatastati alla data del 20/10/2008.

#### CATEGORIE D'INTERVENTO:

Sono consentiti gli interventi di tipo MO, MS, RE, AM, D, CD e RSA.

E' ammesso l'inserimento di porticati al piano terra con superficie coperta massima pari al 20% della superficie coperta dell'edificio al quale aderiscono, nel rispetto della tipologia edilizia ed architettonica originaria dell'edificio.

Condizioni per interventi di ampliamento (AM):

- l'edificio esistente ospiti una abitazione unifamiliare che viene conservata;
- non siano disponibili superfici accessorie ex-agricole (Sa) da riutilizzare ad uso abitativo (Su);
- la SC esistente non raggiunga i mq 230 ed a seguito dell'ampliamento in progetto la SC finale non superi tale limite;
- venga garantito il rapporto minimo Sa/Su di cui all'art. 6.1.2 a tal fine sono conteggiabili nella Sa le pertinenze appartenenti allo stesso nucleo;
- l'intervento edilizio sia accompagnato da opere di riqualificazione ambientale, risanamenti delle aree libere.

#### 7 Edifici con funzione abitativa originaria

USI AMMESSI:

Fermo restando la possibilità di conservare il numero delle unità immobiliari legittimamente esistenti, sono consentite complessivamente massimo 3 unità immobiliari per edificio, come di seguito indicate:

- massimo 1 unità immobiliare ad uso U.1 per edifici con volume lordo < 1.000 mc;
- massimo 2 unità immobiliare ad uso U.1 per edifici con volume lordo ≥ 1.000 mc;
- massimo 2 unità immobiliare ad uso U.11;
- massimo 1 unità immobiliare ad uso U.29;
- nel caso siano contemporaneamente presenti gli usi U.1 e U.11, è imposto un limite complessivo, relativo a questi usi, di n° 2 unità immobiliari per edificio.

Ai sensi dell'art. 84 del PSC è riconosciuta, quale forma di premialità, la facoltà di incrementare di 1 unità le unità immobiliari ad uso U.1 nei limiti riportati in detto articolo.

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

CATEGORIE D'INTERVENTO:

Per edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa sono consentiti gli interventi di tipo MO, MS, RE, D, CD e RSA.

USI AMMESSI:

Fermo restando la possibilità di conservare il numero delle unità immobiliari legittimamente esistenti, sono consentite complessivamente massimo 3 unità immobiliari per edificio, come di seguito indicate:

- U.1 - non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi, mentre è consentito esclusivamente il recupero di superfici o volumi da destinare ad accessori dell'abitazione, costituenti Sa;
- massimo 2 unità immobiliare ad uso U.11;
- complessivamente massimo 1 unità immobiliare dei seguenti usi:
  - U.7 (in ambiti AVP, APA, AAP);
  - U.16.1 – U.16.2 – U.16.3 (in ambiti APA, AAP);
  - U.17.1 (in ambiti APA);
  - U.29 (in ambiti AVA, AAP, APA, AVP).

#### 9 Prescrizioni particolari comuni

Non è consentita la ristrutturazione edilizia, con trasformazione a civile abitazione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi. Per questi manufatti è consentita la ristrutturazione al fine di trasformarli ad uso pertinenziale.

All'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati è consentito l'inserimento di CLG nei limiti dimensionali e aventi le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE.

In ragione delle prevalenti finalità di preservazione e tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale, le pertinenze edilizie vengono classificate come nuove costruzioni, ai sensi dell'Allegato alla L.R. n° 15/2013, tranne che per le Costruzioni leggere da giardino (CLG) rientranti nei limiti dimensionali e aventi le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE.

Ai sensi dell'art.13 co. 4 della Legge Regionale n° 15/2013 il RUE fissa le seguenti modalità e limitazioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di ristrutturazione edilizia (RE):

- la demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato preesistente è ammessa unicamente all'interno della propria area di pertinenza, come definita dalle norme di RUE;
- eventuali modifiche del volume e/o della sagoma dei fabbricati non possono comunque determinare l'accorpamento in un unico volume di più fabbricati distinti pre-esistenti;
- è consentito lo spostamento dell'area di sedime originaria all'esterno della fascia di rispetto e/o di tutela (a non più di 10 metri dal limite della stessa), previo completo ripristino e risanamento dell'area di sedime originaria allo stato ante-edificazione, nel caso in cui il fabbricato ricada all'interno delle fasce di rispetto e/o di tutela di seguito elencate:
  - Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua (PSC art. 11);
  - Fasce fluviali, limitatamente alle fasce A e B (PSC art. 12);
  - Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale (PSC art. 13);
  - Fasce di rispetto per la viabilità stradale, ai sensi del Codice della Strada;
  - Fasce di rispetto ferroviarie;
  - Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta ed altissima tensione;

Nell'esecuzione degli interventi edilizi consentiti s'impone l'applicazione di criteri e metodi d'adeguato inserimento ambientale e paesaggistico volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale e paesaggistico ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate. I criteri sono quelli riportati all'articolo 6.3.4 del presente RUE.

#### 10 Condizioni per interventi comportanti aumento di carico urbanistico:

- la viabilità comunale di accesso, diretto o indiretto, all'edificio o al nucleo di cui l'edificio fa parte sia idonea all'aumento di Carico Urbanistico (ACU);
- l'edificio o il nucleo di cui esso fa parte sia già allacciato alle reti tecnologiche del servizio pubblico (energia elettrica, rete telefonica, gas, acqua, ecc..) o disponga di altre idonee fonti di approvvigionamento;
- l'intervento deve prevedere la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici e di stoccaggio delle acque piovane;
- nel caso di intervento finalizzato all'insediamento dell'uso abitativo U.1, venga garantito il rapporto minimo Sa/Su di cui all'art. 6.1.2; a tal fine sono conteggiabili nella Sa gli spazi ricavati anche all'interno di edifici appartenenti allo stesso nucleo;
- non è consentita la trasformazione a civile abitazione (U.1) di edifici che non consentano la creazione all'interno della loro volumetria di almeno n° 2 piani abitabili;
- non è consentito il trasferimento della capacità insediativa, espressa in numero di alloggi di abitazione (U.1) o unità immobiliari, tra gli edifici che costituiscono l'originario nucleo rurale;



- il recupero di edifici non più funzionali all'attività agricola, da destinare alla funzione abitativa ed alle funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo, non è consentito qualora, all'interno dell'unità poderale agricola a cui erano originariamente asserviti gli edifici, siano mantenuti in attività allevamenti zootecnici preesistenti. Lo stesso divieto è applicabile qualora il recupero interessi edifici posti ad una distanza inferiore a quella stabilita dall'art. 4.4.9 dagli allevamenti zootecnici esistenti;
- nei casi in cui gli edifici siano interessati dalla vicinanza di importanti infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, occorre un preventivo studio di clima acustico del sito.

#### **Art. 4.5.3 Ulteriori interventi non edilizi consentiti**

1 Negli ambiti del Territorio Rurale, all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei Nuclei ex-rurali, come definiti all'art. 4.4.1 precedente, è ammessa la costruzione di attrezzature sportive fisse per il tempo libero (AU, As) quali le CLG di cui all'Allegato L, a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici con funzione residenziali (U.1), del nucleo ex-rurale. Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature. Dette attrezzature dovranno essere costruite a cielo aperto. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data del 20/10/2008. Non è consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico od al servizio di circoli privati, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina degli usi urbani in Territorio rurale.

2 Negli Ambiti del Territorio Rurale, in aree di proprietà comunale costituenti "Verde di mitigazione Treno Alta Velocità (TAV)" concesse in uso a privati, è ammessa, previo idoneo titolo edilizio abilitativo ed all'esterno delle fasce di rispetto ferroviario, la realizzazione delle attrezzature sportive fisse per il tempo libero (AU, As), come definite al comma precedente, nella misura di una per ogni tipo, con un massimo di due per ogni appezzamento di terreno concesso in uso a soggetto privato. E' inoltre ammessa, alle stesse condizioni, anche in assenza dell'uso abitativo e/o di edifici, la realizzazione di strutture leggere da giardino CLG nei limiti dimensionali e aventi le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno, nella misura di uno ogni appezzamento di terreno concesso in uso a soggetto privato. Le attrezzature dovranno essere ad uso esclusivo di privati.

3 La realizzazione di attrezzature sportive fisse per il tempo libero si attua per intervento edilizio diretto.

#### **Art. 4.5.4 Abrogato**

#### **Art. 4.5.5 Condizionamenti agli interventi derivanti dall'appartenenza ad Ambiti, aree o zone sottoposte a particolari tutele del territorio rurale**

1 Di seguito seguenti vengono illustrati nel dettaglio i limiti relativi agli usi ed agli interventi consentiti per ciascun Ambito rurale, area o zona di tutela.

<p>Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVA) art. 80 del PSC</p>	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> U.1, U.11, U.22, U.23, U.27, U.29. <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.11, A.7. <u>Categorie di intervento ammesse:</u> MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D; RSA, NC/AT e NC. Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.</p>
--	---

	<p><u>Prescrizioni particolari:</u> 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. Gli interventi edilizi ammessi sono vincolati al mantenimento, ripristino e realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc.), eventualmente posti in continuità con elementi del territorio urbano (verde pubblico/privato, corsi d'acqua, tracciati ciclo-pedonali, ecc.). Il progetto relativo all'intervento edilizio ammesso deve contenere, tra l'altro, un apposito elaborato nel quale vengano evidenziati gli impatti dell'intervento stesso, sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, sul territorio.</p>
<p>Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (AVP) art. 81 del PSC</p>	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> U.1, U.2, U.3, U.7, U.11, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29. <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11, A.8. <u>Categorie di intervento ammesse:</u> MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D, AM, RSA, NC, NC/AT. Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC. <u>Prescrizioni particolari:</u> Gli interventi ristrutturazione con aumento di carico urbanistico (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. 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. 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. 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 .</p>
<p>Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA) art. 82 del PSC</p>	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> 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. <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8,</p>

	<p>A.9, A.10, A.11.  <u>Categorie di intervento ammesse:</u> MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D, AM, NC, RSA, NC/AT.  Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.  <u>Prescrizioni particolari:</u>  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.</p>
<p>Ambiti agricoli periurbani (AAP)  art. 83 del PSC</p>	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> 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.  <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.5, A.6, A.7, A.10 e A.11.  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).  <u>Categorie di intervento ammesse:</u> MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D, AM, NC, RSA, NC/AT.  Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.  <u>Prescrizioni particolari:</u>  Gli interventi ammessi sono vincolati al mantenimento, ripristino, realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc...), posti in continuità con elementi del territorio urbano (verde pubblico/privato, corsi d'acqua, tracciati ciclo-pedonali, ecc..).</p>

2 Gli interventi ricadenti nelle seguenti aree di tutela, rappresentate graficamente nelle tavole 1 del PSC, sono assoggettati alle seguenti ulteriori limitazioni:

<p>Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua  art. 11 del PSC</p> <p>Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale  art. 13 del PSC</p>	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> U.1, U.11.  <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.5, A.7, A.10 e A.11.  <u>Categorie di intervento ammesse:</u> MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D, RSA, NC/AT, a condizione che non determinino aumento di carico urbanistico (ACU).  Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.</p>
--	---

Zone di tutela naturalistica art. 23 del PSC	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> U.1, U.11.  <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.7, A.10, A.11.  <u>Categorie di intervento ammesse:</u> MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D, RSA, NC/AT, a condizione che gli interventi non determinino aumento di carico urbanistico (ACU).  Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.</p>
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale art. 24 del PSC	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> U.1, U.11.  <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.7, A.10, A.11.  Sono ammessi gli interventi edilizi consentiti nei rispettivi ambiti rurali di appartenenza.  Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.</p>
Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua art. 25 del PSC  Aree di tutela dei fontanili art. 26 del PSC	<p><u>Usi urbani ammessi:</u> U.1, U.11.  <u>Usi rurali ammessi:</u> A.1, A.2, A.7, A.10, A.11.  <u>Categorie di intervento ammesse:</u> MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D, RSA, NC/AT.  Sono consentiti inoltre gli interventi non edilizi As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.</p>

3 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. 4.5.6 Abrogato**

**Art. 4.5.7 Abrogato**

**Art. 4.5.8 Abrogato**

**Art. 4.5.9 Abrogato**

**Art. 4.5.10 Abrogato**

**Art. 4.5.11 Abrogato**

**Art. 4.5.12 Abrogato**

**Art. 4.5.13 Abrogato**

**Art. 4.5.14 Abrogato**

**Art. 4.5.15 Abrogato**

**Art. 4.5.16 Abrogato**

## **CAPO 4.6 RICOLLOCAZIONE DEGLI EDIFICI DA DEMOLIRE O DICHIARATI INCOMPATIBILI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE D'INFRASTRUTTURE STRADALI FERROVIARIE E IDRAULICHE.**

### **Art. 4.6.1 Disposizioni generali**

1 Le presenti norme disciplinano tutti gli interventi edilizi in conseguenza della realizzazione di infrastrutture pubbliche stradali, ferroviarie ed idrauliche, in coerenza con la vigente normativa regionale in materia.

2 Le disposizioni riguardano sia la delocalizzazione di edifici che debbono essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi, che di edifici dichiarati oggettivamente incompatibili a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche ed infrastrutture connesse.

3 In generale, al fine della determinazione della consistenza originaria dell'edificio oggetto di delocalizzazione si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale di un edificio è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero;
- in assenza della verifica di cui al punto precedente, vale la documentazione relativa alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o altra documentazione probante.

### **Art. 4.6.2 Edifici oggetto di demolizione in conseguenza di provvedimenti espropriativi**

1 Il POC individua cartograficamente gli edifici da demolire ed i relativi ambiti di rilocalizzazione, definendo con apposita scheda normativa le modalità di intervento di ricostruzione.

EDIFICI IN AMBITI RURALI:

2 La ricostruzione d'edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in Ambiti rurali, di cui alla L.R. n° 20/2000, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione d'opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, è consentita, ai sensi della Legge Regionale 1/12/1998 n.38, al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, con la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso riconosciute in applicazione delle norme di cui al Capo 4.4 del presente Regolamento, previo rilascio di idoneo titolo edilizio abilitativo gratuito.

3 Qualora la ricostruzione di cui sopra non possa avvenire su area contigua e della medesima proprietà, essa è sempre consentita, mediante intervento diretto, alle medesime condizioni di cui sopra, purchè il nuovo insediamento rurale sia insediato su un'area comunque classificata dal vigente PSC come Territorio rurale, con una estensione minima di non inferiore a 2 ha .Il nuovo insediamento viene identificato in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo. La tipologia dei fabbricati rurali da ricostruire potrà essere quella più funzionale all'attività dell'azienda.

4 La ricostruzione di edifici non funzionali all'agricoltura, ubicati in Ambiti rurali, che debbano essere demoliti nelle ipotesi di cui sopra , può avvenire su altra area del territorio comunale a mezzo specifica individuazione attraverso una variante allo strumento urbanistico comunale. Gli edifici potranno essere rilocalizzati nel nuovo ambito, assegnando ad essi la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso riconosciute in applicazione delle norme di cui al Capo 4.5 del presente Regolamento.

5 Tutti gli interventi di rilocalizzazione di che trattasi, dovranno comunque rispettare il rapporto di copertura massimo ammissibile =  $Q \leq 0,30$ .

6 Le nuove abitazioni da ricostruire in Ambito rurale, qualora fossero originariamente collocate in un unico fabbricato, dovranno essere realizzate ugualmente in un unico fabbricato, ad eccezione dei fabbricati ad uso abitativo in comproprietà con quote di proprietà uguali o superiori ai 250/1000. In questa fattispecie la delocalizzazione con frazionamento da una o più unità immobiliari (max 4) è consentita solo ed esclusivamente in aree prossime o ricadenti al territorio urbano edificato.

7 La ricostruzione di edifici in Ambito rurale con destinazioni non più funzionali all'attività agricola deve avvenire secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali a corte tipici dell'area culturale di Castelfranco Emilia.

#### EDIFICI IN AMBITI URBANI:

8 La ricostruzione di edifici ubicati in zona urbana, che debbano essere demoliti nelle stesse ipotesi di cui sopra, può avvenire nell'ambito delle aree Comunali appositamente individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di cui trattasi o su altra area del territorio Comunale della medesima proprietà, con la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso riconosciute in applicazione delle norme di cui al Capo 4.3 del presente Regolamento.

9 Le suddette particolari previsioni dovranno essere localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato in aree servite dalla rete infrastrutturale esistente. Possono inoltre essere individuate aree di discontinuità significative fra centri abitati, ai sensi dell'art.54 del PTCP, da salvaguardare dalla nuova edificazione.

#### **Art. 4.6.3 Edifici dichiarati oggettivamente incompatibili**

1 Gli edifici dichiarati incompatibili a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche ed infrastrutture connesse, con le modalità previste dalla legge Regionale 1.12.1998 n.38, qualora, mediante convenzione siano cedute all'ente espropriante, oppure mediante convenzione con il Comune, diventino oggetto di obbligo di demolizione o di declassamento da parte del proprietario, possono essere ricostruiti, con la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso riconosciute in applicazione delle norme di cui al Capo 4.3 e Capo 4.4 del presente Regolamento, da parte del proprietario espropriato, su area del territorio Comunale della medesima proprietà, previo inserimento nel POC. Gli interventi di che trattasi sono assoggettati a PdC oneroso, salvo i casi di gratuità specificatamente disciplinati.

2 Per quanto compatibili, si applicano le medesime prescrizioni di cui ai precedenti commi di cui all'art.4.6.2.

3 La ricollocazione degli edifici residenziali dichiarati oggettivamente incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ,ferroviarie ed idrauliche va assoggettata a ValSAT nell'ambito del procedimento di variante al POC.

#### **Art. 4.6.4 Ricollocazione - Norme transitorie**

1 Ai sensi dell'art. 4, comma 7 delle norme di PSC, sono fatte salve le previsioni contenute nelle varianti specifiche allo strumento urbanistico comunale previgente (Piano Regolatore Generale) approvate anche dopo la data di adozione del PSC, ai fini della delocalizzazione dei fabbricati impattati o dichiarati incompatibili ai sensi della L.R. n° 38/1998.

2 Il POC potrà approvare eventuali nuove delocalizzazioni di edifici già oggetto di localizzazione in base allo strumento urbanistico previgente (PRG).

3 In conformità alle disposizioni contenute nel PSC, l'allegato "E" al presente Regolamento individua, con apposite "Schede di attuazione" numerate, gli edifici

oggetto di demolizione o dichiarati incompatibili e la loro nuova collocazione nell'ambito del territorio Comunale.

4 Ad ogni "Scheda di attuazione" corrisponde un edificio o gruppi di edifici che sono stati oggetto di specifica variante allo strumento urbanistico previgente (PRG).

5 Fino alla completa attuazione dei previsti interventi di delocalizzazione di edifici impattati o dichiarati oggettivamente incompatibili, approvati mediante varianti allo strumento urbanistico comunale previgente (PRG), vengono riconosciute per ciascuna previsione le stesse potenzialità edificatorie e le stesse destinazioni d'uso in applicazione delle norme tecniche di attuazione vigenti all'epoca della data di approvazione della variante al PRG stessa.

6 Gli edifici oggetto di collocazione sono ricostruiti utilizzando le norme tecniche ed i parametri edilizi contenuti nelle relative "Schede di attuazione" allegate al presente Regolamento.

## **TITOLO 5. SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **CAPO 5.1 PREMESSE**

Il PSC, al Titolo III, "Sistema Delle Dotazioni Territoriali", articolo 30, "Classificazione delle dotazioni territoriali", individua il sistema delle dotazioni territoriali. Tale sistema comprende:

- le infrastrutture per la mobilità di rilievo strutturale;
- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi;
- le dotazioni ecologiche e ambientali.

Tutte le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

Il presente RUE definisce per ciascuna delle singole componenti del Sistema delle Dotazioni Territoriali le relative norme regolamentari e le potenzialità edificatorie eventualmente assegnate.



**CAPO 5.2 INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' (MOB)****Art. 5.2.1 Abrogato****Art. 5.2.2 Aree destinate a sede stradale o ferroviaria - interventi ammessi**

USI AMMESSI:

- U.4 - Attività commerciale al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);
- U.21 - Parcheggi attrezzati ad uso pubblico;
- U.26 - Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;
- U.27 - Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

CATEGORIE DI INTERVENTO CONSENTITE: tutte.

Sono inoltre ammessi gli interventi non edilizi complementari alle infrastrutture per la mobilità quali elementi di arredo urbano (AU) ed elementi di arredo di servizio (As).

**Art. 5.2.3 Strade pubbliche - requisiti tipologici**

1 La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nel D.M. 5 novembre 2001, n. 6792 e s.m.i.

2 Ove sia prevista una strada a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno, idonea anche per un eventuale utilizzo da parte dei mezzi pesanti adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani (Servizio gestione rifiuti urbani), qualora si renda indispensabile per la corretta gestione del servizio.

3 Le strade urbane al servizio di insediamenti residenziali, devono essere adeguatamente attrezzate degli spazi necessari ad ospitare i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani (carta, plastica, organico, vetro ed indifferenziata); la piazzola dovrà essere della lunghezza minima di m 15÷18 ed essere dimensionata secondo un rapporto indicativo di 1/25÷30 famiglie insediabili.

4 Negli ambiti urbanizzabili, le strade a servizio degli insediamenti o di attraversamento devono essere alberate su entrambi i lati o almeno su un lato, ove gli insediamenti si collochino prevalentemente su quel lato: l'alberatura, scelta secondo le prescrizioni del vigente "Regolamento comunale del verde", deve essere preferibilmente collocata tra la carreggiata e il percorso pedonale.

**Art. 5.2.4 Strade private in territorio rurale – requisiti tipologici**

1 Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4 , salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.

2 Non è ammessa l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4 , salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti connessi con l'attività agricola. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

3 La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione deve essere realizzata in ghiaia o terra battuta o altri elementi prefabbricati che consentano la massima permeabilità, con esclusione di asfalto e cemento.

**Art. 5.2.5 Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1 Nelle tavole 2 del PSC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici, esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2 I percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, e le piste ciclabili, dovranno essere conformi alle disposizioni date dalla normativa tecnica vigente.

3 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e possibilmente completare con ripristino tipologico quelli interrotti da costruzioni più recenti, ripristinando le pavimentazioni originarie.

#### **Art. 5.2.6 Fasce di rispetto stradali e ferroviarie - distanze minime da osservarsi nelle costruzioni**

1 Le fasce di rispetto sono aree espropriabili per opere di pubblica utilità legate all'adeguamento delle infrastrutture viarie e ferroviarie.

2 Le fasce di rispetto stradale sono riportate graficamente nelle tavole 2 della cartografia allegata al PSC.

3 All'interno del territorio urbanizzato il RUE, come disposto dal Codice della Strada, definisce le seguenti fasce di rispetto stradali; tale distanza minima dovrà essere incrementata nel caso di allineamento a fabbricati preesistenti posti a distanza maggiore dal ciglio stradale:

Classificazione	Ampiezza fasce di rispetto territorio urbanizzato/ centri abitati
Strade locali interzonal primarie (categoria E/F1)	5 m
Strade locali interzonal secondarie (categoria E/F2)	5 m
Strade locali interzonal complementari (categoria E/F3)	5 m

4 Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di proprietà.

5 Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre in generale, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

#### **POTENZIALITÀ EDIFICATORIA:**

6 Le fasce di rispetto sono per loro natura urbanistica non edificabili.

7 In tutti i casi in cui la cartografia di PSC individui fasce di rispetto, esse concorreranno alla determinazione della suscettività edificatoria di un determinato ambito. Gli edifici eventualmente ricompresi all'interno di esse, saranno quindi computati ai fini della potenzialità edificatoria residua del lotto edificabile a cui appartengono.

8 Qualora i terreni ricompresi all'interno delle fasce di rispetto siano adibiti alle colture agricole, sono sempre computabili come superficie fondiaria agricola ai fini dell'applicazione delle norme relative al Territorio rurale.

#### **ALLINEAMENTO PREVALENTE PER GLI INTERVENTI A POC NEGLI AMBITI STORICI:**

9 La distanza dalle strade può essere considerata in funzione dell'allineamento prevalente degli edifici esistenti, se posizionati a distanza inferiore alla minima richiesta dalle norme del presente Regolamento.

**USI AMMESSI:**

10 Le fasce di rispetto stradale o ferroviario negli ambiti esterni al territorio urbanizzato, sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

11 Oltre agli usi urbani ed agricoli esistenti, sono in generale consentiti gli usi ammessi nell'ambito di appartenenza; inoltre sono specificatamente previsti i seguenti usi urbani:

- U.21 - Parcheggi attrezzati ad uso pubblico;
- U.26 - Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;
- U.27 - Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;
- U.31 - Distribuzione carburanti (nei limiti e con le prescrizioni di cui alle previsioni contenute nel POC).

12 Le fasce di rispetto stradale e ferroviario negli ambiti del territorio urbanizzato, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico ed a parcheggi pubblici e privati.

**CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE:**

13 Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto stradale e ferroviario, sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), Ristrutturazione Edilizia (RE), Cambio della destinazione d'uso (CD), Demolizione (D).

14 Per gli interventi che determinano un incremento del valore venale dell'immobile ricadente nelle fasce di rispetto di infrastrutture di proprietà non comunale dovrà essere acquisita la preventiva autorizzazione da parte dell'ente proprietario, fatti salvi gli interventi sulle recinzioni espressamente consentiti dal Codice della strada.

15 L'intervento di ristrutturazione edilizia con modifica del sedime, sagoma o volume dovrà comportare la delocalizzazione dell'immobile all'esterno della fascia di rispetto.

16 Sono altresì ammessi ampliamenti (AM) della sagoma di edifici esistenti, in allineamento al fronteggiamento esistente (intesi come ampliamenti laterali alla sagoma dell'edificio), qualora riguardino esclusivamente la realizzazione di porticati di modesta entità, scale esterne, balconi e pensiline. Sono ammesse altresì modifiche della sagoma di edifici esistenti, se realizzate sul fronte opposto a quello prospiciente la strada. Tutti gli interventi devono risultare compatibili con le norme urbanistiche ed edilizie relative all'ambito di appartenenza e devono rispondere al requisito acustico assegnato in base alla vigente Zonizzazione acustica comunale, previa acquisizione di autorizzazione/nulla-osta dell'Ente proprietario della strada o della linea ferroviaria. Analogamente sono ammesse installazioni di strutture leggere da giardino CLG.

**Art. 5.2.7 Impianti di distribuzione dei carburanti****MODALITÀ DI ATTUAZIONE:**

1 Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono disciplinate ed individuate dal POC, nel rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

2 La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire, secondo le previsioni attuative del POC, per intervento edilizio diretto, subordinato alla stipula di una convenzione che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

3 Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto di:

- D.M. 29.11.2002 e s.m.i.;
- L.R. 18/7/1994 n. 33,, e s.m.i.;
- requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- norme di cui ai commi seguenti.

LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI:

4 Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati dal POC esclusivamente:

- nelle fasce di rispetto stradale;
- negli Ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali (APC);
- nel Territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali, (in questa fattispecie l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di 100 m dal limite della sede stradale).

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

5 Negli impianti si applicano i seguenti parametri:

- densità fondiaria (DF) max = 0,10 mq/mq, con esclusione delle pensiline;
- H max = 5 m ad eccezione delle pensiline;
- SF min = 3.000 mq nei soli impianti di nuova realizzazione;
- SF max = 10.000 mq, nei soli impianti di nuova realizzazione;
- Ip min = 20% SF, nei soli impianti di nuova realizzazione;
- distanza minima degli edifici dalla sede stradale, con esclusione delle pensiline:
  - all'esterno del territorio urbanizzato = pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di 20 m;
  - all'interno del Territorio Urbanizzato = 10 m, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale = 5 m;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà (D1) = 10m .

DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI COMPATIBILI:

6 Negli impianti si possono insediare le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- U.4 - attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32 e s.m.i.;
- U.7 - pubblici esercizi;
- U.16 - attività artigianali di servizio ai veicoli.

7 L'inserimento di impianti di autolavaggio deve essere preventivamente valutato da ARPA/AUSL; in sede di presentazione dell'idoneo titolo edilizio abilitativo dovrà essere presentata una Valutazione previsionale di Impatto Acustico, redatta da tecnico competente in acustica, ai sensi dell'art. 8 L.447/95 che, in relazione agli orari di apertura, dimostri il rispetto dei limiti di legge, anche in corrispondenza delle vicine residenze e descriva le opere di mitigazione necessarie.

8 In aree prossime ad edifici residenziali, questi impianti, dovranno essere realizzati in tunnel chiusi o con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosol prodotti nell'area di prelavaggio, lavaggio e asciugatura.

9 Gli orari di funzionamento degli autolavaggi, compresi quelli sel-service, sono disciplinati in base a specifica regolamentazione comunale.

**MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI:**

10 In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi mm 5 di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

11 Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

**IMPIANTI PREESISTENTI COMPATIBILI:**

12 Gli impianti di distribuzione preesistenti la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario, sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del POC. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme specifiche dell'ambito in cui ricadono.

13 Per le "zone di protezione delle acque sotterranee", così come definite all'art.17 delle Norme di PSC, devono essere osservate le prescrizioni indicate alla lett.v) – stoccaggi interrati di derivati petroliferi – dell'Allegato 1 "Misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo", riportate nel PTCP, in attuazione al PTA (D.C.P. 40/2008).

**IMPIANTI PREESISTENTI INCOMPATIBILI:**

14 Gli impianti di distribuzione preesistenti la cui collocazione viene considerata incompatibile dal punto di vista urbanistico, ambientale ed igienico-sanitario, sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del POC. In tali impianti possono essere realizzati esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria, a prescindere dalle norme specifiche dell'ambito in cui ricadono. Compete al POC la programmazione della dismissione e dell'eventuale delocalizzazione degli impianti incompatibili.

**DISMISSIONI:**

15 Nel caso di dismissione dell'impianto di distribuzione carburanti, dovrà essere richiesto specifico atto abilitativo.

16 L'intervento dovrà prevedere:

- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni urbanistiche vigenti;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, con smaltimento delle stesse presso i centri autorizzati;
- la verifica e certificazione dello stato di conservazione del suolo/sottosuolo e delle acque sotterranee nel rispetto o meno delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) fissate dal D.Lgs.152/06, in relazione alle destinazioni d'uso previste (residenziale/verde o industriale/commerciale);
- qualora, dalle indagini, fosse rilevato uno stato di contaminazione, dovranno essere attivate le procedure previste per la bonifica ai sensi del D.Lgs.152/06;
- le bonifiche dovranno essere affidate a ditte specializzate regolarmente iscritte all'Albo.

17 Quanto sopra dovrà riguardare anche gli impianti di distribuzione di carburanti ad uso privato, nonché tutti gli stoccaggi interrati di derivati petroliferi, realizzati da imprese produttive e/o di servizio.

18 Qualora si tratti della rimozione di una sola cisterna ad uso privato si potrà procedere in modo semplificato, fatta salva l'eventuale richiesta di titolo abilitativo per l'intervento, comunicando allo SUAP, almeno 7 gg. prima, il giorno e l'ora di rimozione.

19 A rimozione avvenuta, dovranno essere inviati allo SUAP:

- dichiarazione di fine lavori;
- certificazione analitica attestante le condizioni dei terreni circostanti e sottostanti i serbatoi interrati, con riferimento ai parametri di qualità di cui Tab.1 Allegato 5 alla Parte IV del D.Lgs.152/06; nel caso non vengano documentate tali verifiche dovrà essere presentata ad ARPA certificazione in forma di perizia giurata, a firma di un tecnico competente, indicante l'assenza di contaminazione del terreno sottostante ed attiguo ai serbatoi ed alle tubazioni interrate; in caso di contaminazione del terreno rispetto ai limiti di legge si dovrà procedere alla bonifica del sito;
- documentazione relativa allo smaltimento dei fondami delle cisterne bonificate, delle cisterne stesse, e dell'eventuale terreno contaminato.

**CAPO 5.3 ABROGATO**

**Art. 5.3.1 Abrogato**

**Art. 5.3.2 Abrogato**

**Art. 5.3.3 Abrogato**

## **CAPO 5.4    INFRASTRUTTURE    PER    L'URBANIZZAZIONE    DEGLI INSEDIAMENTI (URB)**

### **Art. 5.4.1    Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1    Ai sensi di quanto previsto nel Titolo III/PSC e dall'art.a-23 dell'Allegato alla L.R. n° 20/2000 per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, definibili anche come "opere di urbanizzazione primaria", si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.

2    Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua di cui all'art. 48/PSC;
- gli impianti e le reti per lo smaltimento dei reflui e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche di cui all'art. 49/PSC;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi di cui all'art. 50/PSC;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia di cui agli artt. 47 e 51 del PSC (es. cogenerazione)
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni di cui all'art. 47/PSC ;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

3    Il PSC stabilisce per ciascun ambito, come individuato nelle relative schede, le prestazioni che le dotazioni devono garantire. Il POC definisce le quantità di dotazioni complessive di cui al presente articolo.

4    Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

5    Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto, o altro idoneo sistema di depurazione privato;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di 100 m;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione, se ricompresa nei centri abitati;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di 200 m;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas o di altro idoneo sistema di produzione o approvvigionamento energetico;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.



6 Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.

7 In tutti i casi in cui il soggetto attuatore non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- secondo quanto previsto nell'Allegato A "Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione", nel caso di intervento edilizio diretto e per interventi ricompresi nell'ambito di PUA, qualora non espressamente previsto obbligatoriamente come strumento di attuazione preventiva dalle presenti norme di RUE (vedi PUA per Ambiti AC);
- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo (PUA) nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

8 Nel caso di interventi edilizi nel Territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- strada di accesso (anche non asfaltata);
- rete di distribuzione dell'energia elettrica o di altro idoneo sistema di produzione o approvvigionamento energetico;
- rete di distribuzione dell'acqua o in alternativa pozzo privato;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi conformi alla normativa vigente in materia di smaltimento dei reflui.

**Art. 5.4.2 Abrogato**

**Art. 5.4.3 Abrogato**

## **CAPO 5.5    ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (COLL)**

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

1    Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come definiti dall'articolo A-24 della L.R. 20/2000.

2    Le attrezzature e gli spazi collettivi, definite anche come "opere di urbanizzazione secondaria", sono rappresentate quindi dalle aree e/o dagli edifici, ed eventuali relative loro aree di pertinenza, destinati ad attrezzature e spazi collettivi, quali in particolare:

- gli edifici pubblici e privati di rilevanza strutturale e le relative aree di pertinenza (art. 53/PSC), che riguardano strutture destinate alle seguenti funzioni:
  - istruzione;
  - assistenza e servizi sociali e igienico/sanitari;
  - pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
  - attività culturali, associative e politiche;
  - culto;
  - impianti cimiteriali;
- le attrezzature e gli spazi pubblici per attività sportive e tempo libero (art.55/PSC), gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi, che comprendono in particolare:
  - aree a verde pubblico;
  - aree private a funzione collettiva per lo sport ed il tempo libero;
  - impianti sportivi;
- i parcheggi pubblici al servizio delle attrezzature e degli spazi collettivi di carattere comunale (di cui all'art.56/PSC), che a loro volta comprendono:
  - il sistema dei parcheggi pubblici e privati al servizio dei Centri Storici;
  - i parcheggi pubblici a servizio del polo scolastico/sportivo;
  - i parcheggi pubblici di pertinenza del polo socio sanitario.

3    Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente con apposita simbologia nelle tavole 2 del PSC, insieme con le aree in progetto a ciò destinate, meglio individuate nel POC e nei piani attuativi (PUA), costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

4    Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

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

AMBITO DI APPLICAZIONE:

1    Le seguenti disposizioni si applicano alle aree COLL, individuate nelle tavole 2 del PSC, non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND, per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

2    Le attrezzature e spazi collettivi (COLL) sono articolate in aree destinate a funzioni specifiche, disciplinate in funzione del tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste in progetto.

USI AMMESSI:

3    Oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

- U.21 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico;
  - U.22 - Attrezzature collettive di interesse comunale (l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento di attività per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali e/o parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC);
  - 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).
- 4 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 nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);
  - U.7 - Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

#### CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE:

5 Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO - manutenzione ordinaria;
- MS - manutenzione straordinaria;
- RE - ristrutturazione edilizia;
- RRC - restauro e risanamento conservativo;
- RT - ripristino tipologico;
- RS - restauro scientifico;
- D - demolizione senza ricostruzione;
- CD - cambio di destinazione d'uso.

6 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.

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

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

8 I parametri da rispettare negli interventi sono i seguenti:

- densità fondiaria (DF) max = 0,60 mq/mq;
- numero max di piani fuori terra = 3;
- $Q \leq 40\%$ ;

- $I_p \text{ min} \geq 20\% \text{ Sf}$ ;
- $A = 1 \text{ albero}/50 \text{ mq di Sf}$ , nel caso di interventi di tipo NC ed AM;
- $Ar = 2 \text{ arbusti}/50 \text{ mq di Sf}$ , nel caso di interventi di tipo NC ed AM.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

9 Le attrezzature e gli spazi collettivi si attuano per intervento edilizio diretto; negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA).

**SPECIFICHE PER IMPIANTI CIMITERIALI E RELATIVE AREE DI RISPETTO:**

10 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.

11 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.

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

13 Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di ambito, degli interventi previsti dalle Leggi suddette, fermo restando la possibilità di operare interventi di tipo: MO, MS, AU e As.

14 A specifica delle previsioni urbanistico-edilizie descritte nel presente comma, per gli impianti cimiteriali e le relative aree di rispetto valgono le seguenti norme:

15 Gli usi ammessi sono U.30, U.21 e U.4, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

16 Sono ammessi tutti i tipi di intervento funzionali agli impianti cimiteriali. E' ammessa altresì la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

17 Parametri urbanistico-edilizi:

- $H \text{ max} = 8 \text{ m}$ , salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore.

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

1 Oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

- U.22 - Attrezzature collettive di interesse comunale (l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento di attività 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);
- U.24 - Istruzione superiore.

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

2 I parametri da rispettare negli interventi sono i seguenti:

- densità fondiaria (DF)  $\text{max} = 0,50 \text{ mq/mq}$ ;
- numero max di piani fuori terra = 4;
- $I_p \text{ min.} = 20\% \text{ Sf}$ ;
- $A = 1 \text{ albero}/50 \text{ mq di Sf}$  (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);
- $Ar = 2 \text{ arbusti}/50 \text{ mq di Sf}$  (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

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

## USI AMMESSI:

- 1 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.
- 2 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 nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);
  - U.7 - Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- 3 I parametri da rispettare negli interventi sono i seguenti:
  - densità fondiaria (DF) max = 0,05 mq/mq;
  - $I_p \geq 30\% S_f$ ;
  - A = 1 albero/50 mq di  $S_f$  (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);
  - Ar = 2 arbusti/50 mq di  $S_f$  (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

**Art. 5.5.5 Aree per attrezzature sportive o ricreative private in territorio rurale (COLL-3)**

## USI AMMESSI:

- 1 Oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:
  - U.2 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero (nelle aree appositamente individuate dal POC);
  - U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);
  - U.7 - Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);
  - U.23 - Verde pubblico;
  - U.29 - Attività culturali;
  - U.33 - Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile nelle aree appositamente individuate dal POC;
  - U.34 - Attrezzature ed Impianti sportivi privati.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- 2 I parametri da rispettare negli interventi sono i seguenti:
  - densità fondiaria (DF) max = 0,05 mq/mq.
  - numero max di piani fuori terra max = 2

- $I_p \geq 20\%$  della SF;
- $A = 1$  albero/50 mq di SF/ST (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);
- $Ar = 2$  arbusti/50 mq di SF/ST (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

**INTERVENTI AMMESSI:**

3 In aggiunta agli interventi edilizi generalmente ammessi, nelle "Aree per attrezzature sportive o ricreative in territorio rurale", è consentita la realizzazione di strutture leggere temporanee funzionali a manifestazioni culturali, ricreative e sportive, di carattere privato o pubblico, secondo le modalità stabilite dal Capo 7.14 del presente Regolamento.

**Art. 5.5.6 Aree destinate a parcheggi pubblici (COLL-4)****USI AMMESSI:**

1 Sono ammessi i seguenti usi:

- U.21 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico;
- U.33 - Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile, nelle aree appositamente individuate dal POC.

2 E' inoltre ammissibile, esclusivamente attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, il seguente ulteriore uso urbano:

- U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);
- U.7 - Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

3 Per l'uso U4 non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma solo strutture temporanee.

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:**

4 I parametri da rispettare per i parcheggi a raso permeabili sono i seguenti:

- $I_p \geq 20\%$  Sf;
- $A = 1$  albero/5 posti auto.

5 Sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione.

6 Gli eventuali parcheggi ricadenti in aree ed elementi di valore naturalistico e paesaggistico (Titolo II - Capo III del PSC) devono essere realizzati con fondo permeabile.

**Art. 5.5.7 Deroghe**

1 Per tutte le fattispecie descritte nel presente Capo 5.5, nei casi previsti dalla vigente legislazione, le previsioni edilizio-urbanistiche potranno essere superate mediante delibera del Consiglio Comunale d'approvazione del PdC in deroga (in applicazione dell'art. 20 della L.R. n° 15/2013), relativo al progetto dell'opera pubblica.

**Art. 5.5.8 Ambiti specializzati per dotazioni collettive (AD-AND)****AMBITO DI APPLICAZIONE:**

1 Il PSC, negli elaborati grafici, individua gli ambiti consolidati e di nuovo insediamento specializzati per dotazioni collettive di cui all' Art.67/PSC.

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 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.

USI AMMESSI:

5 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 (l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento di attività 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);
- 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.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

6 I parametri da rispettare in caso di interventi diretti in ambiti di tipo AD su aree di proprietà pubblica sono i seguenti:

- numero dei piani fuori terra max = 3;
- $Q \leq 40\%$ ;
- $I_p \text{ min} \geq 20\%$  della Sf;
- A = 1 albero/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);
- Ar = 2 arbusti/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

MODALITA' D'INTERVENTO:

7 Ambiti AD:

- aree di proprietà pubblica: intervento edilizio diretto;
- aree di proprietà privata: intervento urbanistico preventivo disciplinato dal POC.

8 Ambiti AND:

- aree di proprietà pubblica e privata: intervento urbanistico preventivo disciplinato dal POC.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

9 Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi, anche in assenza di POC:

- MO - manutenzione ordinaria;
- MS - manutenzione straordinaria;

- RE - ristrutturazione edilizia;
- RRC - restauro e risanamento conservativo;
- RS - restauro scientifico;
- D - demolizione.

10 I seguenti ulteriori interventi edilizi sono subordinati alla previa approvazione del POC:

- NC - nuova costruzione, anche conseguente alla demolizione;
- AM - ampliamento.

11 Sono inoltre sempre ammessi gli interventi non edilizi finalizzati alla realizzazione di opere di arredo (AU) e di servizio (As).

#### **Art. 5.5.9 Modalità di attuazione**

1 Le dotazioni territoriali possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione e/o esproprio come regolato dalla L.R. 19/12/2002 n°37, dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- attraverso il POC, entro gli Ambiti consolidati specializzati per dotazioni collettive AD-AND (rispettivamente nel caso di aree di proprietà privata o aree comunque inserite in ambiti di nuovo insediamento), qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti o interventi di nuova realizzazione negli ambiti sopra citati (fatte salve le vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici);
- attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (AN), gli Ambiti di riqualificazione urbana (AR), sulla base delle indicazioni contenute nelle Schede in ambito del PSC, secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
- direttamente dal soggetto privato attuatore degli interventi edilizi volti alla trasformazione del territorio urbanizzato dei "Centri storici" (AS), degli Ambiti urbani consolidati (AC), degli Ambiti specializzati per attività produttive comunali (APC) e degli Ambiti del Territorio rurale (TR) (fatte salve le vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici).

#### **Art. 5.5.10 Parcheggi – definizioni**

Parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento (P1) di urbanizzazione primaria:

1 Sono parcheggi pubblici o di uso pubblico che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono.

2 I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni ed in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3 Possono essere fruiti gratuitamente o a pagamento.

4 Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono e sono



ceduti gratuitamente al Comune; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici. E' ammessa la monetizzazione nei soli casi consentiti dal successivo art. 5.5.18.

5 La manutenzione e la gestione dei parcheggi pubblici resta a carico del soggetto privato attuatore sino al loro definitivo collaudo e presa in carico da parte dell'Amministrazione pubblica.

6 Nell'ambito delle convenzioni inerenti i PUA o i Permessi di costruire convenzionati, la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati. Analogamente si può procedere negli interventi diretti, o tramite apposite condizioni inserite nel titolo edilizio abilitativi, o regolamentando tale modalità con convenzione o atto d'obbligo.

7 Nel Territorio rurale, la dotazione obbligatoria di parcheggi pubblici può essere reperita anche nelle fasce di rispetto stradale.

8 Nel territorio rurale non è prevista la cessione gratuita al Comune di questi parcheggi, ma essi dovranno essere gravati da servitù di uso pubblico, da istituire con apposito atto registrato e trascritto.

9 Relativamente ai parcheggi di uso pubblico connessi all'uso residenziale, legittimati da titoli abilitativi edilizi rilasciati antecedentemente alla data del 20/10/2008, collocati all'interno di aree private, non ancora trasferiti a favore dell'Amministrazione comunale, la stessa, su richiesta dell'interessato, potrà autorizzare, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione, l'interdizione dell'uso pubblico nelle sole ore notturne, previo accertamento da parte degli organi di polizia giudiziaria di reali, concrete o potenziali situazioni di pericolo e degrado urbani.

#### Parcheggi pubblici di interesse generale (P2) di urbanizzazione secondaria:

10 I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive; i parcheggi P2 integrano i parcheggi di tipo P1 e fanno parte della superficie U2.

11 Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme di RUE o POC; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa. Ne è ammessa la monetizzazione nei soli casi consentiti dal successivo art. 5.5.18.

12 I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi (PUA), essi vanno progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

13 Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme di RUE o POC; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.

14 Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dagli altri ambiti per servizi pubblici.

15 I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

Parcheggi privati di uso riservato (P3):

16 I parcheggi privati obbligatori devono essere reperiti secondo quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. n° 17/08/1942 n° 1150, introdotto dall'art. 18 della L. 6.8.1967 n° 765, come modificato dall'art. 2 della 24.3.1989 n° 122.

17 Sono i parcheggi pertinenziali, cioè spazi per la sosta di mezzi motorizzati, necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. Questi parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asserviti agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

18 Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione comunale da parte del titolare di diritto reale.

19 E' vietata la localizzazione dei parcheggi nelle aree prospicienti le autorimesse o in posizioni che impediscono l'accesso ad altri parcheggi, ad eccezione dei casi in cui essi siano realizzati in eccedenza alla dotazione minima obbligatoria.

20 L'accesso ai parcheggi privati obbligatori deve avvenire da area privata. Nell'ambito dei PUA, i parcheggi privati obbligatori possono essere localizzati anche con accesso diretto dalla sede stradale o da altri spazi pubblici destinati alla cessione a favore all'Amministrazione comunale, analogamente a quanto previsto per i parcheggi pubblici. In tal caso la manutenzione e la gestione dei parcheggi privati rimane completamente a carico del soggetto privato proprietario e deve essere garantita con specifica convenzione o atto d'obbligo.

21 Quando non si tratti di interventi tramite PUA o interventi edilizi convenzionati, i parcheggi possono essere localizzati esternamente al lotto dell'edificio di cui costituiscono dotazione obbligatoria, purché in aree riconosciute urbanisticamente idonee. In tal caso le aree possono essere poste in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (massimo m 150, salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, con vincolo da trascrivere a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari, e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

22 I parcheggi P3, nei limiti delle dotazioni minime richieste dalle presenti norme, restano vincolati alla destinazione d'uso.

23 I parcheggi P3 vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, in misura non inferiore alla dotazione minima prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

Parcheggi privati pertinenziali di uso comune (P4):

24 Rappresentano aree o costruzioni, o porzioni di esse, adibite a parcheggio di veicoli, la cui caratteristica distintiva è rappresentata dal fatto che il loro uso è riservato a categorie di utenti eventualmente definite ma numericamente illimitate: ad esempio i clienti di attività commerciali, di servizi, di uffici e simili.

25 Tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi e simili secondo le disposizioni di cui al successivo Titolo V, dovendosi trattare comunque di spazi aperti direttamente accessibili da parte della utenza.

26 I parcheggi pertinenziali di uso comune P4 devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge. Relativamente alla sola funzione residenziale saranno ammessi parcheggi con utilizzo riservato e fruibili in spazi delimitati non aperti al pubblico.

27 I parcheggi P4 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, in misura non inferiore alla dotazione minima prescritta per le diverse destinazioni d'uso degli edifici. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

28 I parcheggi P4, nei limiti delle dotazioni minime richieste dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso.

29 Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, purché non in contrasto con le indicazioni del POC, il reperimento dei parcheggi P4, in altre aree o costruzioni di cui il richiedente dimostri la disponibilità e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità all'intervento. In questa fattispecie tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.

#### Parcheggi privati non pertinenziali:

30 I parcheggi privati non pertinenziali sono rappresentati da:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte dal presente regolamento;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di una attività privata di parcheggio (uso urbano U.21).

31 Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del titolare di diritti reali sull'immobile.

#### **Art. 5.5.11 Parcheggi: requisiti tipologici e dimensionali**

1 La quantità di parcheggi pubblici e privati, espresse in metri quadri, viene tradotta in posti auto che si considerano:

- pari a 25 mq ciascuno, comprensivi delle aree d'accesso e manovra;
- pari a 12,50 mq ciascuno, se non comprensivi di aree d'accesso e di manovra.

2 L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo della dotazione di parcheggio deve essere ad esclusivo servizio dello stesso, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a parcheggio ed il numero dei posti macchina, superiore a 25.

3 Nel caso di interventi assoggettati a PUA, sono ammesse diverse soluzioni distributive degli spazi di manovra che garantiscano tuttavia la gestione e la cessione delle aree relative.

#### **REQUISITI DIMENSIONALI:**

4 Le dimensioni dei posti auto scoperti dovranno essere non inferiori a 5 x 2,50 m, per qualsiasi modalità di parcheggio, fatta eccezione per i posti auto disposti in linea per i quali è richiesta la dimensione minima di 2,20 x 5,50 m. Sono fatte salve le dimensioni minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione

per tutti gli altri casi di parcheggi disposti a pettine non ortogonalmente all'asse stradale.

5 Le dimensioni dei posti auto interni al fabbricato dovranno essere non inferiori a:

- 2,50 x 5 m per posto auto singolo;
- 5 x 5 m per posti auto doppi affiancati;
- 2,50 x 10 m per posti auto doppi in linea.

6 E' ammessa la permanenza di rimesse esistenti alla data del 20/10/2008 aventi dimensioni inferiori ai minimi prescritti.

7 Sono fatte salve inoltre le disposizioni previste dalla D.G.R. n° 1253 del 23/09/1999 relative alle attività commerciali.

8 Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica o destinata alla cessione a favore della pubblica amministrazione, e quindi privi di spazi di manovra propri, il posto auto convenzionale deve avere misura non inferiore a m 2,50 x 5.

9 Nel caso di parcheggi meccanizzati le dimensioni minime possono essere difformi da quelle di cui al comma precedente, nel rispetto comunque della normativa vigente in materia.

10 Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.

11 I parcheggi pertinenziali riservati P3 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, fatti salvi i casi di obbligatorietà a prevedere posti auto in forma di autorimessa. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ove possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

12 Le autorimesse per parcheggi P3 possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

#### REQUISITI TIPOLOGICI:

13 Quando tali parcheggi pubblici P1 e P2 siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati in ragione di:

- 1 albero/5 posti auto, se disposti a semplice schiera;
- 1 albero/8 posti auto, se disposti a doppia schiera contrapposta.

14 Relativamente ai parcheggi privati P3 e P4 è prescritta la dotazione di cui al comma 9 precedente solo nel caso in cui essi siano collocati in stretto rapporto con parcheggi pubblici e siano ricompresi nell'ambito di intervento urbanistico preventivo (PUA).

15 Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di terreno vegetale di superficie non inferiore a mq 3 , di larghezza non inferiore a m 1 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo non sormontabile, con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto e la protezione delle piante da urti; a garanzia dell'attecchimento delle piantagioni dovrà essere predisposto idoneo impianto di irrigazione.

16 Nell'ambito dei PUA, le aree destinate a parcheggi pubblici P1 e P2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto bici-motociclo/15 posti auto (tale prescrizione è applicabile nei casi in cui la dotazione richiesta sia superiore a n° 20 posti auto).

17 Con la vigente normativa tecnica in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche è disciplinata la necessità di realizzazione di posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili e le relative caratteristiche geometriche.

18 Nel caso di PUA o interventi di nuova costruzione (NC) per la realizzazione o la ristrutturazione di insediamenti produttivi, devono essere previsti, in idonee posizioni e forme, parcheggi privati e pubblici per autocarri in numero non inferiore a mq 1/2.000 di SC (la misura deve intendersi ricompresa nella dotazione minima richiesta e deve essere riferita sia ad i parcheggi privati che pubblici).

#### **Art. 5.5.12 Dotazione minima obbligatoria di locali ad uso autorimessa (P3)**

1 Ogni intervento edilizio che determini la realizzazione di uno o più nuovi alloggi, deve prevedere per ogni nuovo alloggio (usi U.1 e A.1) un locale destinato ad autorimessa, avente le caratteristiche indicate nell'art. 5.5.11, nella misura di:

- 1 posto auto per le abitazioni fino a 100 mq di SC;
- 2 posti auto per le abitazioni oltre a 100 mq di SC.

2 Sono esenti dall'obbligo di reperimento locali ad uso autorimessa (P3):

- i nuovi alloggi derivanti da cambio di destinazione d'uso, qualora l'edificio sia esistente alla data del 20/10/2008;
- gli immobili negli Insediamenti storici (Is), per i quali valgono le disposizioni contenute nel Capo 4.2 del presente Regolamento;
- gli immobili negli Ambiti storici (AS), fatte salve norme specifiche e a meno di prescrizioni contenute nei PUA;
- gli immobili assoggettati a vincolo conservativo ubicati in territorio urbanizzato e nel territorio rurale.

3 Nel caso di edifici esistenti alla data del 20/10/2008 e aventi funzione abitativa unifamiliare o bifamiliare ed esterni agli Ambiti Storici (AS), è consentita la trasformazione ed il recupero di locali posti al piano terra ad uso autorimessa o altra destinazione classificata come Sa alla civile abitazione, anche allo scopo di realizzare un alloggio aggiuntivo, purchè sia rispettata la potenzialità edificatoria del lotto e venga reperita la quota minima equivalente di dotazioni per il parcheggio su aree esterne disponibili. In questi casi non è richiesta la verifica del rapporto minimo Sa/Su di cui all'art. 6.1.2 del presente Regolamento.

4 Salvo che nei casi espressamente previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, le autorimesse pertinenziali (P3) non potranno essere separate dall'unità immobiliare o trasformate per altri usi.

5 Nel caso di interventi riguardanti edifici tutelati è ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo di aree cortilive, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio.

#### **Art. 5.5.13 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) - Criteri generali**

1 Ogni intervento che comporti aumento di carico urbanistico deve prevedere la verifica della presenza o la realizzazione di parcheggi pertinenziali (P3 + P4) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella dell'art. 5.5.14.

2 Le quantità prescritte nella Tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. n° 122/89.

3 Sono esenti dall'obbligo di reperimento di parcheggi (P3+P4):

- gli immobili negli Ambiti storici (AS), fatte salve norme specifiche e a meno di prescrizioni contenute nei PUA;

- gli immobili assoggettati a vincolo conservativo ubicati in territorio urbanizzato e nel territorio rurale, per i quali tali parcheggi devono essere realizzati nella misura massima compatibile, ad eccezione della destinazione U.7 (Pubblici esercizi), per la quale va reperita l'intera dotazione.
- 4 Nel caso di intervento di Cambio di destinazione d'uso (CD) di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ACU), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene, calcolata come differenza fra l'uso di progetto e quello esistente.
- 5 La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC interessata dall'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, qualora questi determinino Sa.
- 6 Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
- 7 Qualora l'applicazione della Tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore.
- 8 La superficie determinata dall'applicazione delle quantità minime prescritte di parcheggio privato, deve essere comunque garantita a prescindere dal numero di posti auto previsti.

**Art. 5.5.14 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli usi – Parametri quantitativi**

- 1 Le quantità di parcheggi privati di tipo P3 e P4 vengono riepilogate nella seguente Tabella, come integrata da quella di cui all'art. 5.5.15 per gli usi commerciali. Le dotazioni si applicano, ove richiesto, sia nel caso di interventi edilizi diretti che nel caso di Piani urbanistici preventivi (PUA).
- 2 Le quantità di cui alla tabella seguente sono da considerarsi dotazioni minime, in funzione degli usi da insediare, ai sensi del presente RUE.
- 3 Le dotazioni a parcheggi per le funzioni non riportate in tabella sono ricavabili per analogia.
- 4 Dove è richiesta, la dotazione di parcheggi P4 è da intendersi come percentuale dei parcheggi P3 complessivamente prescritti e non come quota aggiuntiva.
- 5 Tabella riepilogativa dotazioni parcheggi pertinenziali (P3+P4)

FUNZIONI - USI		POSTI AUTO PRIVATI	
		P3 - di uso riservato	P4 - di uso comune
Funzione abitativa			
U.1	Abitazioni residenziali	1,5 PA/alloggio fino a 100 mq di SC 2 PA/alloggio oltre 100 mq di SC nel rispetto comunque della dotazione minima, comprensiva di spazio di manovra, pari a: 1 mq/10 mc di Volume. Nel caso di creazione di nuovi alloggi, almeno 1 PA/alloggio deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.	Nel caso di edifici con più di 12 alloggi la dotazione minima è pari a ¼ dei P3 richiesti.

U.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	1 PA/40 mq SC	60% dei P3 richiesti
Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo			
U.2	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extraalberghiero	1 PA/camera	vedasi uso U.3
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili			
U.4 - Attività commerciali al dettaglio			
U.4.1	Esercizi commerciali di vicinato	25 mq/ 100 mq SC	50% dei P3 richiesti
U.4.2	Medio-piccole strutture di vendita	vedasi Tabella seguente – art. 5.5.15	
U.4.3	Medio-grandi strutture di vendita	vedasi Tabella seguente – art. 5.5.15	
U.4.4	Grandi strutture di vendita	vedasi Tabella seguente – art. 5.5.15	
U.5	Attività commerciali complementari	25 mq/ 100 mq SC	50% dei P3 richiesti
U.6	Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore	vedasi Tabella e note seguenti – art. 5.5.15	
U.7	Pubblici esercizi	4 PA/ 100 mq SC o frazione	100% dei P3 richiesti
U.8	Attività espositive	1 PA/ 100 mq SC o frazione	50% dei P3 richiesti
U.9	Attività commerciali all'ingrosso	1 PA/ 100 mq SC o frazione e comunque 1 PA/200 mq SF	50% dei P3 richiesti
U.10	Attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano	La maggiore fra le seguenti: 1 PA/12 mq SC; 1 PA/3 posti capienza spettatori autorizzata; 1 PA/100 mq SF	100% dei P3 richiesti
U.10.1	Attività di spettacolo non rientranti nell'uso U.10	vedasi uso U.10	vedasi uso U.10
U.10.2	Attività di intrattenimento	vedasi uso U.10	vedasi uso U.10
U.11	Attività terziaria di carattere prevalentemente privato	2 PA/100 mq SC	non richiesto
U.12	Attività terziaria a forte concorso di pubblico	vedasi uso U.7	50% dei P3 richiesti
U.13	Attività terziaria a basso concorso di pubblico	vedasi uso U.11	non richiesto
U.14	Attività terziaria avanzata e specializzata Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato	vedasi uso U.7	50% dei P3 richiesti
U.15	Attività di stoccaggio e smistamento merci, nonché attività doganale	vedasi uso U.9	non richiesto
U.16 - Artigianato di servizio			
U.16.1	Servizi alla persona	25 mq/ 100 mq SC	50% dei P3 richiesti
U.16.2	Servizi per la casa	vedasi uso U.16.1	vedasi uso U.16.1

U.16.3	Altri servizi privati (SC< mq 500)	vedasi uso U.16.1	vedasi uso U.16.1
U.16.4	Altri servizi privati (SC> mq 500)	vedasi uso U.16.1	vedasi uso U.16.1
<b>Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili</b>			
U.17	Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano	1 PA/100 mq SC	non richiesto
U.17.1	Artigianato produttivo compatibile con il territorio rurale	1 PA/100 mq SC	non richiesto
U.18	Artigianato produttivo incompatibile	vedasi uso U.17	vedasi uso U.17
U.19	Attività industriale compatibile con l'ambiente urbano	vedasi uso U.17	vedasi uso U.17
U.20	Attività industriale incompatibile	vedasi uso U.17	vedasi uso U.17
U.32	Attività produttive agroalimentari e relativi impianti di trasformazione, conservazione e confezionamento	vedasi uso U.17	vedasi uso U.17
<b>Funzioni speciali</b>			
U.21	Parcheggi attrezzati di uso pubblico	non richiesto	non richiesto
U.22	Attività collettive di interesse comunale	1 PA/50 mq SC	100% dei P3 richiesti
U.23	Verde pubblico	vedasi uso U.22	vedasi uso U.22
U.24	Istruzione superiore	vedasi uso U.4.1	vedasi uso U.4.1
U.25	Attività politico-amministrative e sedi istituzionali	vedasi uso U.4.1	vedasi uso U.4.1
U.26	Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione	non richiesto	non richiesto
U.27	Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali	vedasi uso U.4.1	vedasi uso U.4.1
U.28	Attività socio-sanitarie	vedasi uso U.8	100% dei P3 richiesti
U.29	Attività culturali	vedasi uso U.8	100% dei P3 richiesti
U.30	Usi cimiteriali	non richiesto	non richiesto
U.31	Distribuzione di carburante	vedasi uso U.7	vedasi uso U.7
U.33	Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile	non richiesto	non richiesto
U.34	Impianti ed attrezzature sportive private	4 PA/100 mq SC	100% dei P3 richiesti
<b>Usi rurali</b>			
A.1	Residenza rurale	vedasi uso U.1	vedasi uso U.1
A.2	Usi agricoli aziendali e interaziendali	vedasi uso U.9	non richiesto
A.11	Agriturismo	vedasi uso U.2	vedasi uso U.2



**Art. 5.5.15 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli USI COMMERCIALI– Parametri quantitativi**

1 Fatte salve specifiche previsioni contenute nella strumentazione urbanistica di settore e recepite nel POC, si applicano agli usi commerciali in sede fissa le dotazioni minime di parcheggi privati come da allegata Tabella.

2 La dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) di un esercizio commerciale viene determinata in funzione della Superficie di vendita e calcolata per classi di superficie di appartenenza.

3 La dotazione di parcheggi di tipo P4 corrisponde al 50% della dotazione richiesta per parcheggi di tipo P3.

4 Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.

5 Le dotazioni minime sopra definite possono essere derogate nei casi previsti dalla D.C.R. 1253/99 e s.m.i.

6 Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali (P3+P4)

	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
Esercizi commerciali con SV	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq	30 mq di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq	8 mq di SV	16 mq di SV

**Art. 5.5.16 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi minimi**

1 Per tutti gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico (ACU), fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo.

2 La superficie determinata dall'applicazione delle quantità minime prescritte in relazione ai parcheggi pubblici deve essere comunque garantita a prescindere dal numero di posti auto previsti.

3 Le quantità minime sono distinte in:

- aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2);
- aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

4 Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in metri quadrati di aree P o U per ogni mq 100 di SC od in percentuale rispetto la St interessate dagli interventi di cui sopra (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); in conformità a quanto disposto dall'art. A-24 comma 3 della L.R. n° 20/2000.

## 5 Negli interventi edilizi diretti o nei PUA non obbligatori:

- usi residenziali e servizi connessi (U.1, U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2):
  - P1 = mq 20/100 mq di SC per l'uso U.1; deve essere comunque garantito 1 PA/Alloggio se di dimensione superiore a mq 60 di SC;
  - U = mq 40 /100 mq di SC per l'uso U.1, nel solo caso di PUA non obbligatori; sono fatte salve le disposizioni contenute nella D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i.
  - P.1 = mq 25 /100 mq di SC per gli usi U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2; in tutti i casi fino a 3 posti auto, la dotazione può essere monetizzata.
- usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U.2, U.4.2, U.4.3, U.4.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10.1, U.10.2, U.12, U.14, U.28, U.34, A.11):
  - P1 = mq 40/100 mq di SC;
  - U = mq 60/100 mq di SC, nel solo caso di PUA non obbligatori.
- usi di tipo produttivo (U.9, U.15, U.16.3, U.16.4, U.17, U.17.1, U.18, U.19, U.20, U.31, U.32):
  - P1 = mq 10/100 mq di SC;
  - U = 10% della ST, nel solo caso di PUA non obbligatori.
- per gli altri usi (U.21, U.22, U.23, U.24, U.25, U.26, U.27, U.30, U.33, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6) non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U.22 (relativamente agli usi connessi all'Istruzione, all'Assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e all'Attività culturali e associative) e U.24 (Istruzione superiore) e U.29 (Attività culturali), quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:
  - P1 = mq 40/100 mq di SC;
  - U = mq 60/100 mq di SC.

## 6 Nei Piani Urbanistici Attuativi programmati nel POC e obbligatori:

- usi residenziali e i servizi connessi (U.1, U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2):
  - P1 = mq 20/100 mq di SC per l'uso U.1; deve essere comunque garantito 1 PA/Alloggio se di dimensione superiore a mq 38 di SC;
  - P1 = mq 25/100 mq di SC per gli usi U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2;
  - U = mq 65/100 mq di SC, di cui non meno di mq 10/100 mq di SC. da destinare a P2.
- usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U.2, U.4.2, U.4.3, U.4.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10.1, U.10.2, U.12, U.14, U.28, U.34, A.11):
  - P1 = mq 40/100 mq di SC;
  - U = mq 60/100 mq di SC.
- usi di tipo produttivo (U.9, U.15, U.16.3, U.16.4, U.17, U.17.1, U.18, U.19, U.20, U.31, U.32):
  - P1 = 5% della ST;
  - U = 10% della ST.
- per gli altri usi (U.21, U.22, U.23, U.24, U.25, U.26, U.27, U.30, U.33) non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U.22 (relativamente agli usi connessi all'Istruzione, all'Assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e all'Attività culturali e associative) e U.24 (Istruzione superiore) e U.29 (Attività culturali), quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

- P1 = mq 40/100 mq di SC;
- U = mq 60/100 mq di SC.

7 Negli interventi di cambio di destinazione d'uso (CD) è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi calcolate come differenza tra la quota richiesta per l'uso di progetto e la quota dell'uso esistente.

8 I casi di CD che comportano realizzazione e cessione (indicati con parola SI) vengono riportati nella seguente Tabella:

DA \ A	U.1, U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2	U.2, U.4.2, U.4.3, U.4.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10.1, U.12, U.14, U.28, U.34, A.11	U.9, U.15, U.16.3, U.16.4, U.17, U.17.1, U.18, U.19, U.20, U.32	A.2, A.3, A.4, A.5, A.6
U.1, U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2	NO	SI	NO	NO
U.2, U.4.2, U.4.3, U.4.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10.1, U.12, U.14, U.28, U.34, A.11	NO	NO	NO	NO
U.9, U.15, U.16.3, U.16.4, U.17, U.17.1, U.18, U.19, U.20, U.32	SI	SI	NO	NO
A.2, A.3, A.4, A.5, A.6	SI	SI	SI	NO

9 Qualora in un piano urbanistico attuativo (PUA) siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; in seguito non potranno essere previsti interventi edilizi (compreso il Cambio di destinazione d'uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

10 Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo del contributo di costruzione dovuto in relazione agli interventi edificatori previsti.

11 Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.

12 Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente Capo 5.5 "Attrezzature e spazi collettivi".

13 L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito urbanistico in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

#### 14 Tabella riepilogativa dotazioni parcheggi pubblici (P1+P2)

Le quantità di cui alla tabella seguente sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RUE; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

FUNZIONI - USI		POSTI AUTO PUBBLICI			
		P1		P2	
		Intervento diretto	Piano Urbanistico Attuativo PUA (POC)	Intervento diretto	Piano Urbanistico Attuativo PUA (POC)
<b>Funzione abitativa</b>					
U.1	Abitazioni residenziali	m <sup>2</sup> 20/100 di SC 1PA/alloggio di SC > 60 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> 20/100 di SC 1PA/alloggio di SC > 38 m <sup>2</sup>	non previsto	m <sup>2</sup> 10/100 di SC
U.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	m <sup>2</sup> 25/100 di SC	m <sup>2</sup> 25/100 di SC	non previsto	m <sup>2</sup> 10/100 di SC
<b>Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo</b>					
U.2	Attività ricettive	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
<b>Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili</b>					
U.4.1	Esercizi commerciali di vicinato	m <sup>2</sup> 25/100 di SC	m <sup>2</sup> 25/100 di SC	non previsto	m <sup>2</sup> 10/100 di SC
U.4.2	Medio-piccole strutture di vendita	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.4.3	Medio-grandi strutture di vendita	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.4.4	Grandi strutture di vendita	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.5	Attività commerciali complementari	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.6	Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.7	Pubblici esercizi	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.8	Attività espositive	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.9	Attività commerciali all'ingrosso	m <sup>2</sup> 10/100 di SC	5% St	non previsto	non previsto
U.10	Attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano	m <sup>2</sup> 25/100 di SC	m <sup>2</sup> 25/100 di SC	non previsto	m <sup>2</sup> 10/100 di SC
U.10.1	Attività di spettacolo non rientranti nell'uso U.10	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.10.2	Attività di intrattenimento	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto

U.11	Attività terziaria di carattere prevalentemente privato	mq 25/100 di SC	mq 25/100 di SC	non previsto	mq 10/100 di SC
U.12	Attività terziaria a forte concorso di pubblico	mq 40/100 di SC	mq 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.13	Attività terziaria a basso concorso di pubblico	mq 25/100 di SC	mq 25/100 di SC	non previsto	mq 10/100 di SC
U.14	Attività terziaria avanzata e specializzata Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato	mq 40/100 di SC	mq 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.15	Attività di stoccaggio e smistamento merci, nonché attività doganale	mq 10/100 di SC	5% St	non previsto	non previsto
U.16	Artigianato di servizio				
U.16.1	Servizi alla persona	mq 25/100 di SC	mq 25/100 di SC	non previsto	mq 10/100 di SC
U.16.2	Servizi per la casa	mq 25/100 di SC	mq 25/100 di SC	non previsto	10 mq/100 di SC
U.16.3	Altri servizi privati (SC < 500 mq)	mq 15/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
U.16.4	Altri servizi privati (SC > 500 mq)	mq 15/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili					
U.17	Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano	mq 10/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
U.17.1	Artigianato produttivo compatibile il territorio rurale	mq 10/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
U.18	Artigianato produttivo incompatibile	mq 10/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
U.19	Attività industriale compatibile con l'ambiente urbano	mq 10/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
U.20	Attività industriale incompatibile	mq 10/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
U.32	Attività produttive agroalimentari e relativi impianti	mq 10/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
Funzioni speciali					
U.21	Parcheggi attrezzati di uso pubblico	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.22	Attività collettive di interesse comunale	solo per strutture private mq 40/100 di SC	solo per strutture private mq 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.23	Verde pubblico	solo per strutture private mq 40/100 di SC	solo per strutture private mq 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.24	Istruzione superiore	solo per strutture private mq 40/100 di SC	solo per strutture private mq 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.25	Attività politico-amministrative e sedi istituzionali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto

U.26	Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.27	Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.28	Attività socio-sanitarie	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.29	Attività culturali	solo per strutture private m <sup>2</sup> 40/100 di SC	solo per strutture private m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
U.30	Usi cimiteriali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.31	Distribuzione di carburante	m <sup>2</sup> 10/100 di SC	5%St	non previsto	non previsto
U.33	Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
U.34	Impianti ed attrezzature sportive private	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto
<b>Usi rurali</b>					
A.1	Residenza rurale	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.2	Usi agricoli aziendali e interaziendali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.3	Attività zootecniche aziendali ed interaziendali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.4	Attività di prima lavoraz. conservaz. e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.5	Serre fisse	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.6	Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole e associate, e per il territorio agricolo	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
A.11	Agriturismo	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	m <sup>2</sup> 40/100 di SC	non previsto	non previsto

#### **Art. 5.5.17 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1 Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2 Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio ed al netto delle aiuole di arredo; i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed alberati garantendo:

- 1 albero/5 posti auto, se disposti a semplice schiera;
- 1 albero/8 posti auto, se disposti a doppia schiera contrapposta.

3 Ciascun albero, adeguatamente protetto da possibili urti, deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 m<sup>2</sup> e di larghezza minima di m 1, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana con di immissione nella fognatura pubblica. A garanzia dell'attecchimento delle piantagioni dovrà essere predisposto idoneo impianto di irrigazione.

4 I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.

5 Le aree U, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

6 Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq 50.

7 Qualora il PSC o il POC prevedano una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

8 Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione comunale secondo le procedure stabilite dal "Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo" (Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009). Nelle more della procedura di presa in carico da parte dell'A.C., le aree per dotazioni territoriali continuano ad appartenere al soggetto attuatore, che ne garantisce tuttavia l'uso pubblico. Esse sono reperate nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile dello SUE, previa sottoscrizione di vincolo di destinazione da trascrivere a cura del proprietario.

9 Le aree per dotazioni territoriali contenute nei PUA, devono essere ultimate nei tempi previsti dalla apposita convenzione urbanistica sottoscritta tra il soggetto attuatore e l'A.C., e cedute all'amministrazione comunale secondo le procedure stabilite dal "Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo" (Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009).

10 Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC o il POC possono definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dalla scheda normativa d'ambito, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC.

#### **Art. 5.5.18 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1 Fermo restando quanto previsto dall'art. A-26 della L.R. 20/2000 e le specifiche indicazioni contenute nella "schede d'ambito" allegate al PSC, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale prevista nell'ambito degli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a. la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - b. devono essere evidenziati i casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
  - c. diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
  - d. i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.
- 2 Per la determinazione dell'onere equivalente di monetizzazione delle aree, si rimanda alle disposizioni di cui all'Allegato A al presente RUE.
- 3 E' possibile applicare la monetizzazione delle dotazioni P e U quando gli interventi interessino ambiti storici AS, ambiti urbanizzati di tipo AC, APC e ambiti del Territorio rurale e comportino:
- un'area da cedere come P1/P2 di dimensione inferiore o uguale a quella corrispondente a tre posti auto, comprensivi di spazio di manovra;
  - un'area da cedere come U inferiore a mq 50.
- 4 In particolare nel Sistema Insediativo Storico, per tutti i tipi di intervento previsti potrà essere concessa, su motivata richiesta, la monetizzazione totale della quota di parcheggio di uso pubblico (P1/P2) da reperirsi in conseguenza di cambiamenti di destinazioni d'uso e/o interventi di recupero che determinino aumento di carico urbanistico. La richiesta di monetizzazione potrà essere inoltrata solo nei casi in cui sia evidente l'impossibilità di reperire posti auto e parcheggi all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato. Sono esclusi dalla monetizzazione gli interventi di nuova costruzione (anche conseguente a demolizione), per i quali occorre reperire per intero la dotazione obbligatoria.
- 5 Potranno essere ammessi i seguenti ulteriori casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali relative ai parcheggi pubblici (P1/P2) minime prescritte:
- interventi che riguardino immobili sottoposti a vincolo conservativo localizzati nel territorio urbanizzato, ad esclusione di quelli destinati a pubblici esercizi;
  - interventi che riguardino immobili non contigui alla viabilità pubblica (lotti interclusi);
  - interventi che riguardino immobili da realizzare su lotti le cui dimensioni ne rendano impossibile la realizzazione dei parcheggi sul fronte strada;
  - interventi che riguardino immobili per i quali è consentita la complementarietà d'uso, relativamente alla dotazione obbligatoria non realizzata;
  - inidoneità delle aree da cedere, a causa di preesistenze architettoniche o ambientali (morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare) o per ragioni di ubicazione o di accesso in base a motivato parere del Responsabile dello SUE..
- 6 Al di sopra delle soglie minime sopra indicate ed al di fuori dei casi elencati, nel caso di interventi diretti la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:
- la monetizzazione non va applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie;
  - per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli casi previsti dalla D.C.R n° 1253/1999 e s.m.i. .



7 In alternativa alla monetizzazione, può essere valutata e consentita dal Responsabile dello SUE la realizzazione e cessione di aree destinate alle dotazioni territoriali minime prescritte in spazi urbanisticamente idonei limitrofi a quello di intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza e di accessibilità pedonale, previa costituzione di vincolo di servitù a favore della pubblica amministrazione, da sottoscrivere e trascrivere a cura del proprietario privato interessato.

## **CAPO 5.6 DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (ECO)**

### **Art. 5.6.1 Dotazioni ecologiche e ambientali**

1 Le dotazioni ecologiche ed ambientali, di cui al Titolo III, Capo V delle norme del PSC, art. 61 e segg., sono costituite "dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità insediativa dell'ambiente urbano, mitigandone e/o compensandone gli impatti negativi", come definite dall'art. A-25 della L.R. 20/2000.

2 Le aree ECO concorrono, al pari delle aree destinate a verde pubblico, al miglioramento della qualità degli insediamenti.

3 Le aree ECO sono aree private sulle quali, per condizioni attuali, per collocazione o per esigenze di maggiore qualificazione del tessuto insediativo consolidato, si prevedono possibilità di trasformazione e di nuova edificazione con indici di edificabilità inferiori rispetto alle aree degli ambiti consolidati nelle quali sono incluse.

4 Le aree ECO sono riportate nel Sistema delle Dotazioni delle tavole 2 del PSC.

5 Il presente articolo disciplina gli interventi nelle aree di verde privato esistenti, considerate facenti parte del sistema delle dotazioni ecologiche (ECO) per la qualità degli insediamenti.

6 I perimetri delle aree classificate ECO non costituiscono confine di Ambito e pertanto non sono considerati ai fini della misura delle distanze D2.

7 Le aree ECO sono distinte nelle seguenti categorie:

- ECO 1 – aree di valore ecologico ambientale in ambito consolidato, per lo più individuate già dal previgente PRG come aree di rispetto ambientale in centro abitato, nelle quali il valore ambientale si è consolidato ed ha assunto notevole importanza in termini di qualitativi e quantitativi e per le quali vengono ammesse trasformazioni molto limitate rispetto a quelle ammesse nell'ambito di appartenenza;
- ECO 2 – aree di valore ecologico ambientale in ambito consolidato individuate a margine del tessuto residenziale e contermini agli ambiti agricoli per le quali vanno attivate politiche di trasformazione a basso impatto volte a delimitare il territorio urbano da quello rurale con la realizzazione di dotazioni ecologiche ambientali;
- ECO 3 – aree del tessuto urbano consolidato per le quali, rispetto al previgente PRG, si preordina una trasformazione di destinazione da produttiva e residenziale o per le quali, in virtù della loro collocazione in adiacenza ad ambiti produttivi consolidati, è necessario prevedere la possibilità di trasformazione con indici inferiori rispetto all'ambito urbano consolidato di appartenenza.

### DISPOSIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

8 Gli usi ammessi sono U.1 e U.11:

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE:

9 Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- MO, MS;
- RE, ad esclusione degli edifici tutelati, è consentita la demolizione e ricostruzione della SC preesistente con mantenimento del numero delle unità immobiliari già esistenti;
- RRC, RS;
- D, ad esclusione degli edifici tutelati;

- NC, anche conseguente alla demolizione;
- AM.

10 Nel caso di lotti edilizi che, alla data del 20/10/2008, presentano una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata, è possibile, a condizione che non si determini un incremento del numero delle unità immobiliari esistenti, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SC nella misura massima del 10% della SC preesistente, fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizio-urbanistici.

11 Sono inoltre ammessi interventi non edilizi finalizzati alla realizzazione di opere di arredo (AU) e di servizio (As).

MODALITÀ DI INTERVENTO:

12 Le aree ECO si attuano mediante i criteri di intervento propri degli Ambiti urbani di appartenenza, con le limitazioni di cui al presente articolo; pertanto saranno possibili sia interventi diretti che preventivi, previa approvazione di PUA.

13 In caso ricorso al PUA, l'eventuale incremento massimo riconosciuto del numero degli alloggi realizzabili, non potrà comunque essere superiore al 25% del numero di alloggi derivante dall'applicazione delle disposizioni particolareggiate di seguito illustrate; non sarà inoltre consentito un incremento delle altezze massime degli edifici.

14 In ogni caso sarà necessario sottoscrivere un Atto d'obbligo/Convenzione che vincoli il soggetto attuatore circa l'impegno alla realizzazione delle opere di rimboschimento e di riqualificazione ambientale da attuarsi entro un anno dalla effettiva ultimazione dei lavori, in conformità ad una specifica progettazione che dovrà essere sottoposta al vaglio degli Uffici comunali competenti.

PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

15 Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime stabilite nel presente articolo.

16 I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

DISPOSIZIONI PARTICOLAREGGIATE

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI ED ECOLOGICI:

17 Per le aree ECO si prevedono generalmente possibilità di trasformazione e di nuova edificazione con indici di edificabilità inferiori rispetto alle aree degli ambiti consolidati nelle quali sono incluse.

18 Per le aree di tipo ECO 2 ed ECO 3, laddove la disciplina indica Superfici fondiarie (Sf) minime per la determinazione del numero massimo di alloggi/unità insediabili, occorre fare riferimento alla Sf minima richiesta dall'ambito AC di appartenenza.

19 ECO 1:

- densità fondiaria (DF) max = 0,13 mq/mq;
- altezza max (H) = 2 piani + sottotetto abitabile;
- numero massimo alloggi/unità insediabili = 1/1.000 mq Sf;
- nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore al minimo richiesto o con capacità insediativa satura alla data del 20/10/2008, si potrà incrementare di una unità il numero di alloggi insediabili;

- nel caso di lotti edilizi aventi Sf maggiore, si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto;
- nel computo del numero massimo di alloggi ammissibili dovranno comunque essere detratti quelli eventualmente esistenti;
- $Q \leq 30\% Sf$ ;
- $Ip \geq 40\% Sf$ ;
- $A = 1$  albero/100 mq di Sf;
- $Ar = 2$  arbusti/100 mq di Sf;
- non è ammesso il ricorso ad una progettazione urbanistica preventiva (PUA).

#### 20 ECO 2:

- densità fondiaria (DF) max = 0,26 mq/mq;
- altezza max (H) = 2 piani + sottotetto abitabile;
- numero massimo alloggi/unità insediabili =  $2/600 \div 700$  mq Sf;
- nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore al minimo richiesto non si potrà incrementare il numero di unità;
- nel caso di lotti edilizi aventi Sf maggiore, si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto;
- nel computo degli alloggi ammissibili dovranno comunque essere detratti quelli eventualmente esistenti);
- $Q \leq 35\% Sf$ ;
- $Ip \geq 35\% Sf$ ;
- $A = 1$  albero/150 mq di Sf;
- $Ar = 2$  arbusti/150 mq di Sf;
- è ammesso il ricorso ad una progettazione urbanistica preventiva (PUA); è facoltà della Amministrazione comunale concedere l'autorizzazione alla presentazione del PUA nel caso si ravvisino elementi di particolare interesse pubblico, riconoscendo eventualmente lo scomputo per opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal soggetto privato attuatore.

#### 21 ECO 3:

- densità fondiaria (DF) max = 0,39 mq/mq;
- altezza max (H) = 3 piani + sottotetto abitabile;
- numero massimo alloggi/unità insediabili =  $3/600 \div 700$  mq Sf;
- nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore al minimo richiesto non si potrà incrementare il numero di unità;
- nel caso di lotti edilizi aventi Sf maggiore, si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto;
- nel computo degli alloggi ammissibili dovranno comunque essere detratti quelli eventualmente esistenti;
- $Q \leq 40\% Sf$ ;
- $Ip \geq 30\% Sf$ ;
- $A = 1$  albero/150 mq di Sf;
- $Ar = 2$  arbusti/150 mq di Sf;

- è ammesso il ricorso ad una progettazione urbanistica preventiva (PUA); è facoltà della Amministrazione comunale concedere l'autorizzazione alla presentazione del PUA nel caso si ravvisino elementi di particolare interesse pubblico, riconoscendo eventualmente lo scomputo per opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal soggetto privato attuatore.

#### **Art. 5.6.2 Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato**

1 In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2 L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta/autorizzazione del Responsabile del competente Settore comunale che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, in conformità al vigente Regolamento comunale del verde.

3 L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dal suddetto Regolamento comunale del verde.

4 Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

5 Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare al massimo le alberature non produttive preesistenti, in conformità al vigente Regolamento comunale del Verde.

6 Fatte salve le norme specifiche d'Ambito di PSC e POC, negli interventi di Nuova costruzione (NC), anche conseguente a Demolizione (D) di edifici esistenti, e negli interventi di Ampliamento (AM), deve essere assicurata:

- una quota di Superficie Permeabile in profondità pari alla percentuale indicata per ciascun Ambito;
- una sistemazione delle Aree verdi pertinenziali che preveda il rispetto dei seguenti parametri urbanistico ecologici:
  - A = 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq di SC;
  - AR = 4/5 arbusti ogni 100 mq di SC.
- la messa a dimora di alberi ad alto fusto, prescelti secondo modalità definite da specifici progetti, che dovranno presentare un'altezza non inferiore a 3 m e un diametro, misurato a 1 m da terra, non inferiore a 10 cm.

7 Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma di quelle appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate, secondo quanto previsto nel vigente Regolamento comunale del verde.

#### **Art. 5.6.3 Norme di tutela delle aree ricomprese nei Settori di ricarica delle falde acquifere**

1 Nelle porzioni del territorio comunale ricadenti nelle "Aree di vulnerabilità" (media – alta – elevata), ricomprese nei "Settori di ricarica" tipo B e D delle falde acquifere, così come individuate dal PSC nelle Tavole 1 (art. 17 delle norme di PSC), in aggiunta alle disposizioni di tutela fissate dal PTCP, il RUE detta norme al fine di limitare il fenomeno di impermeabilizzazione dei suoli e favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche.

2 Negli ambiti del Territorio urbano ricompresi nelle aree di cui al comma precedente, negli interventi di Nuova costruzione (NC), anche conseguente a Demolizione (D) di edifici esistenti, e negli interventi di Ampliamento (AM), devono essere assicurati:

- un indice di permeabilità (Ip) in profondità pari ad almeno il 30% della superficie territoriale (ST), nel caso si tratti di interventi assoggettati a PUA, o della Superficie fondiaria (SF) negli altri casi;
- la massima permeabilità possibile dei nuovi spazi pubblici o privati destinati a parcheggi, piazzali, ecc.. (anche in occasione di rifacimento degli stessi), di cui si prevede che le reative superfici non siano soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda, e modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità non debbano essere escluse per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o per ragioni di tutela di beni culturali e paesaggistici; a tal fine si devono mettere in atto le disposizioni contenute nell'art. 6.1.6 del presente RUE 'Misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica';
- interventi tecnici da adottare per ridurre l'effetto della impermeabilizzazione delle superfici edificate sulla riduzione dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali e della ricarica delle acque sotterranee, prevedendo:
  - la realizzazione nei nuovi insediamenti di reti fognarie separate, e la trasformazione di quelle miste come priorità negli interventi di riqualificazione urbana;
  - la realizzazione di campi di ravvenamento della falda superficiale entro la medesima unità idrogeologica; in campi di ravvenamento, in relazione all'acquifero freatico, potranno essere realizzati mediante batterie di pozzi infiltranti o mediante sub-irrigazione.

3 Nei medesimi casi di interventi previsti al comma precedente, devono essere messi in atto gli interventi finalizzati al recepimento dei criteri ed i principi della gestione sostenibile delle risorse idriche espressi nella D.G.R. n° 286/2005 (Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne – art. 39, D.Lgs. n° 152/1999 e s.m. e i.). In particolare, con riferimento ai criteri espressi nel punto 3.5 della Direttiva, gli interventi dovranno prevedere che nelle aree a destinazione residenziale e produttiva/commerciale dovrà essere effettuato, ove possibile in relazione alle caratteristiche locali del suolo e di permeabilità, lo smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate con le tecniche descritte nell'Allegato 1.8, art. 13c, lettera b.1.1 del PTCP), raccolte dalle superfici impermeabili scoperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi (tetti), o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. In tali casi, lo smaltimento delle acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

#### **Art. 5.6.4 Opere d'ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture**

1 Le tipologie delle opere di ambientazione, di mitigazione e di compensazione, che dovranno poi essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle nuove infrastrutture (MOB – URB) e attrezzature e spazi collettivi (COLL), si possono articolare in:

- mantenimento delle alberature esistenti, compresi gli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle alberature stesse;

- realizzazione di fasce alberate o arbustive con l'utilizzo di essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro A di 2 alberi ogni mq 100 e un parametro AR di 4/5 arbusti ogni mq 100 di Sf o St;
- messa a dimora di nuovi filari o macchie arboree o arbustive, utilizzando le essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana; in genere la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
- realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non superiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane e attrezzate a verde con essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro A = 1 albero ogni mq 100 di Sf-St e un parametro AR = 2 arbusti ogni mq 100 di Sf-St;
- installazione di barriere antirumore artificiali per la mitigazione degli impatti acustici, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro AR = 4/5 arbusti ogni mq 100 di Sf o St.

2 Tutte le prescrizioni di cui al precedente comma 1 dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle nuove infrastrutture in base ad un apposito Progetto di Mitigazione Ambientale collegato al progetto dell'infrastruttura. La realizzazione di tali opere dovrà essere contestuale alla realizzazione degli interventi infrastrutturali cui sono collegate.

3 All'interno delle fasce sopradescritte potranno essere realizzate piste ciclo-pedonali con i requisiti prescritti dal presente RUE.

## **TITOLO 6. NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **CAPO 6.1 PARAMETRI EDILIZI: RAPPORTI, DISTANZE E MISURE DI TUTELA**

#### **Art. 6.1.1 Abrogato**

#### **Art. 6.1.2 Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa per usi abitativi (U.1 e A.1)**

1 Relativamente agli usi U.1 e A.1, nel caso di interventi comportanti aumento di carico urbanistico (ACU) qualificati come: nuova edificazione (NC), ampliamento (AM), ristrutturazione edilizia (RE), restauro comportante creazione di nuovi alloggi (RS), manutenzione straordinaria con trasformazione di superficie accessoria in superficie utile (MS) esclusi gli interventi di ristrutturazione ai fini abitativi dei sottotetti in attuazione della L.R. 11/1998, la superficie accessoria (Sa) della singola unità immobiliare non può essere inferiore al 30% della superficie utile (Su) di progetto della stessa.

2 Relativamente agli usi U.1 e A.1, nel caso di interventi di nuova edificazione (NC) o ampliamento (AM) la superficie accessoria (Sa) di progetto nel lotto non potrà eccedere il 60% della superficie utile (Su) di progetto nel lotto. Ai fini di questa verifica non sono computate le superfici dei locali interrati qualora eccedenti.

3 Al fine della verifica dei rapporti minimi e massimi, gli eventuali locali recuperati al livello sottotetto in attuazione della L.R. 11/1998 e s.m.i., vengono esclusi.

#### **Art. 6.1.3 Abrogato**

#### **Art. 6.1.4 Distanze e visuali libere**

1 Con la D.A.L. della Regione Emilia Romagna del 04/02/2010 n. 279 e s.m.i. sono definite le seguenti distanze minime:

- D1 = distanza da un confine di proprietà;
- D2 = distanza da un confine di zona o di ambito urbanistico;
- De = distanza tra edifici/distacco;
- Distanza dal confine stradale (art. 5.2.6);
- Indice di visuale libera (Ivl).

2 La visuale libera si applica dai confini di proprietà e di zona e dai confini stradali in assenza delle fasce di rispetto stradale, rispetto le quali non è comunque applicabile.

#### **3 Distanza dai confini di proprietà (D1)**

La normativa vigente stabilisce in quali casi di intervento sull'esistente è possibile conservare le distanze esistenti o modificare le distanze senza tener conto delle seguenti disposizioni.

Negli interventi di nuova costruzione, anche di pertinenze non rientranti nei limiti dimensionali e/o non aventi le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE, ampliamento e di ristrutturazione che comportano modifiche della sagoma, relativamente a questi ultimi la verifica è limitata ai volumi che modificano la sagoma esistente, i valori da rispettare sono:

- D1 = 5 m;
- Ivl = 0,5 m/m.

Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile. In particolare è consentito l'attacco di un nuovo corpo di fabbrica ad uno esistente posto sul limite di confine di una diversa proprietà, anche quando non esistono altri diritti precostituiti od acquisiti particolari;



l'estensione del nuovo corpo di fabbrica, in lunghezza ed in altezza non potrà eccedere quella del fabbricato esistente. Le eventuali eccedenze del nuovo corpo di fabbrica dovranno sottostare ai criteri di visuale libera e distanze. Nel caso in cui il proprietario del nuovo edificio non intenda avvalersi della facoltà di attacco, l'edificio stesso dovrà osservare i criteri di visuale libera e distanze.

I balconi aperti, le pensiline e le scale esterne a sbalzo, prive di quinte laterali murarie che limitano la visuale ed aventi un oggetto superiore a 1,50 m, devono osservare la distanza minima di 3,00 m dal confine di proprietà, misurata dal filo della proiezione al suolo dell'elemento aggettante.

In tutti i casi in cui è richiesto il rispetto di una distanza minima dal confine di proprietà, in base ad un accordo, registrato e trascritto nei registri immobiliari, con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di Legge, ed allegato ai documenti necessari per l'ottenimento dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 e di VI inferiori a quelli indicati nelle fattispecie precedentemente descritte, fino al limite di 1,50 m oppure costruire sul confine.

#### 4 Distanza da un confine di zona o di Ambito urbanistico (D2)

Il confine di Ambito urbanistico che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita gli Ambiti così come definiti dal PSC, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, trascurando quindi le eventuali delimitazioni in sub-Ambiti o aree interne a detta classificazione.

Per la distanza D2 ed il relativo parametro IVI, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti per l'applicazione del parametro D1, mentre le riduzioni o le deroghe sono quelle di seguito indicate.

I criteri della visuale libera e della distanza minima dal confine di zona o di ambito urbanistico non si applicano qualora sussista identità di proprietà o altro diritto reale di godimento rispetto all'area contermina e purché quest'ultima non abbia destinazione per attrezzature od opere pubbliche.

#### 5 Distanza tra edifici / distacco (De)

La vigente normativa del Codice Civile, così come integrata dalle disposizioni del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i., stabilisce la distanza minima tra edifici.

Relativamente agli interventi su edifici esistenti che comportano modifiche della sagoma, la verifica della distanza minima è limitata ai volumi che la modificano.

La misura di detta distanza non tiene conto degli elementi aggettanti che non modificano la sagoma dell'edificio.

Due pareti di edifici si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualsiasi di una delle due pareti incontra la parete opposta. L'obbligo del rispetto della disciplina sulle distanze tra edifici vale quando questi siano antistanti, anche solo in parte. In quest'ultimo caso, il rispetto delle distanze si applica limitatamente alla porzione di edificio effettivamente antistante. Va comunque rispettata una distanza di m 3 misurata in modo radiale.

La distanza tra edifici deve essere rispettata anche per le pertinenze non rientranti nei limiti dimensionali e/o non aventi le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE.

#### 6 Riduzioni e deroghe alle distanze minime:

- le norme sulle misure minime delle distanze non si applicano per la realizzazione di recinzioni per le quali operano le disposizioni previste dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di attuazione
- i valori minimi di distanze D1 e D2 e dei relativi IvI, fatto salvo quanto prescritto dalla normativa vigente, possono essere ridotti per la costruzione di:

- manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefonia, telematica, ecc.;
  - manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - vani ascensori, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di Legge o da requisiti cogenti di R.U.E.;
  - opere di arredo urbano;
  - volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici in generale;
- le opere pubbliche o di interesse pubblico, devono osservare le distanze minime  $D_e$  previste dalla legge, mentre possono derogare dalle maggiori distanze previste dal presente regolamento.

Tali deroghe sono concesse dal Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 15/2013, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso.

7 Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, di cui all'elenco allegato alla D.G.R. n° 193 del 17/02/2014, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'Azienda U.S.L. e dall'A.R.P.A.

8 Le precedenti norme sulle distanze minime ( $D_1$ ) ( $D_2$ ) ( $D_e$ ) non si applicano per le costruzioni di cabine Enel e di altri impianti tecnologici pubblici e di interesse generale, fatte salve le norme in materia di tutela della salute umana dall'inquinamento elettromagnetico. Tuttavia è richiesto l'atto di assenso scritto del confinante, nelle forme di legge, da allegare all'atto della presentazione del progetto edilizio, qualora:

- la distanza dal confine di proprietà ( $D_1$ ) sia inferiore a 3 m;
- la distanza da pareti finestrate di vani abitabili di edifici antistanti ( $D_e$ ) sia inferiore a 6 m;
- la distanza da pareti non finestrate di edifici antistanti ( $D_e$ ) sia inferiore a 3 m.

9 Negli Ambiti consolidati AC, la realizzazione di autorimesse private pertinenziali di edifici residenziali esistenti alla data del 20/10/2008, potranno essere poste a ( $D_e$ ) minima pari a 5 m da pareti non finestrate di edifici prospicienti, qualora siano:

- sprovviste di finestre;
- di superficie non residenziale ( $S_a$ ) pari o inferiore a 25 mq;
- di altezza dei fronti non superiore a 3 m;
- realizzate in muratura o legno.

10 La legge stabilisce le deroghe dalle distanze minime nel caso di interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

11 Le pertinenze classificate costruzioni leggere da giardino (CLG), nei limiti dimensionali e aventi le caratteristiche indicate nell'Allegato L al RUE e le costruzioni di arredo urbano, devono rispettare le distanze minime stabilite nell'art. 4 dell'Allegato L.

12 Per edifici o pertinenze nei quali entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

- $D_3 = 6$  m;
- $I_v = 0,5$  m/m.

13 In caso di intervento urbanistico preventivo assoggettato a PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza tra gli edifici (De) diverse da quelle sopra disciplinate, ma solo in riferimento alla distanza tra gli edifici ricompresi nell'ambito del perimetro di comparto. Non sono pertanto ammissibili deroghe rispetto fabbricati esterni al comparto e distanze D1 ridotte rispetto al perimetro di comparto stesso.

#### **Art. 6.1.5 Distanze minime tra pareti di un medesimo edificio**

1 In relazione alla tipologia dello spazio circoscritto dai muri perimetrali dell'edificio, si pongono le seguenti limitazioni o distanze minime tra pareti perimetrali dell'edificio:

- cortili principali:
  - l'area dei cortili, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare  $>$  a  $1/5$  della somma delle superfici delle pareti delimitanti il cortile;
  - l'altezza massima delle pareti che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte e a 2 volte la larghezza media del cortile quando il lato aperto non sia inferiore alla larghezza media del cortile stesso e sempre che sia superiore a 6 m;
  - la distanza normale minima da ciascuna finestra al muro opposto  $>$  6 m.
- cortili secondari:
  - l'area dei cortili, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare  $>$  a  $1/12$  della somma delle superfici delle pareti delimitanti il cortile;
  - la normale minima misurata tra le finestre e il muro opposto deve essere:
    - pari a 4 m se i muri prospicienti il cortile non superano 10 m di altezza;
    - pari a 4,5 m se l'altezza dei muri prospicienti il cortile è compresa tra 10 m e 16 m;
    - pari a 5 m se l'altezza dei muri prospicienti il cortile è  $>$  di 16 m.
  - nel caso di muri prospicienti di altezza diversa si deve far riferimento alla media ponderata di tali altezze.
- pozzi luce e chiostrine:
  - l'area dei pozzi luce e delle chiostrine detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o altri aggetti, deve risultare  $>$  a  $1/20$  della somma delle superfici delle pareti delimitanti il cortile;
  - la normale minima misurata tra le finestre e il muro opposto deve essere:
    - pari a 2,5 m se i muri prospicienti il cortile non superano 10 m di altezza;
    - pari a 3 m se l'altezza dei muri prospicienti il cortile è compresa tra 10 e 16 m;
    - pari a 3,5 m se l'altezza dei muri prospicienti il cortile è  $>$  di 16 m.
  - nel caso di muri prospicienti di altezza diversa si deve far riferimento alla media ponderata di tali altezze.

#### **Art. 6.1.6 Misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica**

1 Le misure per la tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica sono definite dalle norme del PTCP – artt. 13B, 13C e Allegato 1.8 – in conformità agli indirizzi ed alle direttive contenute nel Piano di Tutela delle Acque.

## **CAPO 6.2 NORME MORFOLOGICHE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE**

### **Art. 6.2.1 Ambito di applicazione**

1 Le norme di cui al presente capo si applicano agli edifici inclusi negli Ambiti Storici (AS), negli Insediamenti e infrastrutture storici IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES dal PSC in qualunque ambito essi siano collocati.

2 Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

3 Le norme di cui al presente Capo hanno valore:

- prescrittivo per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione;
- di indirizzo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, i quali devono essere corredati da una analisi storico-critica che documenti la formazione e l'evoluzione dei fabbricati oggetto di intervento.

4 I progetti di restauro e risanamento conservativo saranno sottoposti all'esame della competente CQAP che valuterà la congruità delle soluzioni progettuali adottate con le caratteristiche tipologiche da tutelare.

### **Art. 6.2.2 Strutture verticali**

1 La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).

2 Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.

3 Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

4 Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

### **Art. 6.2.3 Strutture portanti orizzontali**

1 Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

2 Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.); parimenti sono da prevedersi le tecnologie appropriate per disinfestare, pulire e proteggere le strutture lignee.

3 E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

4 La sostituzione di travi e solai lignei con strutture di laterocemento, è consentita solo quando tali strutture non rivestano un particolare interesse storico-artistico (da documentare con idonea relazione ed indagine storica) e sia dimostrata l'impossibilità di un loro mantenimento in quanto irrimediabilmente deteriorate.

#### **Art. 6.2.4 Strutture di copertura**

1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

2 Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

3 Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato.

4 Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

5 Per alleggerire le coperture, possono essere previste lastre sottocoppo. I materiali necessari alla coibentazione possono essere inseriti fra i travetti e l'impalcato

6 Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura; potranno essere consentite variazioni delle quote di estradosso della copertura, non interessanti la linea di gronda, qualora si rendano necessarie per riordinare le falde.

7 Nell'edilizia di base, i travetti in vista che fuoriescono dalla copertura dovranno mantenere il carattere tradizionale, che è generalmente senza sagomature o decorazioni, a sezione quadrata.

#### **Art. 6.2.5 Cornicioni**

1 E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti, come pure il loro ripristino. In caso di rifacimento, il nuovo cornicione deve rispettare le caratteristiche geometriche di quello originario ed essere realizzato con tecniche conformi.

2 Grondaie e pluviali devono essere a sezione tonda, in lamiera di rame o verniciata in grigio.

3 I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

#### **Art. 6.2.6 Abrogato**

#### **Art. 6.2.7 Scale**

1 Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Eventuali corpi scala estranei all'impianto originario, possono essere eliminati o modificati e meglio integrati

2 Negli interventi di consolidamento di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.

3 Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

#### **Art. 6.2.8 Ascensori e montacarichi**

1 Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

2 In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

3 Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

#### **Art. 6.2.9 Scantinati**

1 Per il risanamento degli scantinati possono essere previste limitate aperture, purchè nel rispetto delle partiture preesistenti. Il piano di calpestio può essere abbassato al fine del raggiungimento della altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio per l'abitabilità dei locali, purchè ciò non comporti la manomissione di strutture antiche o di reperti archeologici.

#### **Art. 6.2.10 Archi e volte**

1 Gli archi e le volte vanno consolidati e restaurati, mediante l'impiego di tecniche quali le catene di irrigidimento, i frenelli ed i rinfianchi cellulari, come pure cunei, micropali e sigillature cementizie.

#### **Art. 6.2.11 Altezza dei piani**

1 L'altezza dei piani deve essere conservata nel rispetto delle tipologie edilizie riconoscibili, fatti salvi i casi di superfetazione da demolire. Eventuali modifiche a tali altezze possono essere consentite soltanto per il raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal RUE, per l'abitabilità dei locali, purchè ciò avvenga senza conseguenze sulle aperture dei fronti esterni, salvo l'eventuale ripristino di quelle originarie; non è consentito in nessun caso modificare l'altezza e la pendenza della falda di copertura.

#### **Art. 6.2.12 Aperture – Impianti**

1 Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

2 L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai.

3 Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- sono ammessi lucernari sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di mq 1 per ciascun lucernario e complessivamente nella dimensione minima per rendere i vani sottotetto abitabili, secondo quanto stabilito dal presente RUE.

4 La realizzazione di impianti fotovoltaici e solari termici sul tetto degli edifici è generalmente vietata. E' possibile installare pannelli fotovoltaici o solari termici (privi di serbatoio esterno di accumulo) nei predetti immobili solo qualora venga presentato in allegato al titolo abilitativo che ne legittimi l'installazione una relazione ed adeguati elaborati grafici di supporto, sottoscritti da tecnico abilitato, attestanti il fatto che la prevista installazione non compromette il contesto architettonico e non produce alcun effetto visivo che alteri la visione degli elementi architettonici del bene. In particolare si dovrà dimostrare che l'installazione non sarà visibile dagli spazi e/o aree pubbliche circostanti l'immobile e che non avrà una estensione superiore ad 1/4 della superficie complessiva delle falde. Le verifiche di compatibilità saranno effettuate dagli uffici tecnici comunali mediante l'ausilio della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Nel caso in cui l'edificio sia classificato bene culturale ed assoggettato alle disposizioni di cui alla parte II del D.Lgs. n° 42/2004, la proposta dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza.

#### **Art. 6.2.13 Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

2 Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia e tinteggiata con colori naturali tradizionali, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale.

3 Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

4 Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal competente Ufficio tecnico dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

5 Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

6 Negli interventi di restauro scientifico, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

#### **Art. 6.2.14 Aperture esterne e facciate**

1 Finestre, porte e portoni devono mantenere le caratteristiche preesistenti, salvo il ripristino delle aperture originarie e le eventuali modifiche consentite dai singoli criteri di intervento.

2 L'inserimento in facciata di elementi estranei all'impianto originale degli edifici è vietato. E' ammessa la manutenzione e la conservazione di quegli elementi di cui è accerata la perfetta compatibilità con i valori di tutela specifici.

#### **Art. 6.2.15 Infissi esterni**

1 Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

2 prescritto Sono prescritti la conservazione o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

3 Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale.

4 Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale. Eventuali infissi metallici sono ammessi solo se verniciati (con esclusione di quelli anodizzati, ecc...).

#### **Art. 6.2.16 Pavimentazioni**

1 Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.

2 Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

3 La pavimentazione dei Portici degli Ambiti Storici (AS) deve essere realizzata, a seconda della preesistenza o delle tipologie tradizionali, in lastroni di pietra naturale, con lastre di pietra a losanghe, in cotto, graniglia di cemento, mattoni a spina di pesce.

#### **Art. 6.2.17 Elementi decorativi**

1 Gli elementi decorativi originari che caratterizzano le parti esterne dell'edificio e le sue pertinenze (quali: lapidi, cancellate, inferriate, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre con datazioni, fontane, muri di recinzione in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, iscrizioni a tempera, camini interni originari, comignoli, alcove, mensole decorate) devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..

2 La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale o con materiali moderni.

3 E' vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.

4 E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.



**Art. 6.2.18 Elementi in ferro**

1 Questi elementi (inferriate, ringhiere, cancelli, ecc...) devono essere conservati e ripristinati, ovvero sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale. Eventuali nuovi elementi devono essere caratterizzati dalla massima semplicità di disegno. Il trattamento di finitura dovrà essere con colori tradizionali opachi, evitando plasticature.

**Art. 6.2.19 Impianti tecnici civili**

1 L'inserimento di impianti tecnici civili, di qualunque tipo, deve avvenire salvaguardando al massimo la struttura preesistente.

2 Le canne fumarie esterne ed i comignoli debbono essere, per tecniche costruttive, forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati.

3 Le canne fumarie e gli sfiati potranno essere realizzati sui fronti posteriori e non prospicienti la pubblica via o prospettanti zone di pregio ambientale. In ogni caso deve essere fatta attenzione a limitarne l'impatto visivo. E' vietata l'installazione di canne fumarie e sfiati sui fronti principali: solo ove non sia diversamente possibile, potranno essere realizzati sui fronti principali, purché mascherati e/o integrati negli elementi compositivi della facciata.

**Art. 6.2.20 Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale****1 Apposizione di mezzi pubblicitari:**

Negli Ambiti Storici ed in corrispondenza degli edifici tutelati dal P.S.C., il RUE definisce le modalità di intervento e procedure autorizzative relative all'installazione di insegne e dei mezzi pubblicitari, attraverso l'allegato I "Regolamento comunale per la disciplina delle Insegne e dei Mezzi pubblicitari.

**2 Spazi pubblici e di uso pubblico:**

Così come previsto dall'art.7 co. 2 della L.R. 15/2013, l'occupazione del suolo pubblico o uso pubblico con strutture temporanee utilizzate da bar, ristoranti, ecc., è soggetta unicamente a concessione temporanea di suolo pubblico rilasciata dai competenti Uffici Comunali.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

**Art. 6.2.21 Aree verdi - alberature - recinzioni**

1 Devono essere adeguatamente conservate e valorizzate le preesistenze arboree e vegetazionali. Per le nuove piantumazioni sono ammesse solo essenze autoctone in uso nella tradizione locale, in conformità al vigente Regolamento comunale sul verde.

2 Fatte salve le disposizioni specifiche per gli interventi nel Territorio rurale, di cui al successivo Capo 6.4 del presente RUE, le nuove recinzioni ammesse dovranno essere realizzate in rete metallica, con parti murarie limitate alla base e con altezza complessiva non superiore a 2 m, eccezion fatta per i pilastrini ed il cancello d'ingresso. E' altresì prescritta la realizzazione di recinzioni murarie con parti cancellate metalliche, nel caso sia documentata una preesistenza. Nel caso sia riproposta una tipologia documentata è ammessa la realizzazione di recinzioni di tale fattura.

3 In presenza di recinzioni di valore storico-testimoniale è prescritta la loro conservazione o il ripristino nella forma originaria.

## **CAPO 6.3 NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE**

### **Art. 6.3.1 Edifici non tutelati: facciate - materiali e finiture**

1 Nel territorio rurale le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

2 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

3 Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in muratura a vista e/o in intonaco di malta di calce tinteggiato.

4 Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

5 Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori da mettere a disposizione dell'Ufficio Tecnico.

6 In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc.

7 Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato con tinta coprente (oscuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

### **Art. 6.3.2 Edifici non tutelati: coperture**

1 Nel territorio rurale le coperture degli edifici devono essere realizzate di preferenza a falde inclinate, con forma semplice ed una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2 Le coperture a falde dovranno in particolare avere una pendenza compresa fra il 30% e il 38% ed il manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma, dimensioni e funzioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo). E' altresì ammissibile la realizzazione di nuovi edifici in coerenza con tipologie edilizie costituenti nuclei aziendali preesistenti alla data di adozione del PSC, fatto salvo l'obbligo di mettere in atto le eventuali mitigazioni previste.

3 Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente il rapporto aero-illuminante minimo prescritto per i vani sottostanti, e ciascuna apertura non deve superare la superficie di 1,50 mq. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 cm).

### **Art. 6.3.3 Interventi di sistemazione delle aree di pertinenza**

1 Il progetto delle sistemazioni delle aree di pertinenza deve essere adeguatamente dettagliato negli elaborati grafici, Il perimetro dell'area di pertinenza, intesa come una delle pertinenze di cui al Titolo II del presente RUE, è definito:

- per l'edificio singolo, dal lotto catastale su cui esso insiste;
- per il nucleo rurale dall'insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe catastali e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal terreno agrario che le circonda e con accesso autonomo dalla rete viaria (comunale, vicinale o interpoderale). In assenza di riferimenti catastali certi, o nel caso di accrescimento del Nucleo rurale conseguente ad interventi di nuova costruzione o ampliamento, si considera sia per l'edificio singolo che per il nucleo, la regione interna al rettangolo, orientato secondo la viabilità pubblica esistente o, in sua assenza, agli assi della centuriazione romana storica, circoscritto alla figura geometrica generata dalla intersezione dello sviluppo a 50 metri di distanza del perimetro di ciascun edificio (offset) costituente il nucleo. Nel caso di interventi di nuova edificazione funzionali ad usi agricoli specifici che necessitano, per loro natura o per obblighi di Legge di più ampi spazi, potranno essere consentiti maggiori ampliamenti del perimetro dell'area di pertinenza del "centro aziendale".

2 È vietata la demolizione o sostituzione senza idoneo titolo abilitativo, di tutti quegli elementi di arredo tradizionale dei fondi agricoli e delle aie, quali pilastrini d'ingresso (coperti e scoperti), lastricature in cotto o in pietra, pozzi, maestà, banchine e ponti di particolare fattura stilistica, ed ogni altro elemento legato alla tradizione ed alle tipologie locali.

3 Nelle aree di pertinenza sono regolamentati gli interventi volti alla realizzazione o modifica di:

- accessi;
- recinzioni;
- pavimentazioni esterne;
- elementi di arredo;
- piantumazioni e sistemazioni arboree;
- parcheggi o posti auto di pertinenza;
- attrezzature per il tempo libero.

#### **4 Accessi:**

E' prescritto il mantenimento ed il restauro di pilastri d'accesso e/o manufatti eventualmente esistenti che presentino significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale. Nel caso questi accessi non soddisfino le esigenze specifiche del nucleo, per motivi dimensionali o di sicurezza della circolazione stradale, è possibile, nel rispetto di quanto sopra esposto, ricavare un ulteriore accesso in altra posizione, arretrata rispetto alla sede stradale e come prescritto dalle vigenti norme del Codice Stradale. Detto nuovo accesso dovrà inserirsi e rapportarsi, per caratteristiche costruttive e tipologiche, in modo congruo con le preesistenze e con l'assetto complessivo del nucleo rurale.

#### **5 Recinzioni:**

Le nuove recinzioni ammesse dovranno essere realizzate in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima 1,60 m (sostenuta da pali in ferro o in legno). L'eventuale rete dovrà essere addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere .

E' vietato l'utilizzo di parti murarie fuoriuscenti dall'andamento naturale del terreno , eccezion fatta per i pilastri ed il cancello d'ingresso. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, eventualmente sostenuti da colonne o pilastri in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Nei casi nei quali ricorrano particolari esigenze di conservazione di strutture, condizioni e situazioni esistenti, si può ricorrere all'apertura meccanizzata dei cancelli con comando a distanza.

La recinzione del Nucleo Rurale é consentita limitatamente a perimetro del nucleo stesso, così come individuato dalle presenti norme di RUE, con esclusione comunque dei terreni ineditati destinati alle normale attività colturali.

Non sono consentite recinzioni o qualsivoglia opere di partizione interne al perimetro dei Nuclei Rurali, al fine di isolare aree di pertinenza di singoli alloggi o singoli edifici. Fanno eccezione i casi di ricostruzione di edifici in conseguenza della loro demolizione per effetto di procedure espropriative od in conseguenza del riconoscimento della loro oggettiva incompatibilità, a seguito della realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie o idrauliche pubbliche, in applicazione della L.R. n° 38/1998. In questa fattispecie saranno ammesse, in ragione della perdita della integrità dell'impianto tipologico edilizio originario della corte agricola, recinzioni interne al perimetro dell'area interessata dalla delocalizzazione, a condizione che abbiano le medesime caratteristiche descritte al comma 6 precedente.

Nel caso di insediamento rurale dotato di ponte di accesso al fondo oltre a quello di accesso al nucleo, o nel caso di terreni ineditati, la chiusura del ponte di accesso può avvenire esclusivamente con sbarre o catene sorrette da pilastri in ferro; sono esclusi impianti di accesso con pilastri in muratura, da riservare al solo accesso al nucleo rurale. Non sono consentite coperture sugli ingressi se non esistenti e/o opportunamente documentate. I cancelli di ingresso carraio su strade pubbliche devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, fuori dalla sede stradale.

Relativamente alle attività legittimamente insediate o insediabili in ambito rurale, qualora una normativa sovraordinata imponga la realizzazione di recinzioni che, per caratteristiche dimensionali o di collocazione, non siano corrispondenti alle presenti normative del RUE, sarà consentita la deroga a queste ultime. Al fine di consentire al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la valutazione della deroga alle norme del RUE, nell'ambito del titolo abilitativo relativo alla costruzione della recinzione, il tecnico progettista dovrà adeguatamente relazionare in merito al contenuto del disposto normativo sovraordinato e dimostrare che non siano presenti altre soluzioni progettuali che possano consentire anche il rispetto della normativa del RUE.

#### 6 Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo:

Le aree destinate alle nuove pavimentazioni non permeabili (percorsi pedonali e carrai) e gli elementi di arredo esterno, devono essere ridotte al minimo indispensabile e da contenere comunque entro il 10% della superficie fondiaria scoperta della corte agricola (dal computo sono comunque esclusi i manufatti accessori e complementari eventualmente consentiti in applicazione delle disposizioni di cui al Capo 4.4 del presente RUE).

Non sono consentite in nessun caso addizioni di pavimentazioni impermeabilizzanti in asfalto.

Relativamente alle attività legittimamente insediate o insediabili in ambito rurale, qualora una normativa sovraordinata imponga la realizzazione di pavimentazioni aventi caratteristiche non corrispondenti alle presenti normative del RUE, sarà consentita la deroga a queste ultime. Al fine di consentire al Responsabile dello Sportello Unico per

L'Edilizia la valutazione della deroga alle norme del RUE, nell'ambito del titolo abilitativo realtivo alla pavimentazione, il tecnico progettista dovrà adeguatamente relazionare in merito al contenuto del disposto normativo sovraordinato e dimostrare che non siano presenti altre soluzioni progettuali che possano consentire anche il rispetto della normativa del RUE.

#### 7 Piantumazioni e sistemazioni arboree:

In tutto il territorio rurale (TR), è vietato estirpare le siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di 'Programmi di riconversione e ammodernamento', che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore competente, è consentito prevederne il diradamento.

In tutti i progetti edilizi presentati, dovranno essere rilevate ed indicate le piante legnose esistenti (alberi ed arbusti), su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti culturali aventi carattere monumentale-paesaggistico, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, qualora si renda inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di una relazione tecnica che motivi adeguatamente le necessità alla base dell'intervento richiesto e che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate, ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita atto d'obbligo. L'autorizzazione all'abbattimento sarà rilasciata a cura del Responsabile del Settore comunale competente che si potrà avvalere eventualmente della consulenza di un tecnico professionista abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nell'atto autorizzativo dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature sostitutive, da collocarsi anche eventualmente in altra area di proprietà del privato o su aree pubbliche disponibili.

Per interventi di ogni tipo, è richiesto il rispetto di opportune distanze di salvaguardia dalle alberature di pregio, assunte come uguali a quelle previste per i confini di proprietà, a partire dall'inviluppo esterno delle alberature stesse.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, fatte salve prescrizioni particolari contenute nel vigente Regolamento comunale del verde, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:

- le essenze che risultano trapiantabili;
- gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
- gli aceri, i lecci, i noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, e le altre specie a queste assimilabili, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 m dal piano di campagna, inferiore a 0,20 m.

### **Art. 6.3.4 Mitigazione degli impatti paesaggistici delle costruzioni in territorio rurale**

#### 1 Interventi di nuova edificazione:

In ambito rurale la domanda dell'idoneo titolo edilizio abilitativo deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane, ed individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Lo studio di cui al comma precedente consiste in:

analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi; valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio deve consentire valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)

interventi di schermatura visiva attraverso la piantagione di alberature, siepi o gruppi arborei.

In particolare nel caso di interventi di Nuova Costruzione (NC), Ampliamento (AM) di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione), o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni), è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto a rapido accrescimento, interposti ad essenze arbustive, la cui piantagione dovrà essere garantita sulla scorta di impegno formale sottoscritto dal soggetto privato attuatore (atto d'obbligo).

## 2 Interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE):

Per rendere gli edifici più consoni ai caratteri paesaggistici tipici dell'ambito agricolo in cui ricadono, si dovranno prevedere, nell'ambito degli interventi di recupero ammessi sugli stessi (con esclusione degli interventi manutentivi), opportune soluzioni progettuali quali:

- la mascheratura delle finestre a nastro eventualmente presenti con gelosie;
- il rivestimento dell'edificio o la sua tinteggiatura (colore concordato con l'U.T.);
- la mascheratura delle strutture portanti a vista prefabbricate dell'edificio;
- ogni ulteriore soluzione formale che si vorrà adottare al fine di mitigare l'impatto paesaggistico e visivo dell'edificio sull'ambiente circostante.

Nei casi in cui ciò non sia realizzabile, dovrà essere prevista la mitigazione dell'impatto ambientale della struttura, tramite impianti arborei ed arbustivi che consentano, la eventuale copertura visiva dell'edificio o degli edifici.

## **CAPO 6.4 NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Fermo restando il rispetto delle disposizioni seguenti, si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi siano realizzati in modo coerente e uniforme.

### **Art. 6.4.1 Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

- 1 Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose, nel rispetto comunque delle distanze fissate dal presente Regolamento e dal Codice Civile.
- 2 Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a 0,10 m, fino ad un'altezza da terra di 6 m e non superiori a 1,20 m ad altezze superiori.
- 3 Negli edifici esistenti sono ammessi aggetti aventi le seguenti caratteristiche:
  - aggetti di non più di 0,30 m (quali cornici, bancali, inferriate) fino all'altezza di 2,50 m dal suolo;
  - aggetti fino a non più di 1,50 m (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a 2,50 m dal piano del marciapiede e a 4,50 m dal piano stradale; il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno 0,60 m dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m misurata dal piano del marciapiede o di 4,50 m sul piano stradale.
- 4 Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

### **Art. 6.4.2 Allineamenti e interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici**

- 1 I nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente e il Responsabile dello SUE, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.
- 2 Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori a cm 30 di spessore, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica prescritto dalla normativa in materia, certificata secondo i criteri stabiliti dalle norme sovraordinate, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i cm 30 di spessore e fino ad un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm 15 per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è consentito derogare in merito alle distanze minime De, D2, D1, nonché alle altezze massime (qualora espresse in un valore metrico) ed al criterio di VI.
- 3 Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione



minima del 10% dei limiti di trasmittanza stabiliti dalla vigente normativa in materia, certificata secondo i criteri stabiliti dalle norme sovraordinate, è consentito derogare in merito alle distanze minime  $D_e$ ,  $D_2$ ,  $D_1$ , nonché alle altezze massime (qualora espresse in un valore metrico) ed al criterio di VI, nella misura massima di 0,20 m di maggiore spessore delle pareti verticali, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 0,25 m per il maggiore spessore degli elementi di copertura.

#### **Art. 6.4.3 Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

1 Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

#### **Art. 6.4.4 Recinzioni**

1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

2 Le recinzioni su strada non devono superare i m 2,50 di altezza totale e quelle in muro pieno non devono superare l'altezza di m 2 ; nelle curve o in zone di visibilità scarsa dovranno essere valutate soluzioni che permettano di garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale, sentito il competente Comando Polizia Municipale; in presenza di allineamenti va prevista, per coerenza e decoro, la stessa altezza delle recinzioni limitrofe.

#### **Art. 6.4.5 Spazi condominiali - locali di servizio esclusivo**

1 Nei fabbricati con prevalente destinazione d'uso residenziale, dovranno essere previsti i seguenti spazi condominiali minimi (eventualmente anche accorpati in un unico locale):

- in fabbricati comprendenti più di 12 alloggi, dovrà essere riservato uno spazio di 1,50 m per alloggio, destinati ad attività e/o servizi comuni (il locale minimo d'uso comune dovrà risultare comunque di almeno 18 mq);
- fatta eccezione per gli edifici uni-bifamiliari e le tipologie edilizie a schiera, negli spazi esterni scoperti degli edifici condominiali (dal computo sono esclusi gli spazi relativi ai percorsi pedonali, alle corsie di manovra e di accesso alle autorimesse, alle rampe di accesso ai piani interrati e gli spazi riservati alle dotazioni minime richieste), dovrà essere riservata una quota non inferiore al 30% ad uso condominiale, di cui la metà opportunamente attrezzata a verde arredato.

2 In ciascuna abitazione di nuova realizzazione, ad esclusione dei monolocali, (nel caso di interventi di NC, AM e RE con incremento di carico urbanistico), deve essere previsto un locale di servizio-ripostiglio di superficie minima di 3 mq, anche privo di illuminazione e ventilazione diretta. Tale locale deve essere direttamente accessibile dall'abitazione. Inoltre, nel caso l'abitazione non sia dotata di autorimessa, deve essere dotata di almeno di cantina.

#### **Art. 6.4.6 Autorimesse - Cantine - Soffitte**

1 Le autorimesse chiuse pertinenziali devono essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza.

2 La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

3 Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le

aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

4 Le cantine o altri locali di servizio complementari all'abitazione, dovranno essere realizzati ai soli piani terra, seminterrati o interrati degli edifici. Questi locali dovranno essere disimpegnati dai locali destinati alla funzione principale e di preferenza raggiungibili da spazi condominiali.

5 In caso di interventi nuova costruzione (NC) o ampliamenti (AM), le cantine realizzate al piano terra dovranno avere accesso diretto dall'esterno o da parti comuni. In caso di intervento sull'esistente non qualificabile come ristrutturazione edilizia (RE) è consentito conservare l'accesso interno, se esistente.

6 Le autorimesse, le cantine e le soffitte, dovranno essere dotate di dotazioni impiantistiche minime e funzionali all'uso del locale.

#### **Art. 6.4.7 Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1 Così come previsto dal D.P.R. 495/92 La costruzione dei passi carrabili o l'apertura di accessi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada.

2 L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3 Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.

4 Ai fini della determinazione delle caratteristiche delle rampe, si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 01/02/1986 " Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili" e s.m.i..

5 Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 m, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita.

6 Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7 I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno 4,50 m (per usi residenziali o assimilabili), in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita. Relativamente ad accessi funzionali ad attività diverse dalla residenza, si dovranno predisporre adeguati spazi per la sosta dei veicoli diretti alle attività produttive.

8 Sentito il competente Comando Polizia Municipale è possibile ottenere una deroga in presenza di accesso su viabilità pubblica caratterizzata da ridotto traffico veicolare.

#### **Art. 6.4.8 Aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

1 Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2 Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.

3 I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 6.4.9 Interventi di mitigazione**

1 Negli Ambiti che ammettono insediamenti artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso e comunque destinati ad attività produttive, in tutti i casi di intervento di Ampliamento oltre il 10% della SC esistente, Nuova Costruzione (anche conseguente a demolizione), è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati confinanti con Ambiti agricoli, Ambiti consolidati urbani o con Aree per attrezzature e spazi collettivi.

#### **Art. 6.4.10 Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

1 Il RUE definisce le modalità di intervento e procedure autorizzative relative all'installazione di insegne e dei mezzi pubblicitari, attraverso l'allegato I "Regolamento comunale per la disciplina delle Insegne e dei Mezzi pubblicitari".

#### **Art. 6.4.11 Cassette per la posta e contatori**

1 Tutti gli edifici di abitazione, industriali, artigianali, direzionali, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso di cassette per il recapito della corrispondenza, accessibili all'esterno.

2 I contatori per l'erogazione dei pubblici servizi (Enel, Gas, Acqua) devono essere dislocati in nicchie secondo le disposizioni impartite dai rispettivi enti gestori dei relativi servizi.

3 L'installazione di cassette per la posta, citofoni e contatori in edifici appartenenti al Sistema insediativi storico, dovranno rispondere a criteri di salvaguardia delle caratteristiche storico-testimoniali degli edifici.

4 La presente norma è applicabile anche nel Territorio rurale.

#### **Art. 6.4.12 Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici**

1 Salvo che la normativa vigente non lo consenta, gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico.

2 Non è consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per gli impianti della telefonia cellulare.

3 Qualora possibile, si devono adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, di ricezione radiotelevisiva e per gli impianti della telefonia cellulare.

4 Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.

5 Nella realizzazione di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per edificio (o per ciascuna aggregazione se trattasi di edifici a schiera).

## **TITOLO 7. NORME PROCEDURALI**

### **CAPO 7.1 DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 7.1.1 Ambito di applicazione**

Il presente titolo delle norme di RUE disciplina aspetti procedurali relativi ai titoli abilitativi agli interventi edilizi non già previsti dalla legge.

### **CAPO 7.2 COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

#### **Art. 7.2.1 Abrogato**

#### **Art. 7.2.2 Composizione e nomina**

1 La Commissione è nominata con deliberazione del Consiglio Comunale, ed è composta:

- dal Presidente, scelto, in base al suo curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro, che abbiano già acquisito esperienze come componenti in Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio; in caso di sua assenza, la seduta potrà svolgersi regolarmente presieduta dal componente più anziano presente;
- da quattro componenti scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro.

2 Il Consiglio Comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a Presidente e componente della Commissione, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

3 Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali, ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

4 La Commissione dura in carica 4 (quattro) anni e i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della L. 444/1994 e s.m.i., in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

5 I componenti che non partecipano a 3 (tre) sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

6 In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione, il Consiglio Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

7 Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un operatore del Settore, designato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia. Può essere presente ai lavori della Commissione l'operatore tecnico comunale, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

8 L'indennità spettante ai componenti della Commissione, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 7.2.3 Funzionamento e pubblicità**

1 La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente.

2 L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili prima di ciascuna seduta.

3 Le adunanze sono valide, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente (o il componente sostituto).

4 La Commissione esprime sui progetti:

- parere favorevole;
- parere favorevole motivato, con prescrizioni architettoniche non sostanziali;
- parere contrario motivato;
- parere preliminare sospensivo, condizionato all'acquisizione di ulteriori elementi indispensabili per una valutazione esaustiva dell'intervento.

5 E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

6 La Commissione si esprime solo successivamente ad una istruttoria preventiva svolta dagli uffici, la quale abbia avuto esito preliminare positivo. La Commissione può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.

7 La Commissione si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria o della verifica del titolo edilizio abilitativo o della valutazione preventiva. Può richiedere informazioni integrative, o esprimere un parere preliminare che comporti la necessità di modeste modifiche al progetto per adeguarlo alle norme vigenti. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

8 I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

9 Delle adunanze della Commissione viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sugli elaborati progettuali la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio".

10 I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi e sono comunicati, su richiesta, al titolare e al progettista.

11 In tutti i casi in cui è previsto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Responsabile di settore non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco, ai sensi dell'art. 6 co. 4 della L.R. 15/2013.

#### **Art. 7.2.4 Documento guida e consuntivo**

1 La Commissione, all'atto del suo insediamento, può redigere un apposito documento-guida sui principi e suoi criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento-guida viene approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

2 Al termine del proprio mandato, la Commissione redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla nuova Commissione designata, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento-guida di cui sopra.

## **CAPO 7.3    SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)**

### **Art. 7.3.1    Istituzione e funzioni**

- 1    Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo Sportello unico per l'edilizia e allo Sportello unico per le attività produttive disciplinato dal D.P.R. 20/10/1998, n. 447 e s.m.i..
- 2    Il Comune, attraverso lo sportello unico fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
- 3    In caso di interventi edilizi relativi ad attività produttive rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, si applicano le norme specifiche relative alla gestione del procedimento unico.
- 4    Le richieste di rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, non legate alle attività produttive, vengono presentate allo Sportello unico per l'edilizia, che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni, curando i rapporti tra il privato, l'amministrazione comunale e, ove occorra, le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio.
- 5    Per l'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, lo Sportello unico per l'edilizia può ricorrere alla conferenza di servizi, disciplinata dalle norme specifiche in materia e può stipulare specifici accordi o protocolli di intesa con gli uffici o enti competenti, per definire tempistica e modalità di trasmissione della documentazione necessaria per redigere il parere o l'atto richiesto.
- 6    Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio degli atti abilitativi in materia edilizia, al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuto, e delle altre certificazioni in materia edilizia, nonché ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.
- 7    Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia è identificato nel Responsabile del settore pianificazione economico territoriale, di seguito denominato, in via breve, come Responsabile di settore.

**CAPO 7.4 TITOLI ABILITATIVI****Art. 7.4.1 Attività edilizia libera**

1 La legge stabilisce quali opere rientrino nell'attività edilizia libera per le quali non vi è obbligo di preventiva comunicazione al SUE.

2 Rientrano tra esse anche le strutture leggere CLG classificate come "opera precaria", secondo quanto disciplinato nell'Allegato "L" al RUE (Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano).

3 L'attività edilizia libera, fatte salve le sovraordinate norme di tutela dei beni culturali e paesaggistici, non è sottoposta ad alcun titolo abilitativo, non ha obblighi di comunicazione preventiva allo SUE, né di apposizione del cartello di cantiere di cui all'art. 7.15.4.

**Art. 7.4.2 Titoli abilitativi**

1 I titoli abilitativi edilizi sono quelli previsti dalle normative nazionali e regionali in materia.

**Art. 7.4.3 Attività edilizia sottoposta a Comunicazione di inizio lavori (CIL).**

1 La legge stabilisce le procedure relative alle opere edilizie sottoposte a preventiva Comunicazione di inizio lavori.

2 La C.I.L. deve essere depositata con l'utilizzo della modulistica edilizia unificata alla quale devono essere allegati tutti i documenti ed elaborati previsti dalla D.G.R. n° 993 del 7/7/2014 "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata" e s.m.i..

3 Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesta la CIL, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

**Art. 7.4.4 Soggetto avente titolo**

1 La legge stabilisce le figure giuridiche aventi titolo a richiedere e ottenere il Permesso di costruire ovvero al deposito della Segnalazione certificata di inizio attività oppure della Comunicazione di inizio lavori.

## **CAPO 7.5 VALUTAZIONE PREVENTIVA AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 15/2013**

### **Art. 7.5.1 Richiesta**

1 L'avente titolo a intervenire nell'immobile o il tecnico da lui delegato, può chiedere, prima di presentare il progetto edilizio, la valutazione preventiva prevista dall'art. 21 della L.R. 15/2013 sull'ammissibilità dell'intervento. La richiesta va presentata allo Sportello unico per l'edilizia.

2 La richiesta deve essere presentata compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3, ad essa vanno allegati, in duplice copia, i seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:

- planimetria, almeno in scala 1:1.000 o in scala 1:2.000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
- rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno 2 (due) sezioni;
- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento, predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).

3 Inoltre deve essere prodotta la ricevuta attestante il pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, in relazione alla complessità dell'intervento, così come previsto con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 12/02/2003.

### **Art. 7.5.2 Procedimento per il rilascio**

1 I termini per la conclusione del procedimento sono fissati dall'art. 21 della L.R. 15/2013; entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In questo caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

2 La presentazione della valutazione preventiva è subordinata al previo pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, in relazione alla complessità dell'intervento, così come previsto con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 12/02/2003.



**CAPO 7.6 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)****Art. 7.6.1 Interventi edilizi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria**

1 Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesta la SCIA, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

**Art. 7.6.2 Abrogato****Art. 7.6.3 Disciplina della SCIA**

1 La Segnalazione certificata di inizio attività deve essere redatta con l'utilizzo della modulistica edilizia unificata alla quale devono essere allegati tutti i documenti ed elaborati previsti dalla D.G.R. n° 993 del 7/7/2014 "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata" e s.m.i..

**Art. 7.6.4 Controlli sugli interventi oggetto di SCIA**

1 Trovano diretta applicazione le disposizioni di cui all'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 76 del 27.1.14 relativo ai "Criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo ed alle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate" e s.m.i..

2 Il Responsabile dello Sportello unico dell'edilizia con propria Determinazione n° 378 del 10/06/2014 ha disposto nel dettaglio l'attività di controllo.

**Art. 7.6.5 Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio previsto dalla legge**

1 Per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui all'art. 37 co. 4 del D.P.R. 380/01 ovvero di cui all'art. 17 co. 3 let. c) della L.R. 23/04, in base alle quali la variabilità dell'applicazione della sanzione è commisurata all'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, si applica la seguente proporzione:

- per aumenti di valore venale dell'immobile fino a 15.493 € si applica la sanzione minima di 516 € oppure 500 €, quest'ultima per opere abusive concluse in epoca seguente al 23/10/2004;
- per aumenti di valore venale dell'immobile superiori a 154.937 € si applica la sanzione massima di 5.164 € oppure 5.000 €, quest'ultima per opere abusive concluse in epoca seguente al 23/10/2004;
- per aumenti di valore venale dell'immobile compresi nella fascia intermedia, si applica la seguente proporzione:  $A : B = C : X$ , dove:  $A = 154.937 €$  ;  $B = 5.000 €$  ;  $C =$  incremento di valore venale dell'immobile;  $X =$  importo della sanzione.

**Art. 7.6.6 Abrogato****Art. 7.6.7 Abrogato****Art. 7.6.8 Abrogato****Art. 7.6.9 Abrogato**

**CAPO 7.7 PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC)****Art. 7.7.1 Abrogato****Art. 7.7.2 Caratteristiche del Permesso di Costruire**

1 Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il PdC, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

**Art. 7.7.3 Richiesta**

1 La richiesta di rilascio del PdC deve essere redatta con l'utilizzo della modulistica edilizia unificata alla quale devono essere allegati tutti i documenti ed elaborati previsti dalla D.G.R. n° 993 del 7/7/2014 "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata" e s.m.i..

**Art. 7.7.4 Abrogato****Art. 7.7.5 Abrogato****Art. 7.7.6 Abrogato****Art. 7.7.7 Abrogato****Art. 7.7.8 Rilascio o diniego**

1 Il diniego del Permesso di costruire viene inviato al soggetto avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

2 In caso di rilascio, al titolare viene inviata per raccomandata con avviso di ricevimento la determinazione di rilascio del Permesso di costruire. Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della determinazione, il titolare (o suo delegato) deve presentarsi per il ritiro del Permesso di costruire. Per data di rilascio si intende la data nella quale viene assunta a protocollo generale la determinazione. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del permesso nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione.

3 Il Permesso di costruire viene ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, quando dovuto, con le modalità specificate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

4 Al Permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

**Art. 7.7.9 Abrogato****Art. 7.7.10 Abrogato****Art. 7.7.11 Proroga del termine di inizio e fine lavori**

1 Su domanda dell'interessato ai sensi dell'art. 19 co. 6 della L.R. 15/2013, da presentare entro i termini, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, concede la proroga al termine di inizio lavori o per la fine dei lavori, qualora sia asseverato dal progettista abilitato che non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

**Art. 7.7.12 Decadenza**

1 Il Permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- mancato ritiro entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della determinazione;

- mancato inizio dei lavori entro il termine di 1 (un) anno dal rilascio, salvo proroga;
- decade parzialmente per la parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito;
- entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche ai sensi dell'art. 19 co. 6 della L.R. 15/2013.

2 La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.

3 In caso di decadenza parziale per la parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito, quest'ultima è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione.

4 Nel caso sia stato versato il contributo di costruzione in relazione alle opere non eseguite nei termini di validità del titolo, il termine decennale per la richiesta del suo rimborso decorre dalla data di decadenza del titolo o dalla data di richiesta di rinuncia o altro atto che possa determinare la decadenza del titolo.

#### **Art. 7.7.13 Permesso di Costruire convenzionato**

1 Quando gli strumenti urbanistici prevedano l'intervento edilizio con PdC convenzionato, ai sensi dell'art. 11 della L. n.10 del 25/01/1977 e dell'art. A-26 della L.R. n.20 del 24/03/2000 e s.m.i., quest'ultimo, oltre alla documentazione prevista per i PdC ordinari, deve anche prevedere:

- la convenzione urbanistica stipulata con atto pubblico notarile;
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione urbanistica.

2 Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato per interventi in ambito rurale che eccedono i parametri urbanistico-edilizi stabiliti per interventi edilizi diretti, di cui al precedente art. 4.4.18, prevede la presentazione della seguente documentazione, oltre a quella prevista per i PdC ordinari:

- relazione tecnica - agronomica, atta ad illustrare l'ipotesi di intervento con particolare riguardo al Programma di Riconversione e di Ammodernamento aziendale (P.R.A.);
- schema di massima dell'assetto planivolumetrico (scala 1:500) teso a mettere in evidenza i rapporti fra l'intervento ed il contesto in cui si inserisce, compresa la relazione con gli altri eventuali edifici esistenti;
- la convenzione urbanistica stipulata con atto pubblico notarile.

3 In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità che il concessionario si obblighi tramite un atto d'obbligo, con firma autenticata dal notaio, in luogo della stipulazione della convenzione urbanistica.

#### **Art. 7.7.14 Abrogato**

#### **Art. 7.7.15 Abrogato**

**Art. 7.7.16 Abrogato**

**Art. 7.7.17 Abrogato**

**CAPO 7.8    CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE****Art. 7.8.1    Contributo di costruzione - Titolo III della L.R. 15/2013**

1    Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con il PdC, mentre è autocalcolato dal soggetto avente titolo, per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con la SCIA o con la CIL.

2    La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di PdC, o di presentazione della SCIA o della CIL.

3    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 PdC, o al momento della presentazione della SCIA o della CIL. In caso di mancato o ritardato pagamento, verranno applicate le sanzioni di legge.

4    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. 7.8.2    Abrogato**

**Art. 7.8.3    Abrogato**

**Art. 7.8.4    Abrogato**

**Art. 7.8.5    Abrogato**

## **CAPO 7.9 PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI**

### **Art. 7.9.1 Pubblicità e accesso**

- 1 L'elenco dei PdC rilasciati e delle SCIA presentate, viene pubblicato all'albo pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi.
- 2 La legge 241/1990 e il Regolamento Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 83 del 07/04/2001 e s.m.i. stabiliscono i limiti e le condizioni per l'accesso agli atti depositati nell'archivio dello Sportello unico per l'edilizia.
- 3 Il diritto all'accesso agli atti è sottoposto al pagamento di un diritto di segreteria stabilito con apposito atto deliberativo dell'Ente.
- 4 La visione o la copia di planimetrie di aree esterne o prospetti di edifici, oltre che del titolo abilitativo privo di allegati, non costituisce possibile lesione del diritto alla riservatezza.
- 5 Qualora nella richiesta di accesso fosse specificato esplicitamente che essa è volta alla sola visione o copia di atti indicati al punto precedente, anche se relativi ad immobili di altre proprietà rispetto al richiedente, non verrà effettuata la notifica al controinteressato ai sensi della L. 241/90 e s.m.i..

### **Art. 7.9.2 Volturazione**

- 1 I titoli edilizi abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare.
- 2 A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.
- 3 Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.
- 4 La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto dei titoli abilitativi.

**CAPO 7.10 ABROGATO**

**Art. 7.10.1 Abrogato**

**Art. 7.10.2 Abrogato**

**CAPO 7.11 ABROGATO**

**Art. 7.11.1 Abrogato**

**CAPO 7.12 ABROGATO**

**Art. 7.12.1 Abrogato**

**Art. 7.12.2 Abrogato**

**CAPO 7.13 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – PROCEDURA E CONTENUTI****Art. 7.13.1 Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata**

1 La richiesta di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia per via telematica.

2 La modalità telematica di presentazione richiede che la proprietà conferisca procura speciale al professionista incaricato, che trasmetterà la documentazione di seguito elencata sottoscritta digitalmente:

- richiesta di autorizzazione alla presentazione del PUA di iniziativa privata;
- dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la proprietà dell'area oggetto di PUA, corredata dalla relativa documentazione catastale;
- procura speciale, corredata dai documenti d'identità dei soggetti sottoscrittori.

**Art. 7.13.2 Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del PUA di iniziativa privata**

1 Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di autorizzazione, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, verificando la completezza della documentazione prevista dall'art. 7.13.1 precedente, e può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

2 Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, verificando la titolarità dei richiedenti alla presentazione della proposta di PUA anche in relazione alla conformità rispetto ai contenuti degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

3 A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale, competente al rilascio o al diniego dell'autorizzazione.

4 La deliberazione di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del piano particolareggiato assegna all'interessato un termine non superiore a mesi 6 (sei), prorogabile una sola volta, su richiesta scritta e motivata dell'interessato, da presentare prima della scadenza, a condizione che non siano intervenute modificazioni normative agli strumenti urbanistici, tali da rendere l'autorizzazione rilasciata non più conforme alle normative sopradette. La mancata presentazione del piano entro il termine fissato, senza che sia stata presentata, entro il termine precedentemente fissato, la richiesta di proroga motivata, comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione, che viene dichiarata con provvedimento del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con valore di mero accertamento.

**Art. 7.13.3 Procedimento per l'approvazione del PUA di iniziativa privata**

1 La richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia per via telematica.



2 La modalità telematica di presentazione richiede che la proprietà conferisca procura speciale al professionista incaricato, che trasmetterà la documentazione di seguito elencata sottoscritta digitalmente:

- richiesta di approvazione del PUA di iniziativa privata;
- elaborati tecnici indicati al successivo comma 12, da presentarsi in formato pdf/A firmati digitalmente dal professionista che li ha redatti;
- procura speciale, corredata dai documenti d'identità dei soggetti sottoscrittori.

3 Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione del Piano urbanistico attuativo il Responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione prevista dal comma 12 seguente ed accerta la coerenza della proposta progettuale con i contenuti prescrittivi della scheda normativa d'ambito. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente.

4 Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la proposta di piano viene archiviata per carenza di documentazione.

5 Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, entro il predetto termine di 60 giorni di cui al comma 1 del presente articolo, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 60 (sessanta) giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

6 Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto, il Responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio.

7 Accertata la completezza documentale, il Comune procede al deposito dei PUA presso la propria sede per 60 (sessanta) giorni, dandone avviso locale sul sito web istituzionale dell'Ente. Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può formulare osservazioni.

8 Entro 90 (novanta) giorni dalla decorrenza dei termini per la pubblicazione il Comune acquisisce le osservazioni della Provincia, le valutazioni tecniche e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, nonché il parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

9 Il Comune, qualora entro il termine di 90 (novanta) giorni non siano stati espressi sul PUA le valutazioni tecniche e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni.

10 Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

11 Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta acquisizione delle valutazioni tecniche e degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, il Responsabile del procedimento, che avrà curato l'istruttoria delle osservazioni e delle valutazioni tecniche o atti di assenso resi dai Settori comunali e dagli Enti territoriali interessati (anche attraverso il procedimento della Conferenza di Servizi), sottopone alla Giunta

Comunale la proposta di deliberazione di controdeduzione alle eventuali osservazioni al Piano e di approvazione o meno del medesimo.

12 La richiesta di approvazione del PUA dovrà essere corredata della documentazione di seguito elencata, da prodursi in formato digitale (pdf/a firmati digitalmente), oltre ad una copia in formato cartaceo per consentire allo Sportello Unico per l'Edilizia di svolgere l'attività istruttoria:

- PROGETTO URBANISTICO

- a. planimetria di individuazione dell'area di intervento in scala minima 1:2.000 rappresentante lo stato di fatto planimetrico e altimetrico dell'area, con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del PUA;
- b. rappresentazione planimetrica (indicativamente in scala 1:500) dello stato di fatto contenente:
  - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte gli esemplari arborei e alberature e del relativo diametro rilevato;
  - rilievo di costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
  - rilievo delle infrastrutture tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù;
  - rilievo della viabilità e informazioni sulla toponomastica;
- c. documentazione catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici;
- d. documentazione fotografica dell'area o degli edifici e delle condizioni del contorno, con indicazione dei relativi punti di vista su cartografia d'insieme;
- e. relazione tecnica illustrativa contenente:
  - descrizione dello stato di fatto e di diritto delle aree;
  - inquadramento nella pianificazione territoriale e urbanistica vigente, generale e attuativa, comprensivo degli elementi di vincolo e tutela desumibili dalla Carta unica del territorio e di altri eventuali vincoli in essere;
  - descrizione del progetto nei suoi indirizzi generali;
  - tabella dei dati di progetto indicante: superficie territoriale (ST), superficie fondiaria (SF) e superficie complessiva edificabile massima (SC) suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile (Sp) minima complessiva e suddivisa per unità di intervento - quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico - numero degli abitanti o degli addetti insediabili, numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
  - verifica della conformità del progetto alle disposizioni della pianificazione territoriale e urbanistica vigente;
  - descrizione delle modalità dettagliate di attuazione del piano, corredata di cronoprogramma delle opere e indicazioni generali sulla organizzazione del cantiere;
  - previsione di massima delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature collettive previste;
  - valutazione di compatibilità paesaggistica per interventi nel territorio rurale;
- f. schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala minima 1:1.000 teso ad illustrare:
  - relazioni del progetto con il contesto urbano circostante (aree libere, viabilità...);
  - rappresentazione visiva e numerica della quantificazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi della progettazione;

- articolazione delle aree private in lotti (Sf) ed attribuzione di funzione relative alle eventuali aree pertinenziali, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati, verde condominiale e privato;
  - indicazione delle tipologie edilizie e dei relativi usi, corredata da sezioni e profili con specifica delle altezze massime degli edifici e da eventuali rendering tridimensionali con indicazione delle scelte dei materiali;
  - rapporto fra superficie coperta (Sq) ed aree libere, corredata da rappresentazioni prospettiche tridimensionali con simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto;
  - indicazione di eventuali aree di vincolo e/o fasce di rispetto;
- g. schema di assetto dell'area in scala minima 1:1.000 con l'indicazione delle categorie di intervento limitatamente ai piani Urbanistici Attuativi caratterizzati da interventi di recupero e riqualificazione precisare: edifici sottoposti a vincolo conservativo, edifici da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia, eventuali edifici da demolire e/o da costruire;
- h. norme tecniche di attuazione, urbanistiche ed edilizie contenenti in particolare:
- definizione di quali elementi del P.U.A. siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possano eventualmente essere variati;
  - definizione dell'entità ammissibile di tali variazioni;
- i. schema di convenzione urbanistica da redigersi sulla base dello schema tipo di convenzione - allegato B al Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009);
- j. studio della sostenibilità ambientale e territoriale comprendente:
- relazione geologico - geotecnica, modellazione sismica concernente la pericolosità sismica di base del sito di costruzione;
  - scheda idraulica;
  - studio di compatibilità acustica a firma di tecnico competente in acustica ambientale;
  - relazione sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili (ai sensi della L.R. 26/2004);
  - certificazione o analisi dello stato di "conservazione" dei suoli in caso di preesistenti attività produttive dismesse;
  - rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS del Piano, secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., oppure, qualora ricorrano le condizioni - ambito preventivamente assoggettato a VAS in quanto PUA attuativo di POC dotato di VALSAT,
  - dichiarazione di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale, in virtù dell'art.5 comma 4 della L.R. 20/2000 e s.m.i., corredata da attestazione in merito all'integrale rispetto dei rilievi e delle prescrizioni espresse in sede di VAS del POC.

Il P.O.C. può prevedere la richiesta di elaborazioni ulteriori in relazione alle tipologie di intervento e al loro impatto sul territorio.

• **PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Ai sensi del D.P.R. n. 207/2010 - art. 17, da redigersi in conformità al "Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" (Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009).

13 Al momento della presentazione della richiesta del Piano, il soggetto richiedente potrà avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 13, comma 2 della L.R. n° 15/2013 e s.m.i.. In qual caso il Piano dovrà contenere i necessari contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

**Art. 7.13.4 Abrogato****Art. 7.13.5 Procedimento per l'approvazione di PUA di iniziativa pubblica**

1 Ai Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica si applicano le disposizioni previste dall'art 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m.i.

**CAPO 7.14 ABROGATO****Art. 7.14.1 Abrogato****CAPO 7.15 ESECUZIONE DELLE OPERE****Art. 7.15.1 Comunicazione di inizio lavori**

1 Il titolare del PdC o della SCIA deve presentare al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia la comunicazione di inizio lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi o al limite contestualmente all'inizio stesso.

2 Ogni intervento edilizio sottoposto a titolo abilitativo, per il quale la normativa vigente richiede l'intervento di un tecnico professionista abilitato, deve essere eseguito con la vigilanza di un direttore dei lavori in quale deve essere anch'esso un tecnico professionista abilitato.

3 La comunicazione di inizio lavori deve essere resa utilizzando la modulistica dello SUE alla quale vanno indicati i nominativi e la firma dell'avente titolo alla realizzazione dell'intervento, del direttore dei lavori, e qualora richiesti dalla normativa vigente o presenti anche del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e dell'impresa esecutrice.

4 Qualunque variazione dei soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

5 Alla comunicazione di inizio dei lavori vanno fornite tutte le indicazioni necessarie al fine di consentire allo SUE l'acquisizione della certificazione di regolarità contributiva della/e imprese esecutrici delle opere abilitate.

6 Qualora i lavori vengano realizzati in economia, cioè in assenza di una impresa o lavoratore autonomo incaricato della esecuzione materiale dell'intervento, ciò dovrà essere dichiarato dall'avente titolo e dalla direzione lavori oltre che specificato nel cartello di cantiere.

7 I lavori in economia sono consentiti solo quando si verificano tutte le seguenti condizioni:

- i lavori siano considerabili come di modesta entità e siano eseguiti direttamente dall'avente titolo, senza l'utilizzo di lavoratori autonomi/impresa esecutrice/propri dipendenti;
- gli interventi non riguardino la parte strutturale dell'edificio e/o dell'unità immobiliare;
- gli interventi siano qualificabili come privi di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici;
- non vi sia l'obbligo di nominare il Coordinatore per la progettazione/esecuzione dei lavori e relativo piano di sicurezza (D.Lgs 81/2008).

**Art. 7.15.2 Allineamenti**

1 A seguito di una opportuna visita di controllo, richiesta espressamente dal titolare del PdC o della SCIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

2 Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, approvati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

**Art. 7.15.3 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

- 1 Gli interventi edilizi sono soggetti a controllo da parte dei preposti uffici comunali e, per quanto di competenza, degli uffici competenti dell'Azienda U.S.L..
- 2 Il PdC deve sempre essere ritirato prima dell'effettivo inizio dei lavori; in caso contrario, previo sopralluogo, viene applicata una sanzione amministrativa pecuniaria.
- 3 Copia del PdC, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, in caso di immobile vincolato, vistati dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, devono essere tenuti in cantiere, ad uso degli incaricati delle verifiche.
- 4 Il Comune, per mezzo degli uffici competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato con il Permesso di costruire, o presentato con la SCIA, ed alle norme vigenti in materia.
- 5 Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.
- 6 Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

#### **Art. 7.15.4 Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

- 1 Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello di cantiere ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm 70 x 100, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL, e Casse Edili dell'impresa esecutrice.
- 2 Nel caso in cui non sia presente un'impresa esecutrice il cartello dovrà riportare l'indicazione di "lavori in economia".
- 3 L'impresa esecutrice, il titolare e i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e funzioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
- 4 Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme vigenti in materia, relative alle prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; il cantiere deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
- 5 Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; devono essere presenti segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dall'impresa esecutrice che ne è responsabile.
- 6 Per l'occupazione di suolo pubblico, il titolare deve presentare apposita domanda per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, per tutta la

durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

7 Gli uffici addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatti salvi i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 7.15.5 Ritrovamenti di interesse culturale**

1 Qualora, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

2 Dei ritrovamenti il Responsabile del cantiere darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, nonché al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle leggi specifiche in materia.

3 Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **Art. 7.15.6 Abusi minori (prescrizione delle sanzioni amministrative)**

1 In attuazione dell'art. 17 bis della L.R. 23/2004, al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati, non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni pecuniarie per interventi edilizi abusivi che non abbiano comportato aumento di superficie utile, alterazione della sagoma planivolumetrica o nuova costruzione.

2 La prescrizione non risulta applicabile alle opere eseguite su immobili vincolati da normativa sovraordinata.

3 La prescrizione non è applicabile per le opere difformi che hanno interessato parti strutturali dell'edificio, fatti salvi gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici.

4 È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti, la sanatoria o la legittimazione di tali difformità con il pagamento delle sanzioni previste dalla legge.

5 Sono fatte salve le eventuali sanzioni previste dalla normativa di settore quando autonomamente applicabili.

#### **Art. 7.15.7 Opere urgenti**

1 Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di Ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.

2 Fuori dal caso sopra descritto, quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto la propria responsabilità, può procedere alla relativa esecuzione, anche senza il previsto titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro i successivi 30 (trenta) giorni, la documentazione necessaria per il titolo abilitativo previsto per quel tipo di intervento. In quest'ultimo caso il titolo abilitativo, oltre alla documentazione prevista dalla normativa di settore, dovrà riportare una specifica autocertificazione sottoscritta dal committente e direttore dei lavori con la quale si attesta la presenza del pericolo temuto.

**CAPO 7.16 ABROGATO****Art. 7.16.1 Abrogato****Art. 7.16.2 Abrogato****CAPO 7.17 CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'****Art. 7.17.1 Comunicazione di fine lavori**

1 Il titolare di PdC o della SCIA deve comunicare, su apposito modulo, allo Sportello unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro 60 (sessanta) giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.

2 Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e dell'impresa esecutrice, della quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa Edile di appartenenza. I vari soggetti dovranno altresì sottoscrivere la comunicazione.

3 Unitamente alla comunicazione di fine lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva, oppure la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuto.

4 In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, limitatamente alla parte di lavori non ultimata, il PdC o la SCIA vengono archiviati per decadenza. In quest'ultimo caso la parte edificata, se conforme al titolo abilitativo, non è richiesta la presentazione di SCIA finale per la rappresentazione di opere non eseguite. In questa fattispecie, il Direttore dei lavori dovrà produrre una relazione tecnica illustrativa dettagliata sullo stato finale dell'opera, corredata da un rilievo fotografico.

5 L'eventuale successiva realizzazione delle opere non eseguite richiedono un nuovo titolo abilitativo.

**Art. 7.17.2 Abrogato****Art. 7.17.3 Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1 La richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità deve essere redatta con l'utilizzo della modulistica edilizia unificata alla quale devono essere allegati tutti i documenti ed elaborati previsti dalla D.G.R. n° 993 del 7/7/2014 "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata" e s.m.i..

**Art. 7.17.4 Utilizzazione dell'immobile priva di titolo che ne abilita l'uso**

1 Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito o oneroso, un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia o agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge.

2 Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, prive di titolo che ne abilita l'uso, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare allo Sportello unico per l'edilizia, la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuto, oppure la scheda tecnica descrittiva nei rimanenti casi.

3 Se l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare, fissando un termine per la regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.



**Art. 7.17.5 Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

1 Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti di legge.

2 La tolleranza esecutiva rappresenta il margine di errore nell'esecuzione di interventi edilizi che non costituisce difformità ai fini dell'applicazione della disciplina sanzionatoria edilizia.

3 Qualora la variazione eseguita fosse di entità superiore ai limiti di legge, la tolleranza esecutiva non può essere decurtata dalla misura eseguita ai fini della qualificazione tecnico giuridica delle difformità eseguite né ai fini dell'applicazione delle sanzioni edilizie.

4 Qualora le difformità eseguite fossero contenute entro il limite della tolleranza, l'opera eseguita viene ritenuta sotto il profilo edilizio corrispondente a quella progettata, pertanto non ricorre l'obbligo di presentare un titolo abilitativo di fine lavori, mentre è facoltà dell'interessato la trasmissione di un rilievo dello stato di fatto eseguito, ad integrazione del titolo abilitativo originario o dell'ultima variante depositata.

5 La tolleranza è applicabile (in più o in meno) anche nella misurazione dell'altezza minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975.

6 La tolleranza edilizia non risulta applicabile ad ulteriori e diversi profili rispetto a quello edilizio, disciplinati da normative settoriali che presentino un autonomo apparato sanzionatorio nei casi di violazione delle autorizzazioni, nulla osta o altro atti di assenso comunque denominati, da esse richiesto per la realizzazione dell'intervento.

**Art. 7.17.6 Controlli**

1 Trovano diretta applicazione le disposizioni di cui all'atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R. n. 76 del 27.1.14 relativo ai "Criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo ed alle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate" e s.m.i..

2 Con Determinazione n° 378 del 10/06/2014 "disposizioni organizzative in merito ai controlli dell'attività edilizia di cui alla L.R. n.15 del 30/07/2013 e s.m.i. il Responsabile dello SUE definisce nel dettaglio l'attività di controllo.

**CAPO 7.18 SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI****Art. 7.18.1 Numeri civici**

1 Il Comune, attraverso l'ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico e i relativi subalterni alle unità immobiliari, secondo la normativa e le procedure specifiche in materia.

**Art. 7.18.2 Abrogato****Art. 7.18.3 Abrogato****Art. 7.18.4 Manutenzione delle aree e delle costruzioni**

1 Tutti gli edifici e le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e alle disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del titolare dell'immobile.

2 Quando tali requisiti vengano a mancare e il titolare dell'immobile non provveda, il Sindaco può, con apposita ordinanza, disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un determinato termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.

3 Nel caso di gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, il Sindaco può emettere provvedimento contingibili e urgenti. In caso di inottemperanza, si provvederà d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

## **TITOLO 8. REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 8.1.1 Premessa**

1 In ottemperanza al principio di non duplicazione dei contenuti della normativa sovraordinata, ai sensi dell'art. 18-bis della L.R. 20/2000 e s.m.i., il presente RUE non riproduce le disposizioni normative sovraordinate attinenti la sicurezza e l'igiene delle costruzioni, le quali sono direttamente applicabili.

2 Di seguito vengono stabilite norme più restrittive o di dettaglio in attuazione delle sovraordinate normative tecniche.

### **Art. 8.1.2 Requisiti edilizi per abitazioni civili e rurali**

1 Ogni alloggio deve avere una superficie utile calpestabile minima pari a mq 38, nel caso di spazi con soffitti non orizzontali o in cui tale superficie sia raggiunta con soppalchi il volume utile ( $V_u$ ) minimo deve essere di mc 103.

2 Relativamente agli immobili classificati di interesse storico-testimoniale è consentito, per i locali di cui all'art. 5 del Decreto ministeriale della Sanità del 5 luglio 1975, un fattore luce diurna medio non inferiore al 1%, in presenza comunque di una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/16 della superficie del pavimento. In tali casi dovrà essere fatto ricorso alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti, ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

### **Art. 8.1.3 Requisiti edilizi per edifici adibiti ad usi non residenziali**

1 La normativa igienico sanitaria vigente per i locali di lavoro è fissata dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i. nonché da specifiche disposizioni igienico-sanitarie dettate dall'Azienda sanitaria locale.

2 In relazione alla facoltà di autonoma determinazione ammessa dal D.Lgs 81/2008, si prescrive che:

- per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, l'altezza minima dei locali è fissata a m 2,70;
- per i locali di aziende che occupano fino a cinque lavoratori, la cui attività non comporta la sorveglianza sanitaria, l'altezza minima dei locali in cui è svolta l'attività lavorativa è fissata a m 2,70.

3 Ai sensi dell'art. 4 co. 1-ter del D.P.R. 380/2001 per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a mq 500 e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

### **Art. 8.1.4 Requisiti edilizi per la realizzazione di soppalchi**

1 La realizzazione di soppalchi è ammessa quando:

- la proiezione della superficie utile del soppalco sul locale sottostante non eccede un 1/2 della superficie utile dello stesso con altezza minima (sia dello spazio sovrastante che sottostante) di  $h > 2,40$  m;
- quando uno degli spazi non raggiunge i minimi, tale spazio deve essere considerato spazio secondario e quindi non computabile al fine del dimensionamento degli spazi;
- il soppalco non interferisca con le superfici finestrate; o comunque non impostato sull'unica parete finestrata;

- nel caso di soffitti orizzontali, l'altezza utile sia  $\geq 2,40$  m;
- nel caso di soffitti inclinati, l'altezza minima sia  $\geq 1,80$  m e l'altezza virtuale sia  $\geq 2,40$  m;
- lo spazio occupato dallo stesso sia aperto sullo spazio sottostante ;
- l'altezza virtuale del vano complessivo sia  $\geq 2,70$  m;
- le altezze non siano inferiori alle normative vigenti in materia di sicurezza antincendio per le autorimesse.

#### **Art. 8.1.5 Requisiti edilizi per l'utilizzo dei sottotetti al solo uso di acetaia**

1 I sottotetti destinati al solo uso acetaia, nei quali è svolta la funzione di affinamento di aceto balsamico tradizionale di Modena (ABTM), incluse le fasi di maturazione ed invecchiamento del prodotto, esclusa l'attività di produzione destinata al commercio, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie utile massima = all'intera proiezione verticale della sagoma massima dell'edificio;
- altezza utile media  $\leq 1,70$  m;
- altezza utile minima  $\leq 0,80$  m;
- superficie illuminante protetta da zanzariera  $\leq 1/32$  della superficie calpestabile del locale;
- superficie ventilante protetta da zanzariera  $\leq 1/64$  della superficie calpestabile del locale.

2 Tali sottotetti dovranno essere dotati di lavabo con acqua sia calda che fredda, ed essere collegati col piano sottostante con apposita scala (collegamento verticale) all'interno dell'edificio.

3 Tale collegamento verticale, se usufruito per altre funzioni, dovrà essere isolato da queste ultime, con apposita porta con chiusura a chiave.

4 La pavimentazione dei locali deve essere resa impermeabile e dotata di appositi fognoli. Le pareti dovranno essere rivestite con materiale ceramico o pitturate con pittura lavabile di colore chiaro. La copertura sia in legno che in laterizio non deve essere isolata termicamente come i muri perimetrali. Solamente il pavimento del sottotetto ad uso acetaia deve essere isolato termicamente in conformità di Legge. In tali locali deve essere prevista pavimentazione ed illuminazione elettrica a voltaggio anche diverso da 220 volt, comunque in conformità di Legge.

**CAPO 8.2 ABROGATO**

**Art. 8.2.1 Abrogato**

**CAPO 8.3 ABROGATO**

**Art. 8.3.1 Abrogato**

## TITOLO 9. SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DI NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

FATTISPECIE	ART. DEL RUE	SANZIONE (importo in € min/max sanzione applicabile)
Mancata comunicazione inizio lavori	7.15.1	€ 50/300 € 100
Mancata comunicazione variazione nominativi sulla comunicazione inizio lavori	7.15.1	€ 25/150 € 50
Mancata comunicazione fine lavori entro 60 giorni dall'effettiva conclusione	7.17.1	€ 50/300 € 100
abrogato		
Mancanza di cartello di cantiere per l'esecuzione di opere soggette a PdC, SCIA o CIL	7.15.4	€ 75/450 € 150
Cartello di cantiere inesatto o incompleto	7.15.4	€ 37,50/225 € 75
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	7.15.3	€ 37,50/225 € 75
Violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	7.15.4	€ 50/300 € 100
Assenza o inadeguata segnalazione del cantiere	7.15.4	€ 75/450 € 150
Inizio lavori prima del ritiro del PdC	7.15.3	€ 75/450 € 150
Presentazione della SCIA di variante minore in corso d'opera, dopo l'avvenuta ultimazione lavori del titolo abilitativo originario (entro mesi 3 dalla decadenza del titolo edilizio originario)	7.16.3	€ 50/300 € 100
Inosservanza alle disposizioni regolamentari relative alle costruzioni leggere (CLG), quando non già sanzionabili in base a norme sovraordinate	Allegato L	€ 250/1.500 € 500
Violazione di altre norme di RUE non espressamente sanzionate nei commi precedenti	--	€ 77/464 € 154

## **TITOLO 10. DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 10.1.1 Abrogazione di precedenti disposizioni**

1 Dalla data di entrata in vigore del presente RUE, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel RUE stesso.

2 Con l'approvazione della Variante 3 al R.U.E. sono abrogati i coefficienti e parametri correttivi di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n° 97 del 08/04/2014 "Definizione dei coefficienti e parametri correttivi che assicurino l'equivalenza tra le precedenti e le nuove modalità di calcolo dei parametri edilizi e urbanistici, al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti"

### **Art. 10.1.2 Riferimento normativo generale e sanzioni**

1 Per tutto quanto non diversamente previsto dal RUE, si applicano le disposizioni di legge specifiche in materia, fatti salvi lo Statuto e gli altri regolamenti comunali.

2 Alle violazioni delle norme del RUE, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalle disposizioni di Legge in materia.

3 Con deliberazione del Consiglio Comunale, il Comune stabilisce l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del RUE.

### **Art. 10.1.3 Modulistica**

1 Compete al Responsabile dello SUE, mediante determinazione dirigenziale, la definizione e l'aggiornamento della modulistica non prevista dalla D.G.R.993 del 07/07/2014 "Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata" e s.m.i..