

R1

Norme di attuazione Proposta di modifica

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5840/92 DEL 16/04/2009
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA N. 5167/70 DEL 05/04/2011

SINDACO
GRAZIANO DELRIO

ASSESSORE URBANISTICA ED EDILIZIA
UGO FERRARI

DIRETTORE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE STRATEGICA
Arch. Massimo Magnani

COORDINAMENTO GENERALE E RUP
DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE E QUALITA' URBANA
Ing. Maria Sergio

CONSULENTE GENERALE
Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti

CONSULENTE URBANISTICO
TECNICOOP Bologna
Arch. Rudi Fallaci

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	=	Superficie Territoriale
SF	=	Superficie Fondiaria
UT	=	Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	=	Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	=	Superficie Minima di intervento
P1	=	Parcheggi pertinenziali
P2	=	Parcheggi pubblici o di uso pubblico
SVP	=	Aree per verde pubblico e attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

Parametri Edilizi

UE	=	Unità Edilizia
UI	=	Unità Immobiliare
Su	=	Superficie utile
Sa	=	Superficie accessoria
SC	=	Superficie Complessiva, Edificata o Edificabile
SQ	=	Superficie coperta
Q	=	Rapporto di copertura
SP	=	Superficie Permeabile
Ip	=	Indice di permeabilità
A	=	Indice di densità arborea
Ar	=	Indice di densità arbustiva
SV	=	Superficie di vendita
Hu	=	Altezza utile
Hv	=	Altezza utile netta media
Hf	=	Altezza del fronte di un edificio
H	=	Altezza di un edificio
NP	=	Numero di piani convenzionale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizio di recupero di applicazione generale

MO	=	Manutenzione ordinaria
MS	=	Manutenzione straordinaria
RRC	=	Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione edilizia
D	=	Demolizione

Tipi di intervento edilizio di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

RS	=	Restauro scientifico
REC	=	Ristrutturazione edilizia conservativa
RT	=	Ripristino tipologico
RAL	=	Risanamento delle aree libere

Tipi di intervento edilizi di nuova costruzione

NC	=	Nuova costruzione
AM	=	Ampliamento
DR	=	Ricostruzione (previa demolizione)

Tipi di intervento non edilizi

MT	=	Significativi movimenti di terra
AR	=	Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

CQAP = Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC = Piano Operativo Comunale
PSC = Piano Strutturale Comunale
PUA = Piano Urbanistico Attuativo
PRAA = Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale
RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
SUE = Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP = Sportello Unico per le Attività Produttive
RP = Responsabile del Procedimento

ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1 Residenza
- a2 Residenza collettiva (non turistica)

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

Funzioni di servizio complementari alla residenza

- b1 Esercizi commerciali di vicinato
- b2 Pubblici esercizi
- b3 Studi professionali e uffici in genere
- b4 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- b5 Comprende gli usi b5.1 e b5.2**
- b5.1 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli
- b5.2 Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto b5.1
- b6 Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b8 Attività di parcheggio

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base
- b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso
- b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

- b11.1 Medio-piccole strutture di vendita: b11.1A = alimentari, b11.1NA = non alimentari
- b11.2 Medio-grandi strutture di vendita: b11.2A = alimentari, b11.2NA = non alimentari
- b11.3 Grandi strutture di vendita: b11.3A = alimentari, b11.3NA = non alimentari
- b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- b13 Attività espositive, fieristiche, congressuali
- b14 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche di impatto
- b15 Attività sanitarie ed assistenziali
- b16 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
- b17 Attività ludico- ricreative con problematiche di impatto**

C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

- c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.
- c3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- c4 Impianti di produzione e commercializzazione di energia
- c5 Attività estrattive

D) FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA,

- d1** Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili
- d2** Allevamenti produttivi agricoli
- d3** Attività, di tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- d4** Coltivazione in serre fisse
- d5** Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie
- d6** Servizi di giardinaggio; servizi di fornitura e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra
- d7** Alloggi e strutture per l'agriturismo

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1** Attività ricettive alberghiere
- e2** Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù)
- e3** Residenze turistico-alberghiere

F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- f1** Mobilità
- f2** Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- f3** Reti tecnologiche e relativi impianti
- f4** Impianti per l'ambiente
- f5** Impianti di trasmissione (via etere)
- f6** Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile
- f7** Attrezzature cimiteriali
- f8** Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- f9** Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili (aree attrezzate per nomadi)
- f10** Attrezzature per la Difesa Nazionale
- f11** Opere ambientali

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI.....	11
CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI	11
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	11
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	11
Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia	12
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia.....	13
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	13
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	14
Art. 1.1.7 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	14
Art. 1.1.8 - Lettura delle simbologie grafiche.....	14
Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti.....	15
Art. 1.1.10 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	15
CAPO 1.2 - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI	17
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni	17
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato	17
Art. 1.2.3 - Impianto.....	17
Art. 1.2.4 - Infrastruttura	18
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi.....	18
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili.....	19
Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia.....	19
Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni.....	19
Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali.....	22
Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche	23
Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione	25
Art. 1.2.12 - Esemplificazione delle definizioni di cui agli artt. 1.2.9 e 1.2.10	26
CAPO 1.3 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI	28
Art. 1.3.1 - Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q)	28
Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma.....	28
Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (SP), Area Permeabile (Ap) e Indice di permeabilità (Ip)	28
Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra	29
Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv)	29
Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	29
Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC)	29
Art. 1.3.8 - Prescrizioni riguardo alla Sa	30
CAPO 1.4 - DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI	31
Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)	31
Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	31

Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti	31
Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento/	31
Art. 1.4.5 - Incremento dell'edificabilità in relazione alla qualità ecologica degli edifici.....	32
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	34
Art. 1.5.1 - Intervento.....	34
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento	34
Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione)	35
Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica.....	35
B1 - Interventi edilizi di 'recupero'	36
Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)	36
Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)	37
Art. 1.5.7 - Restauro e risanamento conservativo (RRC)	38
Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE).....	39
Art. 1.5.9 - Demolizione (D)	40
B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate.....	40
Art. 1.5.10 - Restauro scientifico (RS)	41
Art. 1.5.11- Ripristino tipologico (RT).....	41
Art. 1.5.12 - Recupero e risanamento di aree libere (RAL)	41
B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione.....	41
Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC).....	41
Art. 1.5.14 - Demolizione con ricostruzione (DR).....	41
Art. 1.5.15- Ampliamento (AM)	42
Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti	42
Art. 1.5.17 - Significativi movimenti di terra (MT)	44
Art. 1.5.18 - Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR).....	44
Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD)	45
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO	47
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio	47
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	52
CAPO 1.7 – DELOCALIZZAZIONI	57
Art. 1.7.1 - Ambiti di rilocalizzazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche	57
Art. 1.7.2 - Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste	59
TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO	65
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio.....	65
TITOLO III - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE	67
CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	67
Art. 3.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	67
Art. 3.1.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali	68
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi.....	70

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi.....	71
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1).....	72
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	75
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	77
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	77
CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE	79
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde	79
Art. 3.2.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico	80
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	82
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria	82
Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	82
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane.....	83
Art. 3.3.4 - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali.....	84
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti	84
Art. 3.3.6 - Strade private in territorio rurale.....	86
Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	86
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse	87
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	89
Art. 3.4.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo	89
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	89
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela.....	90
Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto	90
Art. 3.4.5 - Reticolo di canalizzazione e di bonifica.....	90
Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile	91
Art. 3.4.7 - Requisiti in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso risparmio energetico e gli impianti di illuminazione esterna.....	91
Art. 3.4.8 – Acquedotti, fognature, reti di teleriscaldamento.....	91
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO	93
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue	93
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee	93
Art. 3.5.3 - Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee	94
Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate.....	95
CAPO 3.6 – CIMITERI	96
Art. 3.6.1 - Cimiteri	96
Art. 3.6.2 - Fasce di rispetto cimiteriale.....	96
TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC	97
CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA	97

Art. 4.1.1 - Disposizioni generali	97
Art. 4.1.2 - Unità di intervento e modalità degli interventi diretti	98
Art. 4.1.3 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento.....	99
Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica	103
Art. 4.1.5 - Criteri generali di intervento sugli edifici del centro storico e sugli edifici tutelati esterni al centro storico	106
17. Elementi in ferro battuto, inferriate e cancelletti	111
18. Manufatti tecnologici.....	111
20. Campanelli, citofoni videocitofoni	112
21. Insegne, targhe, apparecchi luminosi e altri mezzi pubblicitari.....	112
22. Deroghe	113
23. Pavimentazioni	113
24. Spazi scoperti e aree a verde	114
25. Aree di pertinenza.....	114
Art. 4.1.6 - Progetti unitari di valorizzazione	115
 CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	117
Art. 4.2.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali	117
Art. 4.2.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati	117
Art. 4.2.3 - Interventi edilizi ammessi	119
Art. 4.2.4 - Condizioni specifiche per gli interventi di ampliamento (AM).....	124
 CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)	126
Art. 4.3.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	126
Art. 4.3.2 - Destinazioni d'uso e cambi d'uso	127
Art. 4.3.3 - Interventi edilizi diretti ammessi al di fuori della programmazione del POC	127
 CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE (ASP) E POLI FUNZIONALI (APF)	129
Art. 4.4.1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione	129
Art. 4.4.2 - Destinazioni d'uso.....	129
Art. 4.4.3 - Interventi ammessi.....	130
Art. 4.4.4 - Poli funzionali.....	132
 CAPO 4.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE	134
Art. 4.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di programmazione nel POC	134
 CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI	135
Art. 4.6.1 - Articolazione del territorio rurale	135
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti	135
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	136
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	139
Art. 4.6.5 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito	141
Art. 4.6.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale	142

Art. 4.6.7 - Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili.....	142
Art. 4.6.8 - Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali.....	143
Art. 4.6.9 - Impianti di produzione di energia e impianti per l'ambiente (uso f4)	143
Art. 4.6.10 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi	144
Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici	144
Art. 4.6.12 - Area per servizi alla mobilità	144
Art. 4.6.13 - Disposizione transitoria.....	144
CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE	146
Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	146
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole	146
Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale	147
Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: residenza.....	148
Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili.....	150
Art. 4.7.6 - Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli	150
Art. 4.7.7 - Interventi per uso d3: attività interaziendali di prima lavorazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.....	151
Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: coltivazione in serre fisse.....	151
Art. 4.7.9 - Interventi per uso c2: attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura.....	151
Art. 4.7.10 - Interventi di NC, AM, DR per uso c4: impianti di produzione e commercializzazione di energia.....	152
Art. 4.7.11 - Disposizioni specifiche per gli interventi diretti nei "parchi-campagna" del Crostolo e del Rodano.....	152
TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA	153
CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI	153
Art. 5.1.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni.....	153
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature	153
Art. 5.1.3 - Conformazione plani volumetrica e coperture degli edifici nel territorio rurale.....	154
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	154
Art. 5.1.5 - Recinzioni e muri di cinta	154
Art. 5.1.6 - Depositi di materiali a cielo aperto	155
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	155
Art. 5.1.8 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	156
Art. 5.1.9 - Vetrine e serrande	156
Art. 5.1.10 - Chioschi, edicole, dehors non stagionali	157
CAPO 5.2 DISTANZE	158
Art. 5.2.1 - Distanza da un confine	158

Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini	158
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)	159
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)	159
Art. 5.2.5 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)	160
Art. 5.2.6 - Indice di Visuale libera (VL)	162
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze	162
 CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA	166
Art. 5.3.1 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici	166
Art. 5.3.2 - Insegne e mezzi pubblicitari	166
Art. 5.3.3 - Tende e frangisole	166
Art. 5.3.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi	167
Art. 5.3.5 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato	167
Art. 5.3.6 - Manufatti temporanei stagionali	168
 CAPO 5.4 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	169
Art. 5.4.1 - Definizione e compiti	169
Art. 5.4.2 - Composizione e nomina	170
Art. 5.4.3 - Funzionamento e pubblicità	170
 <u>TITOLO VI – SANZIONI</u>	
Art. 6.1.1 - Sanzioni	172

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico_-Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico_-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
- i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.

3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

4. Il presente RUE non dispone in materia di effetti fiscali conseguenti, per i quali si rinvia alle specifiche disposizioni in materia.

Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE, come previsto dall'art. 33, comma 3, della L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 9145/510 del 21/04/1970 modificato parzialmente in data 3/10/2003 con D.C.C. P.G. n. 13927/124 e in data 15/12/2006 con D.C.C. P.G. n. 23690/280, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel Regolamento di igiene e sanità assunto con D.C.C. del 01/04/1913 così come modificato con D.C.C. P.G. 4732 del 13/03/2008.

Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è composto da:

- elaborato R1 “*Norme di attuazione*” (**il presente fascicolo**):

comprendente i seguenti Titoli.

- Titolo I Disposizioni generali e definizioni
- Titolo II Norme di tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale del territorio
- Titolo III Dotazioni territoriali e infrastrutture
- Titolo IV Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC
- Titolo V Norme sulla qualità urbana
- Titolo VI Sanzioni

e dai seguenti elaborati grafici:

- Tavola R2 “*Sintesi delle previsioni*” in scala 1:20.000, con mero valore di inquadramento;
- Elaborato R2.1.1 “*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele - Area urbana*” in scala 1:10.000 e “*Città Storica: sintesi disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici, vincoli e tutele*” in scala 1:4.000, con mero valore di confronto;
- Elaborato R2.1.2 “*Sintesi disciplina urbanistico-edilizia, vincoli e tutele – Frazioni e forese*” in scala 1:10.000, con mero valore di confronto;
- Elaborato R3.1 “*Disciplina urbanistico-edilizia - Area urbana*” in scala 1:5.000 e “*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici*” in scala 1:2.500 suddiviso per fogli catastali;
- Elaborato R3.2 “*Disciplina urbanistico-edilizia – frazioni e forese*” in scala 1:5.000 suddiviso per fogli catastali;
- —Elaborato R4 “*Città Storica: disciplina particolareggiata per gli interventi sugli edifici di interesse storico-tipologico*”.

2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti altri Regolamenti allegati:

- ALLEGATO A1 - Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie
- ALLEGATO A2 - Disposizioni riguardo al rendimento energetico e procedure di certificazione energetica degli edifici
- —ALLEGATO A3 - Ecoabita e Fonti Energia Rinnovabili
- ALLEGATO B- Elenco attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente
- ALLEGATO C - Disposizioni riguardo ai procedimenti edilizi
- ALLEGATO D - Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore.

3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti di cui al comma 2, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati con semplice Delibera del Consiglio Comunale.

Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, ferme restando le disposizioni transitorie di cui all'art. 1.1.10. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE (salvo i casi di cui all'Allegato C, art. 5.2, comma 3), sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi (si veda agli artt. 7.4 e 7.5 dell'Allegato C). Sono inoltre ammissibili varianti essenziali ai suddetti titoli abilitativi e il RUE non si applica a tali varianti purché: non comportino incremento del carico urbanistico¹ e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.

Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

1. —Il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge di cui all'art. 4.10 dell'Allegato C.
2. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
3. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. Dopo la scadenza della convenzione, ~~qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA previsti all'art. 4.2.2.~~
4. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) contrastanti rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
5. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.

¹ Esclusivamente a tal fine è definito convenzionalmente il carico urbanistico come quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi previsti dal titolo abilitativo rilasciato.

Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che il progetto 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 infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo 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.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC, è inoltre richiesto che risulti approvato il PUA o specifici strumenti attuativi al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di concessione, e ne sia firmata la relativa convenzione.

Art. 1.1.7 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, 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 di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC o dal RUE. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al Titolo IV del RUE e sulle norme del POC.

Art. 1.1.8 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.), le planimetrie del RUE e del POC possono riportare 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 o zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che un'ulteriore delimitazione coincide con la prima.

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

Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti

1. Per costruzione preesistente si intende qualsiasi costruzione legittimamente in essere alla data di adozione del RUE, ovvero di cui sia stata comunicata la fine lavori in data antecedente all'adozione del RUE.
2. Gli edifici preesistenti 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 e sono mantenuti come legittimi, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Per le strutture commerciali esistenti ed attive al 24/03/2000 viene assegnata la tipologia di diritto sulla base della SV sulla quale viene esercitata l'attività se ne è previsto, nel presente piano, il corrispondente uso nell'area sulla quale insiste; in caso contrario la struttura è confermata nelle attuali dimensioni. Gli edifici ad uso commerciale edificati o sui quali è rilasciato un titolo abilitativo al 24/03/2000, sono confermati nei limiti delle tipologie distributive ammesse nell'ambito di riferimento.

Art. 1.1.10 - Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000.
2. L'adozione del RUE comporta, in applicazione del PSC, il cambiamento della modalità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti: viene prevista l'utilizzazione della Superficie Complessiva come definita ai sensi dell'art. 1.3.7 al posto della Superficie utile (Su) come definita ed applicata nel PRG 2001.
3. Al fine di agevolare la transizione alla nuova unità di misura, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, fino ad un anno dalla data della definitiva entrata in vigore del RUE, le richieste di permesso di costruire e le richieste di approvazione di progetti planivolumetrici convenzionati o soggetti ad atto unilaterale d'obbligo, o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate, che siano stati presentati prima della data di adozione del RUE complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio e conformi al PRG 2001, possono essere approvate nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e relative modalità di misura come definiti nel PRG 2001. Alle stesse condizioni sono, inoltre ammesse varianti essenziali a detti titoli abilitativi purché: non comportino incremento del carico urbanistico² e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.
4. ~~— Nel caso dei di PUA,~~ Nel caso dei di PUA, progetti planivolumetrici convenzionati o soggetti ad atto unilaterale d'obbligo, o progetti unitari di intervento convenzionati, o urbanizzazioni convenzionate, già approvati alla data di adozione delle presenti norme o che vengano approvati ai sensi dei precedenti commi, i successivi titoli abilitativi sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, e comunque non oltre 10 anni dalla data di approvazione dell'atto o della convenzione, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e relative modalità di misura come definiti nel PRG 2001, e così pure le successive varianti a detti titoli abilitativi, purché: non comportino incremento del carico urbanistico³ e siano motivate dalla finalità di proporre un intervento maggiormente coerente, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio.

² Esclusivamente a tal fine è definito convenzionalmente il carico urbanistico come quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi previsti dal titolo abilitativo rilasciato.

³ Vedi nota precedente.

—In tutti i casi di cui al presente comma sono applicate le norme del precedente Regolamento Edilizio, in particolare per le limitazioni ed obblighi relativi alle superfici accessorie, ai sottotetti e alle superfici gioco bimbi di cui agli artt. 47, 48 e 50 del regolamento stessoRegolamento Edilizio stesso.

5. Per tutti i PUA e PPC vigenti e per quelli che alla data di adozione delle presenti norme risultano presentati per l'autorizzazione o per l'approvazione, se di iniziativa privata, o adottati se di iniziativa pubblica, si richiama quanto previsto all'art. 1.7 del PSC.

6. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma precedente per adeguarli alle disposizioni del PSC e del RUE. Per i PUA e i PPC in itinere sono ammesse le possibilità di trasformazione dell'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq e del mix funzionale in ERS secondo i termini e le modalità stabilite all'art. 4.2.2 commi 2,3,4 e 5.

CAPO 1.2 - DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI⁴

Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

1. Sono beni immobili ai sensi dell'art. 812 del Codice Civile, o semplicemente *'immobili'*:
 - *il suolo*, ovvero le unità di suolo o 'aree';
 - *le costruzioni edilizie*;
 - *gli alberi*;
 - *i corpi idrici* (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
2. *Costruzione edilizia*, alias *opera edilizia*, o semplicemente *costruzione* è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza⁵.
3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie⁶:
 - gli edifici,
 - gli impianti, o strutture tecnologiche,
 - le infrastrutture,
 - i manufatti diversi.

Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato

1. La definizione di edificio, o fabbricato è data nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del ~~02/04/04~~02/10).
2. Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli, ancorché amovibili, costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), parcheggi multipiano, serre fisse.

Art. 1.2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale⁷, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

⁴ Definizioni di cui alla DAL R.E.R n. 279 del ~~02/04/04~~02/2010.

⁵ I termini 'costruzione (edilizia)' o 'opera edilizia' hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti.

Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27/05/1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.

Una definizione meno generica di 'costruzione' si ottiene quale sommatoria delle definizioni delle quattro tipologie in cui le costruzioni sono classificate.

⁶ Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.

⁷ Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'.

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)⁸; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno⁹; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici (compresi quelli realizzati su pensiline nelle aree destinate a parcheggio); campi eolici; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.

3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

Art. 1.2.4 - Infrastruttura

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

2. Sono infrastrutture:

- a) 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, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
- b) 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.

Art. 1.2.5 - Manufatti diversi

Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:

- a) le *opere di sostegno e di contenimento*: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili;
- b) le *recinzioni* in qualunque materiale (eccetto la sola siepe viva);
- c) le *pavimentazioni*, massicciate e piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso;
- d) i *manufatti di servizio urbano e di arredo*: fontane, fioriere, pergole, gazebo, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, barbecue e forni;
- e) le *attrezzature sportive* di modesta dimensione e di uso strettamente *privato* pertinenziale ad edifici residenziali, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m 15 da realizzarsi in

⁸ La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati come componenti degli edifici.

⁹ Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).

conformità alla D.G.R. 1092/2005 e norme UNI 10637, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga;

- f) le *opere cimiteriali* (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri;
- g) le *opere provvisionali*: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.

Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza¹⁰, determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.

2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le '*unità organiche*', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.

3. Fra le unità organiche, ai fini del RUE si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante, come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del ~~2/04~~04/02/2010):

- a) le *unità edilizie* (UE);
- b) le *unità fondiari*;
- c) le *unità impiantistiche*;
- d) le *unità infrastrutturali*.

Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):

- a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
- b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
- c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
- d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'UE in Unità immobiliari (UI) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare (UI), comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata¹¹. Ciascuna UE può essere composta da una o più UI.

2. Sono pertinenze o aree pertinenziali di una UI:

- gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;

¹⁰ Si veda la definizione nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della RER. Secondo il Catasto (Art. 817 C.C.) sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

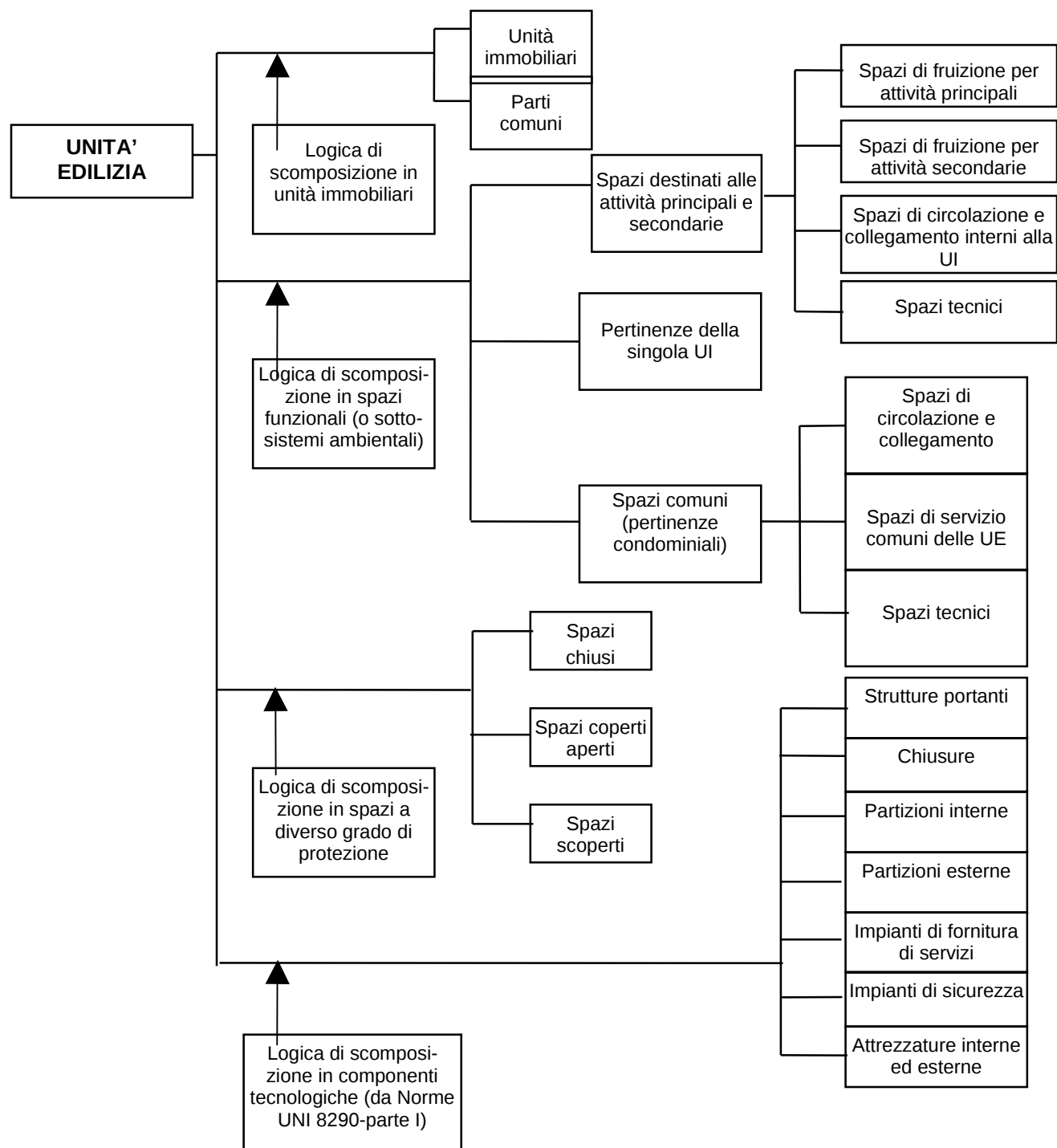
¹¹ Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale.

- gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse di esclusiva pertinenza.

3. Ai fini del RUE, e in particolare laddove sia prescritto un numero massimo di UI realizzabili, le autorimesse pertinenziali di cui all'art. 3.1.5 non sono considerate unità immobiliari a sè stanti ma, appunto, pertinenze, anche se sono identificate al Catasto e nella Scheda tecnica descrittiva dell'edificio come unità immobiliari autonome.

4. Sono parti comuni di una UE composta da più UI gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna UI, né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le UI; ciascuna UI deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Figura 1: Logiche di scomposizione dell'oggetto UNITA' EDILIZIA:



Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'UE in spazi funzionali

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una UE tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:

- a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
- b) un'altezza utile netta H_u (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m 1,80.

2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al comma 1 si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:

- le parti di sottotetto o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m 1,80;
- l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili;
- gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: vani motore degli ascensori, intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, serbatoi, condotte, cunicoli e simili.

3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una UE costituita da più UI, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):

1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna UI:*

- 1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
- 1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
- 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;
 - 1.3.1) orizzontale,
 - 1.3.2) verticale.
- 1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).

2) *Pertinenze della singola UI* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola UI ma esterni alla UI stessa);

3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali):

- 3.1) *Spazi di servizio comuni a più UI*;
- 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più UI*;
 - 3.2.1) orizzontale,
 - 3.2.2) verticale.
- 3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.

4. Nel caso di una UE composta da una sola UI gli spazi comuni non esistono.

Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche

La scomposizione della UE in componenti strutturali e tecnologiche è definita ai sensi della Norma UNI 8290; l'elenco delle componenti è il seguente, nel quale:

- le voci ad una cifra sono definite "*classi di unità tecnologiche*",
- le voci a due cifre sono definite "*unità tecnologiche*",
- le voci a tre cifre sono definite "*elementi tecnologici*".

- 1. Strutture portanti:

- 1.1. Strutture di fondazione
 - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
 - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
 - 1.2.1. strutture di elevazione verticali ¹²
 - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
 - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
 - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
 - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

- 2. Chiusure:

- 2.1. Chiusure verticali
 - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
 - 2.2.1. solai a terra
 - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
 - 2.3.1. solai su spazi aperti
- 2.4. Chiusure superiori
 - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati

- 3. Partizioni interne:

- 3.1. Partizioni interne verticali
 - 3.1.1. pareti interne verticali
 - 3.1.2. infissi interni verticali
 - 3.1.3. elementi di protezione
- 3.2. Partizioni interne orizzontali
 - 3.2.1. solai
 - 3.2.2. soppalchi
 - 3.2.3. infissi interni orizzontali
- 3.3. Partizioni interne inclinate
 - 3.3.1. scale interne
 - 3.3.2. rampe interne

- 4. Partizioni esterne:

- 4.1. Partizioni esterne verticali
 - 4.1.1. elementi di protezione
 - 4.1.2. elementi di separazione
- 4.2. Partizioni esterne orizzontali
 - 4.2.1. balconi e logge
 - 4.2.2. passerelle

¹² Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).

- 4.3. Partizioni esterne inclinate
 - 4.3.1. scale esterne
 - 4.3.2. rampe esterne
- **5. Impianti di fornitura servizi:**
 - 5.1. Impianto di climatizzazione
 - 5.1.1. alimentazione
 - 5.1.2. gruppi termici
 - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
 - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
 - 5.1.5. reti di scarico condensa
 - 5.1.6. canne di esalazione
 - 5.2. Impianto idrosanitario
 - 5.2.1. allacciamenti
 - 5.2.2. macchine idrauliche
 - 5.2.3. accumuli
 - 5.2.4. riscaldatori
 - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
 - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
 - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
 - 5.2.8. apparecchi sanitari
 - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
 - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
 - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
 - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
 - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
 - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
 - 5.4.1. alimentazione
 - 5.4.2. macchina
 - 5.4.3. reti di canalizzazione
 - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
 - 5.5.1. canna di caduta
 - 5.5.2. canna di esalazione
 - 5.6. Impianto di distribuzione gas
 - 5.6.1. allacciamenti
 - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
 - 5.7. Impianto elettrico
 - 5.7.1. alimentazione
 - 5.7.2. allacciamenti
 - 5.7.3. apparecchiature elettriche
 - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
 - 5.8. Impianto di telecomunicazioni
 - 5.8.1. alimentazione
 - 5.8.2. allacciamenti
 - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
 - 5.9. Impianto fisso di trasporto
 - 5.9.1. alimentazione
 - 5.9.2. macchina
 - 5.9.3. parti mobili
- **6. Impianti di sicurezza:**
 - 6.1. Impianto antiincendio
 - 6.1.1. allacciamenti
 - 6.1.2. rilevatori e traduttori
 - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
 - 6.1.4. allarmi
 - 6.2. Impianto di messa a terra
 - 6.2.1. reti di raccolta
 - 6.2.2. dispersori

- 6.3. Impianto parafulmine
 - 6.3.1. elementi di captazione
 - 6.3.2. rete
 - 6.3.3. dispersori
 - 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
 - 6.4.1. alimentazione
 - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
 - 6.4.3. rete
 - 6.4.4. allarmi
 - **7. Attrezzature interne:**
 - 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
 - 7.1.1. pareti-contenitore (*)
 - 7.2. blocco servizi
 - **8. Attrezzature esterne**
 - 8.1. arredi esterni collettivi
 - 8.2. allestimenti esterni
 - 8.2.1. recinzioni (*)
 - 8.2.2. pavimentazioni esterne (*)
- (*) Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.

Art. 1.2.11 - Scomposizione dell'UE in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
 - a) *spazi chiusi*, detti anche '*vani*' o '*locali*';
 - b) *spazi aperti coperti*;
 - c) *spazi aperti scoperti*; o semplicemente *spazi scoperti*.
2. Si considera *spazio chiuso* o '*locale*' o '*vano*' uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni¹³; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro¹⁴.
3. Si considera *spazio aperto coperto* uno spazio non chiuso delimitato:
 - da una superficie di calpestio,
 - da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio),
 - da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne,

¹³ I termini utilizzati ('chiusure', 'partizioni', ecc.) fanno riferimento alla scomposizione dell'UE in componenti strutturali e tecnologiche di cui all'art. 1.2.10.

¹⁴ Per 'aperture non chiudibili' si intende 'aperture prive di serramenti'.

In caso di superfici grigliate si deve considerare la misura della superficie effettivamente aperta delle bucaure della griglia.

La definizione di 'spazio chiuso' qui data corrisponde sostanzialmente ad una generalizzazione di quella di 'vano' formulata nella Circolare Min. LL.PP. 23/07/1960 n. 1820: "Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro."

- nonché, per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense¹⁵.
 5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo¹⁶ se la misura dello sbalzo non è superiore a m 1,50.
 6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 1.2.12 - Esempificazione delle definizioni di cui agli artt. 1.2.9 e 1.2.10

1. Le articolazioni degli spazi secondo la logica della funzione e quella del grado di protezione si incrociano secondo la seguente figura 2.

Nelle caselle di incrocio sono indicati, a titolo esemplificativo, nomi comunemente utilizzati per i diversi tipi di spazio.

¹⁵ Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

¹⁶ Ad esempio cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo.

Figura 2

		Spazi chiusi (locali)	Spazi aperti coperti	Spazi scoperti
1. Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna UI	1.1. Spazi di attività o riposo (spazi di fruizione per attività principale)	camera, cucina, soggiorno, laboratorio, ufficio, stalla, sala cinematografica, magazzino	portico, loggia, tettoia, fienile, autosilos	
	1.2. Spazi di servizio (spazi di fruizione per attività secondarie)	bagno, ripostiglio, archivio, deposito senza permanenza di persone	balcone coperto, deposito senza permanenza di persone	balcone scoperto, terrazza
	1.3. Spazi di circolazione e collegamento	corridoio, disimpegno, atrio	ballatoio, portico	viale di accesso, passaggio scoperto
	1.3.1. orizzontale			
	1.3.2. verticale	scala interna, ascensore, montacarichi	scala o rampa esterna coperta	scala o rampa esterna scoperta
2. Spazi di servizio di pertinenza della singola UI		Centrale termica, vano motore ascensore		
		autorimessa pertinenziale, cantina, soffitta, centrale termica	posto auto coperto, tettoia	posto auto scoperto, giardino, cortile
3. Spazi comuni a più UI (pertinenze condominiali)	3.1. Spazi di servizio	lavatoio, soffitta comune, saletta condominiale	deposito bici comune, stenditoio	giardino, cortile, stenditoio, posto auto comune, terrazza
	3.2. Spazi di circolazione e collegamento	androne, atrio, pianerottolo	portico, ballatoio coperto	viale di accesso, ballatoio scoperto
	3.2.1. orizzontale			
	3.2.2. verticale	scala, ascensore, montacarichi, rampa	scala, rampa, montacarichi	scala, rampa
	3.3. Spazi tecnici praticabili (vani tecnici)	centrale termica, vano motore ascensore		
4. Spazi non fruibili		intercapedine, condotta, cavedio tecnologico		estradosso delle coperture non piane

CAPO 1.3 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI¹⁷

Art. 1.3.1 - Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q)

1. Le definizioni di sagoma, di sagoma planivolumetrica (di seguito abbreviata in **sagoma p.**), di Volume della sagoma planivolumetrica (o volume totale o lordo) (**Vt**), di area di sedime, di superficie coperta (**Sq**), di rapporto di copertura (**Q**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del ~~204/0402~~/2010).

Art. 1.3.2 - Involucro (Inv) e Volume dell'involucro (Vinv.) e rapporto di forma

1. Si definisce 'involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' (**Inv**) di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma planivolumetrica, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).

2. Si definisce *volume dell'involucro fuori terra* (**Vinv**) di un edificio la misura in mc del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.

3. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' ovvero 'involucro riscaldato' di un edificio la figura costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi chiusi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati.

4. Si definisce 'volume riscaldato' il volume, espresso in mc, dell'involucro riscaldato.

5. Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto S/V , dove V è il volume riscaldato e S è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).

Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp), Area Permeabile (Ap) e Indice di permeabilità (Ip)

1. Ai sensi della DAL R.E.R. n.279 del ~~204/0402~~/2010 si definisce *superficie permeabile* (**Sp**) la porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.

2. Si definisce *area permeabile* (**Ap**) di un lotto o di un comparto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione (**Sp**) o che consente alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Per le differenti tipologie di pavimentazione la permeabilità è quella che risulta per i singoli prodotti e/o materiali.

3. Si definisce *indice di permeabilità* (**Ip**) il rapporto percentuale fra l'area permeabile (**Ap**) e la superficie fondiaria oppure la superficie territoriale.

¹⁷ Definizioni di cui alla DAL R.E.R. n. 279 del ~~02/0404~~/02/2010

Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.
2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra la quota massima e la quota al suolo.

Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv)

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio (**Hf**), di altezza di un edificio (**H**), di altezza utile di un vano (**Hu**) e altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano (**Hv**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del ~~2/04~~04/02/2010).

Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (SC)

1. Le definizioni di Superficie utile (**Su**) Superficie accessoria (**Sa**) e Superficie Complessiva (**SC**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del ~~2/04~~04/02/2010).
2. Qualora in un edificio con più UI siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce SC specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle UI aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più UI è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.
3. Nella residenza, la SC si differenzia dalla "superficie complessiva"¹⁸ alla cui misura va rapportato il contributo sul costo di costruzione ai sensi del D.M. 80/1977, in relazione alla diversa computazione delle autorimesse o posti auto pertinenziali

—Le variazioni di Su e Sa a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché varianti minori in corso d'opera, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle UI o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni, né il ricalcolo dei contributi di costruzione.

—Per tutte le funzioni b, i parcheggi pertinenziali realizzati in ~~vani totalmente piani~~¹⁸ interrati sono considerate quantità SC aggiuntiva rispetto all'indice fondiario

¹⁸ Definizione di piano interrato DAL RER n. 279 del 04/02/210: "Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.

Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90."

Art. 1.3.8 - Prescrizioni riguardo alla Sa

1. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da quattro o più unità immobiliari, deve essere presente un locale condominiale per il deposito di biciclette e carrozzine, della misura minima di 7 mq per ogni unità edilizia, e un locale per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Tali locali di norma dovranno essere facilmente raggiungibili dal personale addetto alla raccolta dei rifiuti, essere distanti dai confini con altre proprietà, lontano da finestre e porte di ingresso principali e protetti dalle intemperie. La prescrizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti.
2. In tutti i cortili e gli androni dei fabbricati esistenti deve essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati, avendo cura che non si configurino barriere architettoniche.
3. Per ogni unità immobiliare residenziale di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di una cantina e di un'autorimessa, per almeno 18 mq complessivi.
4. Per ogni unità immobiliare abitativa di nuova costruzione dotata di un'area a verde privato pertinenziale superiore a 40 mq è obbligatoria la realizzazione, integrata nell'edificio, di un vano accessorio per il ricovero degli attrezzi da giardino, della misura minima di 3 mq, aperto direttamente sul giardino e non accessibile dall'interno dell'alloggio.
5. I sottotetti che non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della L.R. 11/1998 e che non siano di proprietà condominiale non possono avere superfici illuminanti, salvo un solo lucernario in falda per ogni vano coperto (stanza) della misura massima di m 0,6 x 0,6 ~~ai fini dell'accesso al solaio di copertura per operazioni di manutenzione~~

CAPO 1.4 - DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI¹⁹

Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT rappresenta la densità edilizia territoriale, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF rappresenta la densità fondiaria, ossia il rapporto in mq/mq fra la SC edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria.

Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti

1. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del RUE o del POC, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.

2. Si definisce *area* una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*. Talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad es. fasce di rispetto).

3. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un PUA; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.

4. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'art. 23 della L. 1150/1942 e s.m.i..

5. Il comparto di attuazione è definito ad arcipelago quando sia composto da più aree non contigue e tuttavia legate tra loro in quanto interessate da un unico piano attuativo ed un'unica convenzione.

Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento²⁰

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA, SCIA, etc.), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria

¹⁹ Definizioni di cui alla DAL R.E.R n. 279 del 02/04/2010.

²⁰ L'utilizzazione della potenzialità edificatoria di un'area a destinazione urbanistica omogenea che venga frazionata dopo la data di adozione del RUE è disciplinata dall'art. 1.4.4 commi 1 e 2 nel caso di edifici esistenti. Nel caso di lotti completamente liberi la capacità edificatoria sarà, per ogni lotto derivante dal frazionamento, quella legata alla superficie fondiaria del lotto stesso. E' inoltre possibile, attraverso la stipula di una convenzione, predeterminare l'attribuzione della capacità edificatoria ai lotti derivanti dal frazionamento, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti.

ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata dopo la data di adozione delle presenti norme allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare $UF = 0,4 \text{ mq/mq}$ e devono essere rispettati i limiti di distanza dai confini di cui all'art. 5.2.3, comma 3. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.

4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui²¹ può avvenire, attraverso un permesso di costruire convenzionato, anche ridistribuendo tale potenzialità edificatoria fra i lotti, fermo restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili contigui non compresi. Tale possibilità è ammissibile anche nel caso di lotti contigui classificati come Auc7 con la finalità di proporre un intervento maggiormente coerente, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono la valorizzazione e la qualità del paesaggio. Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano un edificio tutelato in quanto riconosciuto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico o testimoniale.

5. 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, ovvero in data antecedente al 01/09/1967 nel caso di edifici sorti in zona agricola.²²

Art. 1.4.5 - Incremento dell'edificabilità in relazione alla qualità ecologica degli edifici

1. In tutti i casi in cui nel successivo Titolo IV sia prescritta una edificabilità massima (in forma di un indice massimo UF o UT o espressa in valore assoluto come mq di SC), per gli interventi previsti nel campo di applicazione della "certificazione ECOABITA"²³ (di cui all'allegato A3) tale edificabilità massima è incrementata alle seguenti condizioni:

- del 10% per interventi su edifici esistenti qualora l'intervento rispetti i requisiti richiesti per la "Certificazione ECOABITA";
- del 10% per interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione (NC o DR) qualora l'edificio sia progettato e realizzato rispettando i requisiti richiesti per la "Certificazione ECOABITA" e con certificazione della classe energetica B;
- del 15% per interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione (NC o DR) qualora l'edificio sia progettato e realizzato rispettando i requisiti richiesti per la "Certificazione ECOABITA" e con certificazione della classe energetica A o A+.

²¹ Il presente comma si applica anche a due lotti edificabili (o un PUA e un lotto edificabile) contigui ma separati esclusivamente dall'attraversamento di una viabilità esistente.

²² Ai fine dell'applicazione del presente comma si intende "zona agricola" il territorio classificato come "terreni agricoli" nel PRG 1940.

²³ Al momento dell'adozione delle presenti norme, salvo aggiornamenti, gli interventi previsti nel campo di applicazione della certificazione ECOABITA sono quelli per funzioni abitative, terziarie o ricettive (funzioni A, B ed E di cui all'art. 1.6.1).

Si richiamano in merito le regolamentazioni e le procedure dell'Amministrazione in materia di controllo dello standard Ecoabita e relative sanzioni.

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce '*intervento*' un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un *immobile*.

Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.

2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.

3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (alias INTERVENTI EDILIZI):

B.1 - Interventi edilizi 'di recupero' di applicazione generale

- MO - Manutenzione ordinaria
- MS - Manutenzione straordinaria
- RRC - Restauro e Risanamento conservativo
- RE - Ristrutturazione edilizia
- D - Demolizione

B.2. - Interventi edilizi "di recupero" riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

- RS - Restauro scientifico
- REC - Ristrutturazione edilizia conservativa
- RT - Ripristino tipologico
- RAL - Recupero e risanamento delle aree libere

L'insieme degli interventi di cui ai gruppi *B1* e *B2* è anche definito complessivamente "*interventi di manutenzione qualitativa*";

B.3 - Interventi edilizi di nuova costruzione:

- NC - Nuova costruzione
- DR - Demolizione e Ricostruzione
- AM - Ampliamento

B.4 – Interventi di natura non edilizia:

- MT - Significativi movimenti di terra

AR - Interventi relativi ad elementi di installazione di elementi di arredo o di servizio

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:

CD - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto: salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferibili esclusivamente ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso. Prescinde inoltre dall'onerosità o meno dell'intervento.

5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.

6. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle categorie di tutela.

7. Fatti salvi gli interventi per i quali il POC prescrive espressamente l'indice minimo di permeabilità I_p in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale e la relativa dotazione minima di alberi e arbusti da impiantare, i limiti agli interventi riferiti all'indice di permeabilità (I_p) nonché agli alberi (A) e arbusti (Ar) previsti nelle specifiche norme di ambito si applicano alle seguenti categorie di intervento: Nuova costruzione (NC) e Demolizione e ricostruzione (DR).

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI (ALIAS INTERVENTI URBANISTICI)

Art. 1.5.3 - Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione)

1. *Definizione:* costituisce intervento di nuova urbanizzazione un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

2. *Procedura:* gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un PUA ed in seguito alla stipula, registrazione e trascrizione della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

Art. 1.5.4 - Ristrutturazione urbanistica

1. *Definizione:* costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. *Procedura:* gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un PUA ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono

sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario ~~convenzionale~~ in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi di cui ai punti successivi (interventi di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO (ALIAS INTERVENTI EDILIZI)

B1 - Interventi edilizi di 'recupero'

Art. 1.5.5 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MO le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi.

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico²⁴.

Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi MO le seguenti:

- a) opere interne: riparazione rinnovamento e sostituzione di intonaci, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, pavimenti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti; aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- b) opere esterne: riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di intonaci, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, vetrine, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza;
- c) installazione di antenne su edifici, al servizio di un'unica unità immobiliare o condominiali, purché la quota massima dell'antenna non superi quella dell'edificio al colmo per più di 2 m; installazione di apparecchi di condizionamento dell'aria, l'installazione di apparecchi antifurto/antintrusione;
- d) installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) sul tetto di edifici a falde, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento e con superficie non superiore a quella della falda; installazione di singoli generatori eolici di diametro non superiore a 1 m e di altezza non superiore a 1,5 m. La presente lettera d) non si applica nel caso di immobili soggetti a tutela ai sensi della Parte II o dell'Art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.lgs. 42/2004: in tali casi è richiesta l'Autorizzazione paesaggistica.

²⁴ I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio*: l'intervento MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio di cui al Capo 1.3.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia, quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico, essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MO corrisponde a quello di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), del D.P.R. 380/2001.

6. *Procedure*: l'intervento MO costituisce attività edilizia libera, non soggetta a titoli abilitativi. Sono fatte salve le procedure autorizzative per gli immobili tutelati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004. L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) sul tetto di edifici a falde e di generatori eolici, nei limiti di cui al comma 2, è effettuabile previa comunicazione al Comune.

Art. 1.5.6 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. *Definizione*: costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per adeguarle e integrarle dal punto di vista tecnologico. Nel caso specifico di *edifici* costituiscono intervento MS le opere di:

- consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate²⁵;
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole UI o interne alle parti comuni;
- realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne²⁶.

2. A titolo di esempio, sono interventi MS di edifici quelli che riguardano:

- a) opere interne: consolidamento delle strutture portanti interne; opere di sottomurazione, deumidificazione, sostituzione di solai, apertura e chiusura di porte; creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici; rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare; dotazione di nuovi impianti; costruzione di canne, cavedii, condotte e altre componenti impiantistiche all'interno dell'edificio o in cortili o chiostre interne all'edificio; costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che comunque non modifichino la Sagoma f.t.;
- b) opere esterne: le opere di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 1.5.5, quando non sono già preesistenti, oppure quando comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; opere di sostegno e di contenimento; consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento; sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto; costruzione di canne, cavedii, condotte; installazione di pannelli solari o fotovoltaici o altre componenti impiantistiche dell'edificio nei casi non già ricompresi nella MO; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni; opere per l'allacciamento ai pubblici servizi ivi compresa la realizzazione delle relative nicchie o armadi; pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile.

²⁵ I termini utilizzati fanno riferimento alla scomposizione dell'edificio in componenti strutturali e tecnologiche di cui al Capo II.

²⁶ Vedi nota precedente.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

- modifica del numero di UI di cui è composta l'UE e del numero dei piani (NP),
- modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle UI, salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma p., Involucro, SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della Su e della Sa di ciascuna UI se non per quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle UI.

L'intervento MS può infine dare luogo ad incremento della Sa e del numero di piani totale (NPT) esclusivamente in relazione alla eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili interrati.

4. *Estensione dell'intervento*: l'intervento MS può riguardare intere UE o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici o modifiche delle aperture esterne e/o dei relativi infissi esterni, gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali, l'intervento MS corrisponde a quello di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

Art. 1.5.7 - Restauro e risanamento conservativo (RRC)

1. *Definizione*: l'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) è definito esclusivamente con riguardo agli *edifici* e relative unità edilizie. Esso è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura²⁷; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale²⁸. Nel rispetto di tali caratteristiche, l'intervento può comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. In particolare e a titolo di esempio costituiscono interventi di RRC:

- accorpamento o suddivisione delle UI o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- realizzazione o modifica delle aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;

²⁷ Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucatore, ma non spostati o eliminati.

²⁸ Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.

- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
- costruzione di vani tecnici con modifica della Sagoma p..

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma p., Involucro, SQ, H, NP, se non per quanto già previsto all'art. 1.5.6, comma 3, per l'intervento MS, ed inoltre per l'eventuale realizzazione di nuovi spazi tecnici praticabili fuori terra. L'intervento RRC può dare luogo a modifica della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi vani tecnici e modifica di quelli esistenti;
- c) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza) delle UI o spazi comuni alle UI);
- d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
- e) trasformazione di vani chiusi da Sa. in Su. o viceversa;
- f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Su o di Sa sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RRC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SC può essere o non essere subordinato al rispetto di indici o quantità massime, ai sensi del successivo Titolo IV.

4. *Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

In tutti gli interventi di RRC, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.

5. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento RRC corrisponde a quello di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001.

Art. 1.5.8 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. *Definizione:* l'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie. Costituisce RE l'intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, pur restando, salvo i casi di seguito specificati, nell'ambito della sagoma planivolumetrica. In particolare e a titolo di esempio, oltre a quanto già previsto nell'intervento RRC (art. 1.5.7, commi 1 e 2), costituiscono interventi di RE il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, ivi compresi la modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai, la riprogettazione dei prospetti, il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della L.R. 11/1998.

2. Se non riguarda edifici tutelati in quanto riconosciuti di pregio storico-architettonico, l'intervento RE può avvenire anche per demolizione integrale dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, quanto a sagoma planivolumetrica e sedime²⁹, fatte salve le sole

²⁹ Sono fatti salvi naturalmente i normali margini di tolleranza definiti dal RUE per la rispondenza fra progetto approvato e opera realizzata.

innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

3. *Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.* L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, NP, NPT. Non può modificare i valori dei parametri Sq, H, Volume della sagoma p. (Vt) e volume dell'involucro (Vinv), se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, e salvo i casi particolari precisati al comma seguente.

4. Quali unici casi di deroga dal principio di non incremento della sagoma p. e del sedime, si considerano ricompresi nell'intervento di RE:

- i modesti incrementi derivanti da ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento;
- la demolizione di porzioni dell'edificio, per un volume non superiore al 20% del volume di sagoma, e la loro ricostruzione, in forma e posizione diversa, senza aumento del volume di sagoma;
- la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, e la loro ricostruzione per un volume (Vt) non superiore al 20% del volume del corpo di fabbrica principale, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale e comunque senza aumento del volume Vt;
- la modifica della forma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
- la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio e per l'adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche;
- in interventi RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma, purché posti su facciate interne o secondarie, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. *Estensione dell'intervento:* anche se l'intervento è parziale, gli elaborati progettuali devono in ogni caso essere estesi a riguardare un'intera UE. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento AM: la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento DR di cui all'art. 1.5.14. In tutti gli interventi di RE, le eventuali preesistenti coperture in cemento/amianto devono essere demolite e sostituite secondo le procedure di bonifica ambientale previste dalla legge.

6. *Rinvio alla legislazione nazionale:* con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RE corrisponde a quello di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001.

Art. 1.5.9 - Demolizione (D)

1. *Definizione:* gli interventi di demolizione consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nel recupero e risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti, l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.

B2 - Interventi edilizi di recupero riferiti esclusivamente ad unità edilizie tutelate

Art. 1.5.10 - Restauro scientifico (RS)

1. *Definizione*: gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e che pertanto sono individuate dal PSC come edifici di interesse storico architettonico e sono tutelati secondo la categoria di tutela **1** di cui all'art. 4.1.23, commi da 2 a 5.

2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

3. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RS corrisponde a quello di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001.

Art. 1.5.11- Ripristino tipologico (RT)

1. *Definizione*: gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. *Rinvio alla legislazione nazionale*: con riguardo all'applicazione di norme fiscali l'intervento di RT corrisponde a quello di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001.

Art. 1.5.12- - Recupero e risanamento di aree libere (RAL)

1. *Definizione*: gli interventi di recupero e risanamento di aree libere riguardano le unità fondiari urbane storicamente non edificate e che devono rimanere tali a testimonianza dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione. Si applica esclusivamente alle unità edilizie del centro storico tutelate secondo la categoria di tutela ~~2C~~**2E** di cui all'art. 4.1.3, comma 6.

2. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

B3 - Interventi edilizi di nuova costruzione

Art. 1.5.13 - Nuova costruzione (NC)

1. *Definizione*: costituisce intervento di nuova costruzione (NC) la realizzazione di una o più costruzioni ex-novo, su un'unità di suolo precedentemente inedita, o che ospitava costruzioni di categoria diversa³⁰.

Art. 1.5.14 - Demolizione con ricostruzione (DR)

³⁰ Con l'espressione "costruzioni di categoria diversa" si fa riferimento alla classificazione delle costruzioni in quattro categorie di cui all'art. 1.2.1 del Titolo 1: edifici, impianti, infrastrutture, manufatti diversi; è quindi NC la costruzione, ad esempio, di un edificio al posto di un impianto sportivo, o viceversa.

1. *Definizione*: costituisce intervento di demolizione con ricostruzione (DR) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, di una nuova diversa costruzione della stessa categoria³¹. Nel caso specifico di *edifici* si intende intervento DR la costruzione di un nuovo edificio avente una sagoma p. e/o un'area di sedime diversi da quelli dell'edificio preesistente.

Art. 1.5.15– Ampliamento (AM)

1. *Definizione*: per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di *edifici* costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma p. e/o l'involucro dell'edificio preesistente.

2. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.

3. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento DR di cui all'articolo precedente.

4. *Procedure*. Per gli edifici non soggetti a vincoli di tutela in quanto: non riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, non ricadenti nella città storica, non ricadenti in ambiti soggetti ai vincoli di cui al D. lgs. 42/2004, gli interventi di realizzazione di pertinenze che non comportino incrementi di volume dell'edificio esistente, ovvero gli interventi di realizzazione di pertinenze, anche non interrato, che vanno ad incrementare la sagoma e/o l'involucro dell'edificio esistente in misura inferiore al 20% del Volume dell'unità immobiliare esistente a cui si riferisce, sono soggetti alla presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 8 comma 1 lett I) della LR31/2002 e smi.

Art. 1.5.16 - Schema riassuntivo dei tipi di intervento edilizio sugli edifici esistenti

La possibilità e i limiti di modifica dei parametri e delle caratteristiche degli edifici esistenti a seconda dei tipi di intervento sono riassunte e schematizzate nella seguente figura 6.

³¹ Si fa ancora riferimento alle quattro categorie di costruzioni di cui all'art. 1.2.1 del Titolo 1.

Fig. 6 - Possibilità di modifica dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio nei diversi tipi di intervento

		Sagoma p. e Volume della sagoma (Vt)	Involucro e Volume dell'INV (Vinv)		Sq	H	SC	Su	N. UI	NP	Forma e posizione strutture portanti, e solai	Forme e posizione spazi di circolazione orizzontale e verticale comuni alle UI	Aperture
Interventi cosiddetti "di recupero"	MO	NO	NO		NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
	MS	NO	NO		NO	NO	NO	NO	"	"	"	NO	NO
		(a)	(a)		(a)	(a)	(b)	(b)				(d)	
	RRC	NO	NO		NO	NO	NO	NO	SI	"	"	"	SI
		(f)	(f)		(f)	(f)	(e)	(e)					
	RE	NO	NO		NO	NO	SI	SI	"	SI	SI	SI	"
		(a) (g)	(a) (g)		(a) (g)	(a) (g)							
	DR	SI	SI		SI	SI	"	"	"	"	"	"	"
	AM	"	"		"	"	"	"	"	"	"	"	"

NOTE ALLA FIGURA 6

- (a) Sagoma p., Vt, Inv, V.inv, SQ e H non possono subire variazioni se non nella misura minima che può derivare dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti o chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento.
- (b) Su può subire leggere variazioni solo in relazione a modifiche delle partizioni verticali interne alle singole UI.
- (d) Salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi...) e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.
- (e) Su può variare solo in relazione alla eventuale creazione, modifica, eliminazione di soppalchi o di partizioni verticali.
- (f) Oltre alle fattispecie di cui alla lettera (a), Sagoma p., Vt, Inv, V.inv., SQ e H possono variare inoltre in relazione alla realizzazione di nuovi vani tecnici fuori terra fuori sagoma.
- (g) Rispetto al principio generale della conservazione della Sagoma p., dell'involucro e del sedime, sono ammesse le deroghe costituite dai casi particolari di cui all'art. 1.5.8, comma 4.

B4 –INTERVENTI DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 1.5.17 - Significativi movimenti di terra (MT)

1. *Definizione*: costituiscono interventi significativi di movimento di terra (MT), le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione, opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC.

3. *Procedure*: gli interventi MT sono sottoposti a denuncia di inizio attività, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a procedura edilizia, ferme restando le eventuali altre procedure autorizzative di legge. La modifica o soppressione di fossi di drenaggio per esigenze della produzione agricola è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

Art. 1.5.18 - Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR)

1. *Definizione*: costituiscono interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio (AR), di natura non edilizia, i seguenti:

- a) sistemazione di aree a verde privato comportanti abbattimento di alberature soggette a salvaguardia ai sensi del Regolamento Comunale del Verde;
- b) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, o frangisole, applicate ad edifici o su supporto autonomo; installazione di elementi di copertura mobile a corredo delle aperture di un edificio ~~produttivo e magazzino, per la protezione delle operazioni di carico e scarico merci;~~
- c) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche, di segnaletica turistica, formazione di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; installazione di targhe di dimensione superiore a cm 50x50;
- d) installazione di bacheche o vetrinette; installazione di erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- e) installazione di elementi di arredo o di servizio in aree verdi private: ad es. pergole, gazebi, casette in legno per ricovero attrezzi;
- f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a 20 mq, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra³²;
- g) installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi (es. bancomat, distributori di sigarette e simili);
- h) realizzazione di manufatti temporanei stagionali ai sensi dell'art. 5.3.6;

³² La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.

i) montaggio di ricoveri provvisori amovibili per animali, a servizio di attività di pascolo (allevamento brado), ai sensi dell'art. 5.3.6.

2. *Procedure*. Gli interventi di cui al comma 1 non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio, ma possono essere soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa.

3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti (per l'arredo urbano, per le insegne e mezzi pubblicitari, per le occupazioni di suolo pubblico, ecc.) per disciplinare:

- a) le opere soggette ad autorizzazione e le condizioni per il rilascio;
- b) il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
- c) i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.

Nelle more dell'approvazione di tali regolamenti si applicano in via transitoria le disposizioni e limitazioni di cui al Capo 5.3.

4. Qualora riguardino aree o edifici nella città storica ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, gli interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio devono rispettare le disposizioni specifiche di cui all'art.4.1.5; possono essere sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) di cui al Capo 5.4 e devono rispettare le sue eventuali indicazioni. Quando riguardano immobili tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono soggetti al nulla-osta della competente Soprintendenza.

C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

Art. 1.5.19 - Cambio d'uso (CD)³³

1. *Definizione*: il tipo di intervento Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

- a) con riferimento alle costruzioni, costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.

2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio³⁴. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

3. Estensione dell'intervento:³⁵

³³ Ai fini delle attività edilizie, nel presente articolo è disciplinato il cambio d'uso applicabile alle costruzioni che in base all'art. 1.2.1 dello stesso RUE sono definite come *"qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza"*. Pertanto, non costituisce modifica dell'uso la presenza, all'interno di un'unità immobiliare, di un arredo mobile (es. tipo frigo, vetrinette espositive ecc.) di modeste dimensioni (ingombro non superiore a 5 mq), funzionale ed accessorio all'uso prevalente che si fa dell'unità immobiliare stessa.

³⁴ I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

³⁵ Negli ambiti specializzati per attività produttive la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e compresa entro 30 mq, qualora comporti l'apertura di una attività commerciale, non costituisce cambio d'uso e pertanto non è necessario che il tessuto corrispondente (Asp1 e Asp2) contempli l'insediamento del corrispondente uso b1.

__Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro 30 mq; tale possibilità non deve però comportare l'apertura di un'attività commerciale (salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive), o di un pubblico esercizio.

__Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'unità aziendale agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

E' consentita, in spazi identificati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare purché tali usi siano ammessi nelle specifiche norme di ambito.

4. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile:

L'intervento di CD di una UE o di una UI può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RRC, RE, DR, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi³⁶. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.

L'intervento di CD di un'area ineditata per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.

5. Qualora l'intervento di CD comporti un aumento del carico urbanistico³⁷, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

6. *Procedure*: l'intervento CD come definito al comma 1 è soggetto a DIA (o SCIA).

Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo (DIA, SCIA o permesso di costruire) in base a quanto disposto dalla L.R. 31/2002 esso si considera ricompreso nella procedura del medesimo titolo.

Nel caso in cui l'intervento di CD preveda la modifica del tipo d'uso da funzioni di tipo A a funzioni di tipo C (o b 5-4), o viceversa, qualora ammesso dalle specifiche norme di ambito, è soggetto a permesso di costruire.

³⁶ Nel caso di intervento di nuova costruzione (NC) si ha sempre necessariamente un cambiamento d'uso del suolo su cui viene realizzata la costruzione; in tal caso però il cambio d'uso non si considera 'associato' all'intervento NC, bensì intrinseco all'intervento stesso.

³⁷ Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 31/2002 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di:

a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;
b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui per il nuovo uso siano richieste dotazioni territoriali e/o dotazioni di parcheggi pertinenziali superiori all'uso preesistente;
c) aumento delle unità immobiliari.

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1 **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere. Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connesse ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2 **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi e co-housing con ampia disponibilità di spazi condivisi, non solo pertinenziali, e assetto proprietario in forma indivisa.

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni private di servizio complementari alla residenza

- b1 **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno. Sono compresi gli esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici insediabili salvo specifici divieti. (4) (5)
- b2 **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3 **Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio a bassa generazione di movimenti** in quanto prive di servizi di sportello. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b12 qualora occupino complessivamente meno del 50% della Su di edifici di oltre 1.000, mq ovvero meno di 500 mq in edifici di meno di 1.000 mq; ambulatori medici di superficie inferiore a 200 mq di Sc-

b4 Attività culturali, attività ricreative, (compresi i circoli con attività di somministrazione di alimenti e/o bevande) **sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.** Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre d'arte. Altre attività sono compatibili in caso di capienza di pubblico fino a 100 persone.

b5 Comprende gli usi b5.1 e b5.2

b5.1 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli. Comprende altresì l'artigianato di produzione nel settore alimentare limitatamente ad attività di panificazione e prodotti da forno, gelaterie, pasticcerie.

b5.2 Artigianato di produzione, lavorazione e vendita alimentare non ricompreso nel punto b5.1: rosticcerie, kebab.

b6 Artigianato di servizio agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

b8 Attività di parcheggio. Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base. Le attività di tipo civile comprendono le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili. Le attività scolastiche di base comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica. Le attività socio-assistenziali possono comprendere piccole attività produttive finalizzate al reinserimento sociale degli addetti.

b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso. Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria. Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo. Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

b11.1 Medio-piccole strutture di vendita (1) Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi di SV compresa fra 250 mq e 1.500 mq (5). Si distinguono in:

- b11.1A - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.1NA - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

b11.2 Medio-grandi strutture di vendita (1) Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi aventi una SV compresa fra 1.500 mq e 2.500 mq (5). Si distinguono in:

- b11.2A - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.2NA - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

b11.3 Grandi strutture di vendita (1) Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi con una SV superiore a 2.500 mq. Si distinguono in:

- b11.3A - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (2);
- b11.3NA - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV.

b12 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, poli-ambulatori e attività assimilabili. Queste attività sono tuttavia considerate nell'uso b3 se rientrano nei limiti dimensionali ivi descritti.

b13 Attività espositive, fieristiche, congressuali. Comprende centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere, strutture fieristiche. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

b14 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche di impatto. Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4, ~~e le sale giochi~~. L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme tecniche della ZAC.

b15 Attività sanitarie ed assistenziali. Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere; ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).

b16 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca. Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

b17 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto. Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente³⁸ al gioco con apparecchi di cui all'art.110 comma 6 del Tulp (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse). L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla

³⁸ Sono considerati punti di vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati di somministrazione alimenti e bevande sempreché: dall'insegna risulti chiaramente la destinazione all'attività di gioco e, l'eventuale riferimento all'attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all'attività di gioco e la superficie ad essa dedicata non superi il 30% della superficie complessiva del locale;
- l'accesso all'area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l'offerta di gioco;
- l'area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l'ingresso al locale;
- l'attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l'erogazione del gioco e non disgiuntamente all'attività di gioco stessa.

compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme tecniche della ZAC.

C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- c1 Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle seguenti e quelle del gruppo d). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela (5). Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.
- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.** Comprende inoltre altre attività di servizio all'agricoltura, quali l'esercizio di macchine agricole per conto terzi.
- c3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci. Alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 6/2007. Sono fatte salve ulteriori disposizioni vigenti in materia.
- c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Non sono considerati entro l'uso c4, e sono pertanto attuabili in via generale in rapporto ad edifici preesistenti o di nuova costruzione per qualsiasi uso, gli impianti di produzione e energetica da fonti rinnovabili, quelli attuabili senza VIA o attraverso attività edilizia libera, così come previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"; dalla DGR n. 28 del 6/12/2010 e dal PTCP.
- c5 Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE (4)

- d1 Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili.** Può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola (5) .
- d2 Allevamenti produttivi agricoli.** Comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami) e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.
- d3 Attività, di tipo interaziendale, di prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,** ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole (sono comprese le attività dei consorzi agrari nell'ambito delle funzioni loro attribuite).

- d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.** Sono compresi in questo uso inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie (allevamenti 'per autoconsumo').
- d6 Servizi di giardinaggio,** attività di manutenzione del verde pubblico e privato, **servizi di fornitura** (per commessa o per noleggio), rimessaggio e manutenzione **di macchine agricole e macchine movimento terra.**
- d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola.

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1 Attività ricettive alberghiere,** come definite dalla legislazione in materia (salvo quelle di cui all'uso e3). Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative e per il benessere complementari.
- e2 Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3 Residenze turistico-alberghiere.** Esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e fornite di servizio autonomo di cucina con le caratteristiche previste dalle norme regionali vigenti in materia.

F) FUNZIONI URBANE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- f1 Mobilità.** Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale (stazioni, porti, darsene, aeroporti).
- f2 Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.lgs. 32/1998, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- f3 Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4 Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5 Impianti di trasmissione** (via etere). Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- f6 Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia,

Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.

- f7 Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10 Attrezzature per la Difesa Nazionale.** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11 Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva; comprendono inoltre manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/1985 e s.m.i., fermo restando che qualsiasi trasformazione d'uso intervenuta prima del 22/12/1967 (adozione del PRG), è da ritenersi legittimamente effettuata in quanto non regolamentata né da norme di legge né dallo strumento urbanistico fino ad allora vigente.

2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1 o d2, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

NOTE AL CAPO 1.6

- (1) Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e s.m.i. "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 di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.)."

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, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- **Centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;

- **Centri commerciali d'attrazione** gli altri, suddivisi in:

- attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore,, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano mq 4.500, o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente mq 10.000 ;
- attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale 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".

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni....." (Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopradefiniti sottotipi d'uso b11.1, b11.2 o b11.3 in relazione all'entità della loro SV complessiva).

"I **"complessi commerciali di vicinato"** o **"gallerie commerciali di vicinato"** sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq.

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici come individuati dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq

nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui all'art. 3.1.3.

Ad integrazione e chiarimento delle disposizioni regionali di cui alla precedente Nota n.1, le Norme del Piano Territoriale della Provincia di Reggio Emilia vigente introducono, all'art. 18, il seguente elenco di tipologie di strutture di vendita:

1 (ex 1, 2)	G SUP A-NA	grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari (con almeno 4.500 mq di superficie di vendita) o non alimentari (con almeno 10.000 mq di superficie di vendita)
2 (ex 3, 4)	CC SUP A-NA	centri commerciali d'attrazione di livello superiore comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.
3 (ex 5)	ACI SUP A-NA	aree commerciali integrate di livello superiore comprendenti più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque caratterizzate da una superficie territoriale di almeno 5 ettari. All'interno di tali aree commerciali integrate sono realizzabili, congiuntamente alle grandi strutture di livello superiore sopra definite, aggregazioni di medie strutture di competenza provinciale fino a 10.000 mq di superficie di vendita complessiva.
4 (ex 6, 7)	G INF A-NA	grandi strutture di vendita di livello inferiore alimentari (con meno di 4.500 mq di superficie di vendita) o non alimentari (con meno di 10.000 mq di superficie di vendita). Non sono compresi in questa tipologia i centri commerciali di vicinato (tipologia 14) ed i casi previsti al comma 2 art. 18 PTCP.
5 (ex 8, 9)	CC INF A-NA	centri commerciali d'attrazione di livello inferiore comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari. Non sono compresi in questa tipologia i centri commerciali di vicinato (tipologia 14) ed i casi previsti al comma 2 art. 18 PTCP.
6 (ex 10, 11)	ACI INF A-NA	aree commerciali integrate di livello inferiore di dimensione compresa fra 2 e 5 ettari di superficie territoriale, con presenza di medie e/o grandi strutture di vendita alimentari e/o non alimentari di livello inferiore. All'interno di tali aree commerciali integrate sono realizzabili, congiuntamente alle grandi strutture di livello inferiore sopra definite, aggregazioni di medie strutture fino a 5.000 mq di superficie di vendita complessiva.
7 (ex 12)	AGGR M SUP A-NA	aggregazioni di medie strutture di vendita superiori di dimensione compresa fra i 5.000 e i 10.000 mq di superficie di vendita complessiva che è ammissibile realizzare sul territorio provinciale all'interno di un ambito urbanistico di PSC (ovvero di una zona omogenea individuata nel PRG) avente una superficie territoriale compresa fra 1,5 e 5 ettari, e comunque nel rispetto delle vigenti normative regionali.
8 (ex 13)	AGGR M INF A-NA	aggregazioni di medie strutture di vendita inferiori di dimensione compresa fra i 2.500 / 3.500 e i 5.000 mq di superficie di vendita complessiva (2.500 per i comuni con popolazione inferiore alle 10.000 unità e 3.500 per i comuni con popolazione superiore alle 10.000 unità) all'interno di un'area avente superficie territoriale inferiore a 1,5 ettari, e comunque nel rispetto delle vigenti normative regionali.
9 (ex 14, 15)	MG A-NA	medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a 800 mq fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, e superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
10 (ex 16, 17)	MP A-NA	medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione

		superiore a 10.000 abitanti.
11 (ex 18, 19)	VIC A-NA	esercizi di vicinato: gli esercizi alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.
12 (ex 20)	AGGR VIC SUP A-NA	aggregazioni di esercizi di vicinato superiori: aggregazioni di esercizi di vicinato e/o medio-piccole strutture di dimensione compresa fra i 2.500 / 3.500 e i 5.000 mq di superficie di vendita complessiva (2.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e 3.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti). Sono ricomprese in questa tipologia anche le aggregazioni, entro i limiti dimensionali sopra indicati, costituite da "unità edilizie fisicamente accostate" se collocate in edifici non a destinazione commerciale specifica (ossia nei quali la superficie utile relativa alle attività commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva). Diversamente queste aggregazioni vanno ricomprese nelle tipologie 4 o 5.
13 (ex 21)	AGGR VIC INF A-NA	aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori: aggregazioni di esercizi di vicinato e/o medio-piccole strutture di dimensione inferiore ai 2.500 / 3.500 mq di superficie di vendita complessiva (2.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e 3.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti). Sono ricomprese in questa tipologia anche le aggregazioni, entro i limiti dimensionali sopra indicati, costituite da "unità edilizie fisicamente accostate" se collocate in edifici non a destinazione commerciale specifica (ossia nei quali la superficie utile relativa alle attività commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva). Diversamente queste aggregazioni vanno ricomprese nella tipologia commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva). Diversamente queste aggregazioni vanno ricomprese nelle tipologie 4 o 5.
14 (ex 22)	CC VIC CC LOC A-NA	Centri commerciali di vicinato di livello inferiore caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali di vicinato ed eventualmente di una medio-piccola struttura e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 / 3.500 mq (2.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e 3.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti). Centri commerciali di importanza locale caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 / 3.500 mq (2.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e 3.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti)

Ai sensi dell'art. 19 delle Norme del PTCP vigente, le tipologie di aggregazioni di cui ai numeri 8 e 12 sono considerati "insediamenti di rilevanza per gli ambiti sovracomunali", mentre le tipologie n. 13 e 14 sono considerati di rilevanza comunale.

Ai fini della concertazione e del monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione di rilievo sovracomunale, l'ambito sovracomunale di cui fa parte il comune di Reggio comprende i Comuni di Albinea, Bagnolo in Piano, Cadelbosco di Sopra, Castelnovo di Sotto, Quattro Castella, Reggio Emilia, Vezzano sul Crostolo ~~Crostolo~~.

- (2) Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.
- (3) La definizione giuridica di attività agricola (art. 2135 CC, integrato dal D.lgs. 228/2001 smi) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art. 1 D.lgs. 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività

agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge”.

- (4) Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (circolare 59/2010 art. 35 e s.m.i) e con le modalità stabilite dalla legge medesima.
- (5) La vendita diretta di prodotti agricoli da parte di produttori agricoli non costituisce un uso di tipo b1 ma attività complementare ricompresa nell'uso d1 o d3; analogamente la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spazi aziendali locali di vendita diretta al pubblico presso lo stesso stabilimento di produzione si intende ricompresa nell'uso c1.

CAPO 1.7 – DELOCALIZZAZIONI

Art. 1.7.1 - Ambiti di rilocalizzazione degli edifici o delle superfici previste interessate dalle opere TAV, o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche

1. Gli edifici o le superfici previste da espropriare per la realizzazione delle opere TAV o di nuove infrastrutture pubbliche potranno essere rilocalizzati nelle apposite aree (definite "ambiti di rilocalizzazione delle volumetrie o delle superfici previste"), individuate negli elaborati R3.1 e R3.2. Sia gli edifici che le superfici previste interessate dalle opere TAV o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche sono individuati e collegati graficamente, con apposita simbologia numerica, agli ambiti di rilocalizzazione.

L'entità volumetrica degli edifici da trasferire viene determinata sulla base di perizie tecniche che ne attestino la consistenza quantitativa esistente al momento dell'apposizione del vincolo.

2. Per gli ambiti di rilocalizzazione prevalentemente residenziali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

Interventi edilizi

- Nuove costruzioni: Volume complessivo o superfici previste uguale al Volume complessivo o superfici previste da trasferire, fino ad una densità massima di $U_f = 0,4$ mq/mq estesa a tutto l'ambito di concentrazione delle volumetrie.

Normativa funzionale:

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U3/2
- Usi regolati del PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% Su

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

- $I_p = 50\%$
- $A = 2$ alberi/100 mq; $Ar = 4$ arbusti/100 mq

Gli ambiti di rilocalizzazione di cui all'art. 1.7.1, comma 1, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n°49: via Lenin, edifici residenziali agricoli, Volume complessivo da trasferire = 9.662 mc in tessuto localizzato lungo via Formentini limitatamente alla volumetria di 2.672 mc previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.
- n° 50, 51: via Lenin, edifici residenziali agricoli, Volume complessivo da trasferire = 9.662 mc in tessuto localizzato lungo via Ruozzi limitatamente alla volumetria di 6.990 mc previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.
- n°75: via F.lli Rosselli, edifici rurali demoliti, Volume complessivo da trasferire = 3.914 mc, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area destinata a viabilità.
- n°90, 91, 92: via Beethoven, via Tirelli e via Lenin, Superficie complessiva da trasferire = 1.321 mq (somma rispettivamente di 461 mq, 425 mq e 435 mq) in ambito localizzato in via Casello Veneri previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale e demolizione degli edifici. L'intervento dovrà inoltre coordinarsi per gli interventi di moderazione del traffico nel primo tratto di via Casello Veneri.
- n°93: via Lenin, Superficie complessiva da trasferire = 435 mq in Area di trasformazione Ta-46, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.
- n° 98, 99: via Tirelli e via Nobel, Superficie complessiva da trasferire = 2.079 mq (somma rispettivamente di 991 mq e 1.088 mq), in ANS4 a San

Rigo (ex Area di trasformazione Ta-11 del PRG 2001), previa stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.

3. Per gli ambiti di rilocalizzazione prevalentemente produttivi e polifunzionali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001:

Interventi edilizi

- Nuove costruzioni: Volume complessivo o superfici previste uguale al Volume complessivo o superfici previste da trasferire, fino ad un massimo di $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ esteso a tutto l'ambito di concentrazione delle volumetrie.

Normativa funzionale:

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2.1 (A e NA), U2/2.2 (A e NA), U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/11, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2
- Usi regolati del PRG 2001: U1/1, U1/2 (uso foresteria) = max 20% della Su, e comunque un alloggio per un massimo di 150 mq di Su per ogni unità produttiva.

Indici urbanistico-ecologici:

- $I_p = 20\%$
- $A = 1 \text{ albero/100 mq}$; $Ar = 2 \text{ arbusti/100 mq}$

Gli ambiti di rilocalizzazione di cui all'art. 1.7.1, comma_1, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n° 45, 46: delocalizzazione della superficie utile espropriata dalla TAV in via Nobel e in località Mancasale, Superficie utile complessiva da trasferire = 6.852 mq in ambito produttivo polifunzionale di cui all'art. 53 del PRG 2001, limitatamente alla normativa funzionale e agli indici ecologici, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato. Nell'ambito è consentita la possibilità di realizzare un'attrezzatura per l'infanzia per una Su massima di 500 mq previa convenzione con l'Amministrazione comunale che ne determini anche utilizzo pubblico.
- n° 52, 53, 54, 55: via Lenin, edifici produttivi agricoli, Volume complessivo da trasferire = 18.574 mc in ambito produttivo di cui all'art. 54 del PRG 2001, limitatamente alla normativa funzionale ed agli indici ecologici, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato. Sull'area si dovrà intervenire attraverso una progettazione unitaria convenzionata con l'adiacente Area di trasformazione Ap-8 del PRG 2001.

4. Per gli edifici o complessi rurali non più funzionali all'attività agricola da rilocalizzare, oltre a quanto previsto all'art. 1.7.1, comma 2, vale la seguente disciplina:

- gli edifici riconducibili alle tipologie di cui all'art. 70 del PRG 2001 possono essere ricostruiti negli ambiti di cui all'art. 17.021 comma 2, a parità di volume complessivo, secondo le modalità del suddetto articolo, senza le limitazioni al numero degli alloggi, di cui agli artt. 70.03, 70.04 e 70.05 del PRG 2001;
- l'uso U1/1 è insediabile solo per i volumi recuperabili a residenza secondo le norme dell'art. 70 del PRG 2001.

5. I fabbricati esistenti o le superfici previste a destinazione produttiva o polifunzionale possono essere ricostruiti anche negli ambiti di rilocalizzazione prevalentemente residenziali, con la riduzione al 50% del Volume complessivo o della superficie prevista, e sono soggetti alla disciplina dell'art. 1.7.1, comma 2.

6. I fabbricati esistenti o le superfici previste a destinazione residenziale possono essere ricostruiti anche negli ambiti di rilocalizzazione prevalentemente produttivi e polifunzionali, a parità di Superficie complessiva o di superficie prevista, e sono soggetti alla disciplina dell'art. 1.7.1, comma 3.

7. Per tutti gli ambiti di rilocalizzazione sopra individuati, qualora in zone non contigue all'edificato, valgono le norme di cui all'art. 60.07 del PRG 2001.

8. Gli edifici o le superfici previste interessate dalle opere TAV o dalla realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche potranno essere rilocalizzate nella restante parte dell'area. In tal caso la volumetria o la superficie prevista da trasferire è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito ed è possibile la deroga agli indici ecologici.

9. Gli ambiti di rilocalizzazione possono essere ubicati anche negli ambiti consolidati, negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione; in tal caso, la volumetria o la superficie prevista da rilocalizzare è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito agli stessi ed è possibile la deroga agli indici ecologici ed urbanistici. Sono inoltre individuati nel RUE ambiti di ricollocazione, privi di simbologia numerica di collegamento a specifici ambiti di trasferimento, che possono ospitare volumetrie o superfici, anche relative all'art. 1.7.2; $U_f \text{ min} = 0.2 \text{ mq/mq}$.

Art. 1.7.2 - Ambiti di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste

1. Negli elaborati R3.1 e R3.2 sono individuati, con apposita simbologia grafica, specifici ambiti urbanistici definiti "ambiti di trasferimento delle volumetrie o delle superfici previste", costituiti da aree libere e/o edificate, che potranno essere liberate dalle volumetrie esistenti o dalle superfici previste dal Piano, nonché da usi urbanisticamente incompatibili, e destinate ad usi pubblici e/o privati, al fine di un corretto equilibrio urbanistico e ambientale del territorio.

2. Le volumetrie esistenti o le superfici previste dal Piano, nonché gli usi incongrui da trasferire, dovranno essere oggetto di specifici "programmi di ricollocazione delle volumetrie esistenti o previste" promossi dall'Amministrazione comunale, che rilocalizzeranno le volumetrie o le superfici previste, nonché gli usi incongrui, o parti di essi, e definiranno gli usi pubblici o privati delle aree liberate.

Nel caso di destinazione pubblica delle aree liberate, è ammessa la cessione gratuita anticipata.

3. Per gli eventuali edifici esistenti, fino all'attuazione di detti programmi, sono consentiti gli interventi di manutenzione qualitativa.

4. Le volumetrie esistenti o le superfici previste, nonché gli usi incongrui da trasferire sono graficamente individuate nelle negli elaborati R3.1 e R3.2 e collegate, tramite apposita simbologia grafica e numerica agli ambiti di ricollocazione.

Per l'area individuata come "Ambito di trasferimento delle volumetrie esistenti o delle superfici previste", sul PUA denominato Tu-13 nel PRG 2001, di cui agli artt. 48 e 85 del PRG 2001, valgono dall'approvazione del presente comma gli indici, gli usi ed i parametri dell'art. 73.06 - "Istruzione dell'obbligo" del PRG 2001.

5. Ambiti di ricollocazione prevalentemente residenziali, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato, per i quali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001.

Interventi edilizi

- Nuove costruzioni: volumetrie esistenti o superfici previste uguali a quelle da trasferire. La tipologia dell'intervento dovrà prevedere una quota consistente di verde privato.

Normativa funzionale:

- Usi previsti del PRG 2001: U1/1, U1/2, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/6, U2/7
- Usi regolati del PRG 2001: U2/1, U2/5.1 = max 30% Su

Indici urbanistico-ecologici e altezze:

- Ip = 50%
- A = 2 alberi/100 mq; Ar = 4 arbusti/100 mq
- P = 3 piani, compreso il piano terra

Gli ambiti di ricollocazione di cui all'art. 1.7.2, comma 5, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n°31: Palazzo Ducale di Rivalta ala nobile ed edifici annessi, Volume Utile da trasferire = 15.082 mc, previa stipula di convenzione con cessione gratuita di quanto compreso nell'ambito stesso.
- n°32: via Rivoluzione d'Ottobre, Superficie utile prevista da trasferire = 4.921 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato avendo cura del rapporto tra cortina di edifici esistenti a nord e territorio agricolo a sud, prevedendo un'edilizia rada immersa nel verde e con altezze degradanti verso il territorio agricolo.
- n°33: viale Timavo edificio dismesso, Volume complessivo da trasferire = 1.733 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio e cessione gratuita dell'area.
- n°35: via Ruggero da Vezzano, edificio produttivo agricolo incongruo, Volume complessivo da trasferire = 2.338 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio e monetizzazione del verde pubblico di standard. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia attenta alle tipologie insediative del paesaggio rurale e con la contestuale realizzazione di un sistema di reti ecologiche, nonché coerentemente all'organizzazione territoriale generata dall'asse di via Settembrini.
- n°36: area Ex Tintoria, S. Maurizio, Superficie utile prevista da trasferire = 4.083 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area già liberata dagli edifici.
- n°37: via Gramsci, edificio dismesso ed incongruo, Volume complessivo da trasferire = 1.450 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio e cessione gratuita dell'area.
- n°39: via Chopin, dall'Area di trasformazione Ti2-51, Superficie utile prevista da trasferire = 3.626 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n°47: via Beethoven, superficie utile prevista da trasferire = 740 mq, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio.
- n°48: via Montagnani Marelli, Superficie utile prevista da trasferire pari alla Superficie utile documentata dallo stato di consistenza degli edifici esistenti.
- n°58: via Emilia all'Angelo, Superficie utile da trasferire è pari alla differenza tra la Superficie utile del PRG 2001 e lo stato di consistenza dei fabbricati esistenti, previa stipula di convenzione che disciplini anche la compartecipazione alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la frazione di Coviolo.
- n°59: via Gorizia, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 400 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n°60: via Gorizia, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001,

Superficie utile prevista da trasferire = 600 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.

- n°61: via Scaruffi, Superficie utile prevista da trasferire = 2.100 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area e dei fabbricati esistenti, nei quali è consentito l'insediamento degli usi previsti per le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato in modo che gli edifici vengano realizzati ad una distanza minima di 10 m dal confine di zona con il tessuto produttivo polifunzionale esistente verso ovest. Inoltre è richiesta la contestuale interposizione di un doppio filare di alberi di specie autoctona, e di eventuali ulteriori elementi di mitigazione da individuarsi in sede attuativa.
- n°62: via Settembrini, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 1.800 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n°63: via Meglioli, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 220 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n°64: via Rinaldi, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 700 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 65, 66: via San Rigo, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 2.811 mq (somma rispettivamente di 1.999 mq e 812 mq), previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia che adotti soluzioni compositive ed un uso dei materiali coerenti con il contesto di inserimento, oltre che con l'organizzazione territoriale. Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di un adeguato sistema di reti ecologiche (siepi, macchie di campo, viali alberati) che determini, insieme alle presenze vegetali esistenti, un incremento della qualità paesaggistica del luogo.
- n° 67, 68: via El Greco, Superficie utile prevista da trasferire = 1.500 mq (somma rispettivamente di 380 mq e 1.120 mq), previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita di area pari al 40% della Superficie territoriale. Su tale area di cessione potranno essere realizzate tutte le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001, ed edilizia residenziale sociale con indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,3$ mq/mq. L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale.
- n°69: via A. Ferrari, dall'Area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 580 mq, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n°70: via Lasagni, Superficie utile prevista da trasferire = 5.400 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato in modo da mantenere una distanza minima di 80 m tra nuovi edifici e laghi o cisterne per liquami esistenti.

Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di una adeguata fascia di mitigazione e schermatura verso l'allevamento esistente con messa a dimora di piante di alto fusto.

- n°71: via Da Vezzano, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1, del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 1.500 mq, previa stipula di convenzione. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia che adotti soluzioni compositive ed un uso dei materiali coerenti con il contesto di inserimento, oltre che con l'organizzazione territoriale. Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di un adeguato sistema di reti ecologiche (siepi, macchie di campo, viali alberati) che determini, insieme alle presenze vegetali esistenti, un incremento della qualità paesaggistica del luogo.
- n°72: via Casello Veneri, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1, del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 1.000 mq, previa stipula di convenzione. Il progetto dovrà prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura e coordinarsi per gli interventi di moderazione del traffico nel primo tratto di via Casello Veneri.
- n°73: via Freddi, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1, del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 630 mq, previa stipula di convenzione. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia che adotti soluzioni compositive ed un uso dei materiali coerenti con il contesto di inserimento, oltre che con l'organizzazione territoriale. Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di un adeguato sistema di reti ecologiche (siepi, macchie di campo, viali alberati) che determini, insieme alle presenze vegetali esistenti, un incremento della qualità paesaggistica del luogo.
- n°74: via Fermi, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 200 mq, previa stipula di convenzione. Nell'area di ricollocazione può essere realizzata una Superficie utile massimale di 1.000 mq.
- n°77: via Tassoni, Superficie utile prevista da trasferire = 2.650 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n°80: via Betti, Superficie utile prevista da trasferire = 1.039 mq, previa stipula di convenzione con obbligo di realizzazione della viabilità lato ovest e cessione gratuita dell'area di trasferimento. Su tale area di trasferimento potranno essere realizzate tutte le attrezzature e spazi collettivi per servizi generali di cui al Capo III delle presenti norme.
- n°81: via Betti, Superficie utile prevista da trasferire = 3.782 mq, previa stipula di convenzione con obbligo di realizzazione della viabilità lato ovest.
- n°82: via Spagni, Superficie utile prevista da trasferire = 4.598 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n°83: via Piacentini, in ambito ANS4 ex Ta 16 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 850 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n°87, 88, 89: via San Marco, Superficie utile prevista da trasferire = 3.000 mq (somma rispettivamente di 554 mq, 946 mq e 1.500 mq), previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita di area pari al 40% della Superficie territoriale. Su tale area di cessione potranno essere realizzate tutte le attrezzature relative agli standard urbani e di quartiere di cui agli artt. 72 e 73 del PRG 2001, ed edilizia residenziale sociale con indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,3$ mq/mq. L'attuazione degli interventi è subordinata al perfezionamento del

contratto di acquisto della quota di capacità edificatoria, e dovrà contenere e sviluppare le elaborazioni progettuali presentate in sede di partecipazione al bando comunale.

- n°94: via Negri, dall'Area di trasformazione App-12 scheda 1 del PRG 2001, Superficie utile prevista da trasferire = 700 mq, previa stipula di convenzione. L'ambito di ricollocazione dovrà essere progettato con un'edilizia che adotti soluzioni compositive ed un uso dei materiali coerenti con il contesto di inserimento, oltre che con l'organizzazione territoriale. Inoltre, è richiesta la contestuale realizzazione di un adeguato sistema di reti ecologiche (siepi, macchie di campo, viali alberati) che determini, insieme alle presenze vegetali esistenti, un incremento della qualità paesaggistica del luogo.
- n°95: via Newton, in ambito ANS3 ex Ti4-5 del P RG 2001, SC prevista da trasferire = 2.000 mq, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n°96: via Newton, in ambito ANS3 ex Ti4-5 del P RG 2001, SC prevista da trasferire = 1.100 mq, previa stipula di convenzione.
- n° 97: via Newton, in ambito AR20, Volume complessivo da trasferire = 1.835 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio. Non è consentita l'attuazione diretta ma esclusivamente previo inserimento in POC in coerenza con gli scenari definiti dal Piano dei Servizi.
- n° 100, via Spagni, dall'area di trasformazione Tu-8 del PRG 2001, Superficie utile destinata all'edilizia convenzionata da trasferire = 300 mq, previa stipula di convenzione.
- n° 101, via Ruggero da Vezzano, dall'area di trasferimento Tu 8 del PRG 2001, superficie utile da trasferire = 200 mq, previa stipula di convenzione che regolerà le modalità e i termini per la cessione gratuita dell'area.

6. Ambiti di ricollocazione a servizi, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato.

Per Gli gli ambiti di ricollocazione di cui all'art. 1.7.2, comma 6, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n°40: Comunità Papa Giovanni XXIII, trasferimento usi incongrui, Superficie utile realizzabile = 6.000 mq (di cui 2.000 mq destinati a serre) in zona a Servizi privati, di cui all'art. 81 delle presenti norme, previa stipula della convenzione per le condizioni di dismissione delle attività incongrue. L'altezza massima degli edifici è pari a 2 piani (compreso il piano terra) con un'edilizia attenta alle tipologie insediative del paesaggio rurale e con un adeguato studio degli spazi aperti.

7. Ambiti di ricollocazione produttivi e/o polifunzionali, da subordinarsi a planivolumetrico convenzionato o a PUA di iniziativa privata, per i quali valgono le seguenti prescrizioni del PRG 2001.

Interventi edilizi

- Nuove costruzioni: volumetrie esistenti o superfici previste uguali a quelle da trasferire.

Gli ambiti di ricollocazione di cui all'art. 1.7.2, comma 7, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n°38: via Vertoiba, area interclusa in svincolo stradale, Superficie utile prevista da trasferire = 7.067 mq, in tessuto polifunzionale di cui all'art. 43 del PRG 2001 limitatamente alla normativa funzionale ed agli indici ecologici, previa stipula della convenzione con demolizione degli edifici esistenti e monetizzazione del verde pubblico di standard.

- n°42: via Sicilia, Superficie utile prevista da trasferire = 7.220 mq, in tessuto polifunzionale, di cui all'art. 43 del PRG 2001 limitatamente alla normativa funzionale ed agli indici ecologici, previa stipula della convenzione che regolerà termini e modalità di cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili (terreno e fabbricati esistenti).
- n°43: via Norvegia, Superficie utile prevista da trasferire = 810 mq in aggiunta alla capacità edificatoria esistente, previa stipula di convenzione che regolerà modalità e termini per la cessione gratuita dell'area.
- n° 56, 57: via Ardigò, edifici produttivi agricoli incongrui, Volume complessivo da trasferire = 2.625 mc, previa stipula di convenzione con demolizione dell'edificio.

8. Gli ambiti di rilocalizzazione possono essere ubicati anche negli ambiti consolidati, negli ambiti di nuovo insediamento o negli ambiti di riqualificazione; in tal caso, la volumetria o la superficie prevista da rilocalizzare è aggiuntiva rispetto al diritto edificatorio attribuito agli stessi ed è possibile la deroga agli indici ecologici ed urbanistici. Sono inoltre individuati nel RUE ambiti di ricollocazione, privi di simbologia numerica di collegamento a specifici ambiti di trasferimento, che possono ospitare volumetrie o superfici, anche relative all'art. 1.7.1; $U_f \text{ min} = 0.2 \text{ mq/mq}$.

Gli ambiti di ricollocazione di cui all'art. 1.7.2, comma 8, accolgono i seguenti trasferimenti e sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- n°41: via Gramsci, tessuto prevalentemente residenziale, Superficie utile da trasferire = 4.446 mq, in Area di trasformazione Ti2-42 del PRG 2001, previa stipula di convenzione con cessione gratuita dell'area.
- n°76: via Volta, edificio incongruo, Superficie complessiva da trasferire = 200 mq, previa stipula di convenzione.

9. Per tutti gli ambiti di ricollocazione sopra individuati, qualora in zone non contigue all'edificato, valgono le norme di cui all'art. 60.07 del PRG 2001.

TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO

Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio

1. Il PSC riporta, nelle Tavole P7.1 - P7.2 l'individuazione delle seguenti aree ed immobili interessati da vincoli e tutele relativi alle valenze ambientali e paesaggistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio, alle fragilità e vulnerabilità del territorio:

- Aree soggette a vincolo paesaggistico
- Sistema forestale boschivo
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Dossi di pianura
- Zone di tutela naturalistica
- Alberature di pregio
- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione
- Strutture insediative storiche e strutture insediative territoriali storiche non urbane
- Immobili di interesse storico-architettonico e di pregio storico-tipologico e testimoniale e relativa categoria di tutela
- Viabilità storica
- Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche
- Viabilità panoramica
- Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (Fascia A - B - C)
- Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola
- Zone finalizzate alla salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura
- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso
- Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico
- Classi degli effetti attesi in caso di evento sismico.

2. Le disposizioni di tutela delle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo di cui al comma 1 sono comprese nel Titolo 2 delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC.

3. Per gli immobili di interesse storico-architettonico e di pregio storico-tipologico e testimoniale, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.

~~Le tavole del RUE riportano inoltre le fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori. Le disposizioni di tutela che afferiscono a tali individuazioni sono comprese nel titolo III del RUE.~~

TITOLO III - DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 3.1.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia, ivi compresi gli impianti locali di produzione energetica e cogenerazione;
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- f) 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 (parcheggi di urbanizzazione primaria).

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

__Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, con presentazione di adeguata garanzia fideiussoria, l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero all'adeguamento delle medesime da effettuarsi contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere qualora non sussista l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:

- strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo ~~della~~ delle acque meteoriche;
- collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui (quali sistemi di fitodepurazione) approvati da ARPA;
- nelle zone non servite da pubblica fognatura si fa riferimento alle Direttive tecniche in materia di autorizzazione allo scarico in acque superficiali di cui alla D.G.C. n. 14415/2007.

4. Nel caso di interventi di realizzazione o di completamento di opere di infrastrutturazione in territorio rurale occorre fare riferimento alle specifiche modalità operative di cui all' Allegato D: *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore"*.

Art. 3.1.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale e di quartiere o frazione riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1, comma 1.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente negli elaborati del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC, nei PUA e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

4. Usi ammissibili

In queste aree sono previsti i seguenti usi: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3, f6, f8, f11, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, l'uso b2 (pubblici esercizi) e l'uso b1 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi di carattere comunale e di quartiere o frazione:

a) zone per attrezzature collettive civili e per servizi scolastici di base (lettere a, b, c, d, e ~~g~~ del precedente comma 2) (simbolo **AS**);

b) zone per attrezzature religiose (simbolo **AR**);

c) zone per verde pubblico (simbolo **V**);

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport (simbolo **VS**);

e) zone per parcheggi pubblici (simbolo **P**).

~~Le destinazioni previste nelle tavole del RUE, attraverso detti simboli, possono comunque essere modificate con l'approvazione di specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità (anche riferiti all'uso c4).~~

5. Interventi consentiti in assenza di specifiche disposizioni del POC.

Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi DR, AM, NC, nel caso di aree di proprietà comunale i parametri edilizi faranno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità di ciascun tipo di attrezzatura; nel caso di aree non di proprietà comunale, non destinate a parcheggi o verde pubblico, si applicano i seguenti limiti di intervento:

- UF max = 0,7 mq/mq
- NP max = 3
- Ip min = 40%.

Il RUE individua nell'elaborato R3.1 con apposita simbologia (1) l'area per la quale valgono i parametri del presente comma, fatta eccezione per l'UF max fissata pari a 0,4 mq/mq.

6. Le **attrezzature di servizio generale** individuate nel RUE riguardano:

- a) le sedi universitarie;
- b) l'istruzione superiore;
- c) le attrezzature sanitarie (diverse dall'Ospedale);
- ~~d) d)~~ —le attrezzature tecnologiche.

7. Usi ammissibili

~~__In queste aree sono previsti i seguenti usi: b15, b16, c4, f3, f6. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi nella misura in cui siano strettamente complementari e al servizio della funzione principale: a2, b2, b4, b10, f1, f4, f8, f11. Le destinazioni specifiche previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate con l'approvazione di specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità.~~

8. Interventi consentiti in assenza di specifiche disposizioni del POC.

~~__Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi DR, AM, NC, nel caso di aree di proprietà comunale i parametri edilizi faranno riferimento ai requisiti prestazionali e di qualità di ciascun tipo di attrezzatura; nel caso di aree non di proprietà comunale, si applicano i seguenti limiti di intervento:~~

- UF max = 1 mq/mq
- Ip min = 40%, riducibile al 20% nelle aree per attrezzature tecnologiche.

9. Sia nelle aree per attrezzature e spazi collettivi che in quelle per servizi generali le destinazioni specifiche previste con apposita simbologia nelle tavole del RUE possono comunque essere modificate con l'approvazione di specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità. ~~Sia nelle~~ Nelle suddette aree ~~aree per attrezzature e spazi collettivi, che in quelle per servizi generali~~ sono inoltre ammessi tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia

stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera.

10. Si richiamano inoltre, in quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 4.10 dell'Allegato C riguardo agli interventi in deroga e le disposizioni dell'art. 1.4.8 riguardo alla certificazione Ecoabita.

Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:

- **P1:** parcheggi pertinenziali;
- **P2:** parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici o comunque di uso pubblico;
- parcheggi privati non pertinenziali.

2. I **parcheggi P2** sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.

3. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici 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, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi degli artt. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria 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. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.

5. I parcheggi pubblici P2 sono in generale di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato a tempo indeterminato.

6. 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.

7. I **parcheggi pertinenziali P1** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dalla UI o dall'insieme di UI a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono UI autonome dal punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico ~~inderogabile~~ di pertinenzialità, ~~non superabile anche in caso di vendita~~. Nelle nuove costruzioni tale vincolo va sottoscritto in apposito atto d'obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa UE che contiene la o le UI di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o UE posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertenziale a mezzo di atto trascritto, e collegata alla UE con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.

10. Nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali possono essere riservati ai soli utenti di un'unica UI; in tal caso possono assumere la forma di autorimesse chiuse.

11. Negli altri casi i parcheggi pertinenziali sono in generale di uso comune, ossia destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale o di un albergo, gli utenti di un servizio, i fornitori di un'attività produttiva, e simili. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni o di edifici, salvo norme contrarie contenute nel POC o in specifiche convenzioni, 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.

12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:

- i parcheggi di pertinenza di determinate UI, in eccedenza alle quantità minime prescritte all'art. 3.1.5;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre UI;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico b8).

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi P1 e P2, ai fini del rispetto della L. 122/1989 e delle disposizioni specifiche relative alle strutture commerciali, la superficie di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera convenzionalmente pari a 25 mq.

2. Nei parcheggi P1 e P2 le dimensioni lineari ~~del singolo posto auto~~ degli stalli di sosta sono ~~specificate nel Regolamento Viario~~ le seguenti:

<u>posto auto a pettine:</u>	<u>2,50 ml x 5,00 ml</u>
<u>posto auto in linea:</u>	<u>2,00 ml x 5,00 ml</u>
<u>posto ciclomotore e motociclo:</u>	<u>2,00 ml x 1,00 ml</u>
<u>posto bicicletta:</u>	<u>0,50 ml x 2,00 ml</u>

3. 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. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni di cui al Capo 3.5 ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento. Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.5 dell'Allegato C in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.

4. I parcheggi con 5 o più posti auto, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati; ciascun albero deve essere dotato di un'area permeabile minima di norma non inferiore a 3 mq, fatte salve comprovate impossibilità tecniche, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi.

5. I parcheggi P1 riservati agli utenti di un'unica unità abitativa possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio, e di preferenza interrati. Qualora siano

interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

6. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali riservati possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette e motocicli nella misura minima di 1 posto bici e 1 posto motociclo per ogni 2 posti auto.

8. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni del Regolamento Viario (se vigente) ove siano più dettagliate ~~e più prescrittive~~.

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P1)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino un aumento di carico urbanistico, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV.

3. Negli interventi di ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

4. Qualora nell'ambito della medesima UE siano compresenti UI 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.

5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

6. Nel caso di intervento di frazionamento³⁹ di una UI, va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove UI che si realizzano, ad eccezione della città storica.

7. Nel caso di intervento di CD di una UI che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), nonché nel caso di intervento di RE di una UI che determini incremento di SU l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico (Acs1).⁴⁰

8. Nel caso di intervento CD/RE di una UI che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso/ l'unità ristrutturata sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è

³⁹ Nel caso di frazionamento di una UI, senza cambio d'uso, le dotazioni di parcheggi pertinenziali (P1), per gli usi a1 e a2, sono calcolate in base al numero degli alloggi oltre che sulla Su. Occorre pertanto assicurare la quota minima di parcheggi.

⁴⁰ Nel caso di cambio d'uso da b3 ad a1 per unità immobiliari di dimensioni comprese tra i 50 e i 70 mq di Su non si richiede di realizzare un P1 aggiuntivo.

ammissibile anche qualora la UE non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/1989.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P1) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi **a1, a2** 2 posti auto per ogni alloggio con Su > di 50 mq, 1 posto auto per ogni alloggio con Su < di 50 mq, e in ogni caso non meno di 1 posto auto ogni 70 mq di Su o frazione. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. Negli interventi di Edilizia Residenziale Sociale è sufficiente la realizzazione di 1 posto auto per alloggio, in forma di autorimessa. Negli interventi DR, AM, RE, CD su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.
- usi **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1, b10.2:** 1 p.a. ogni 70 mq di Su.
- usi **b11.1, b11.2, b11.3:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di uso comune :

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	1 posto auto ogni:	1 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

Per tutte le funzioni b, i parcheggi pertinenziali realizzati ~~in in piani interrati~~ ~~vani totalmente interrati~~, sono ~~considerate~~ considerati quantità di SC aggiuntiva rispetto all'indice fondiario.

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 SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della SV precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

Si vedano inoltre le norme regionali riportate in nota al Capo 1.6.

- usi **b12, b13, b15, b16:** 1 p.a. ogni 35 mq di Su;
- usi **b14, b17:** il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
 - 1 p.a. ogni 12 mq di Su;
 - 1 p.a. ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 p.a. ogni 100 mq di SF.
- usi **c1, c2, c3, f2, f6:** 1 p.a. ogni 70 mq di Su. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri;
- usi **e1, e2, e4:** 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 70 mq di Su;
- uso **e3:** numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia;

- usi **b8, c4, c5, b10.3, b10.4, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10, f11** e tutti gli usi **d**: non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente a richiesta del Comune le aree per attrezzature e spazi collettivi necessarie. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P2 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "SVP", da sistemare a verde pubblico o da destinare ad altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente anche la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq di aree P2 e di mq di aree SVP per ogni 100 mq di Su interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Su preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).

3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM (e negli interventi di RE che comportano incremento di SU) non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di Su, sono fissate come segue:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6,):

- P2 = 25 mq

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (usi b11, b12, b15, b16, e1, e2):

- P2 = 40 mq
- SVP = 60 mq

c) per i grandi attrattori di pubblico (usi b13, ~~e b14~~ e b17):

- P2 = 70 mq
- SVP = 30 mq

d) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c2, c3):

- P2 = 10 mq.

Per gli usi b8, c4, c5 e per tutti gli usi d non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi b10, b16 e le funzioni f in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

In sede di PUA ovvero di approvazione di progetti di opera pubblica o di pubblica utilità, è ammissibile una riduzione dei parcheggi pubblici in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio garantendo comunque standard di parcheggio di adeguata funzionalità.

4. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione o monetizzazione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi indicati con "SI" nel seguente schema:

da	a	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6,	b11, b12, b13, b14, b15, b16, <u>b17</u> , e1, e2, e3	c1, c2, c3	b8, d
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6,	NO	SI	NO	NO	NO
b11, b12, b13, b14, b15, b16, <u>b17</u> , e1, e2, e3	NO	NO	NO	NO	NO
c1, c2, c3	SI	SI	NO	NO	NO
b8, d	SI	SI	SI	NO	NO

Se per l'uso precedente era già stata realizzata o monetizzata una quota di aree per standard in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.

5. **Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA**, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, in quantità pari o superiori alle seguenti, ogni 100 mq di Su:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6):

- P2 + SVP = 100 mq, di cui P2 almeno 25 mq

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'b', 'e' e usi 'e'):

- P2 = 40 mq

- SVP = 60 mq

c) per i grandi attrattori di pubblico (usi b13-~~e~~, b14, e b17):

- P2 = 70 mq

- SVP = 30 mq

d) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):

- P2 + SVP = 15% della ST.

Per gli usi b8, c4, c5 e per tutti gli usi d non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni b10 e f in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree SVP e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

6. Qualora in un PUA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Su che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati permessi di costruire o presentate DIA o SCIA (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

Art. 3.1.7 - 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 pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.
3. I parcheggi pubblici P2 possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso 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 da cedere.
4. Le aree SVP, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al "Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato", ovvero, in assenza di questo, secondo le norme del successivo Capo 3.2, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come SVP le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno 50 mq, nonché di ambientazione stradale e le fasce fino a una profondità di 10 m lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali, sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree SVP per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del R.P.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e realizzate entro la fine dei lavori ~~(con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire)~~. Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del R.P. Nel PdC deve essere precisato, ove richiesto dai competenti servizi comunali, l'obbligo di costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate ad opere di U1, o di cedere tali aree, prima della presentazione della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici (Acs1), nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, la monetizzazione può essere accordata su richiesta motivata del titolare della richiesta di intervento previo parere favorevole del R.P., oppure prescritta dal medesimo R.P., sulla base di apposito "Regolamento delle monetizzazioni".
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori, il R.P. può accettare o prescrivere la monetizzazione, sulla base di specifiche motivazioni previa conforme decisione della CQAP. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC, laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.

CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito *“Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato”*. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente regolamento sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il *“Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato”*.

2. Gli spazi privati ineditati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista devono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.

3. Il *“Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato”* di cui al primo comma definisce gli alberi ed arbusti che per caratteristiche dimensionali e/o di specie o di impianto sono oggetto di salvaguardia; di tali piante è vietato il danneggiamento a qualsiasi titolo e ne è vietato l'abbattimento salvo che con specifica autorizzazione da parte del Comune.

4. Nel territorio rurale è vietato estirpare siepi e filari arborei orientati secondo gli assi della centuriazione o secondo i tracciati costituenti la viabilità rurale storica. E' altresì vietato estirpare le aree boscate di origine ed evoluzione naturale (anche ripariali), costituite da associazioni arboree ed arboreo-arbustive con prevalenza di specie autoctone (specie autoctone > 60% del totale) ed aventi un'età superiore ai 20 anni, se non con specifica autorizzazione da parte del Comune.

5. L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere rilasciata in caso di morte dell'albero, in caso di stretta necessità dovuta a situazioni di pericolo per persone o cose, ovvero situazioni straordinarie individuate nel *“Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato”*; il Regolamento stabilisce inoltre le sanzioni per eventuali abbattimenti non autorizzati.

6. Tutti i progetti di NC, DR e AM devono comprendere il progetto del verde, completo di censimento della vegetazione esistente sottoscritto da tecnico abilitato. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa autorizzazione ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

Per area di pertinenza delle alberature, sia relativamente alle radici sia allo spazio aereo, si intende l'area della circonferenza ideale tracciata sul terreno, avente come centro il punto centrale del tronco dell'albero e come raggio il segmento fino alla proiezione sul terreno dei margini esterni della chioma a raggiunta maturità. Tale area rappresenta la superficie necessaria a garantire la vita delle piante in condizioni soddisfacenti. pertanto in esse è vietato costruire opere edilizie, fuori o entro terra, fatte salve precisazioni e deroghe stabilite nel *“Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato”*.

7. Nella conduzione dei cantieri privati e pubblici si deve prestare particolare cura a mantenere le caratteristiche del suolo non destinato all'edificazione, senza costiparlo né contaminarlo con inerti o sostanze inquinanti. Le aree da destinarsi a verde pubblico non possono essere utilizzate quali piazzali di lavoro e manovra, neppure con garanzia di ripristino, ma devono essere recintate e considerate quali aree esterne al cantiere. Nella

conduzione dei cantiere è necessario attenersi inoltre alle indicazioni di dettaglio contenute nel *“Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato”*.

10. La Superficie Permeabile dovrà essere provvista di copertura vegetale e dotata di:

- A = 2 alberi ad alto fusto ogni 100 mq;
- Ar = 4 arbusti ogni 100 mq;
- se l'area è inferiore a 100 mq: almeno un albero ad alto fusto ed essenze arbustive.

11. Le disposizioni di cui ai due commi precedenti sono derogabili negli interventi all'interno della città storica.

12. Salvo diverse disposizioni del regolamento di cui al primo comma, gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a 3 m e un circonferenza, misurata a 1 m da terra, non inferiore a 6 cm e dovranno essere dotati di impianto di irrigazione. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RRC, RE). Possono fare eccezioni interventi condotti con il criterio della forestazione naturalistica (ed i boschi urbani), finalizzati alla realizzazione di dotazioni ecologiche, da concordare in caso di interventi specifici per la rete ecologica o la mitigazione ambientale: in tal caso gli esemplari potranno avere altezze inferiori e non essere dotati di impianto di irrigazione. In questo specifico caso è necessario produrre relazione tecnico-descrittiva dell'intervento.

13. Nelle zone per insediamenti residenziali oltre alle disposizioni del Codice Civile in relazione alla distanza di messa a dimora delle piante, dai confini di proprietà si dispone, di norma, che le piante, considerate pericolose dal punto di vista igienico-sanitario che possono superare i 3 m di altezza, siano distanziate dalle facciate finestrate dell'edificio (ad esclusione di locali di servizio) di almeno 5 m. Sono fatte salve motivate deroghe con parere favorevole della CQAP.

14. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, DR è prescritta l'elaborazione di un progetto di inserimento/mitigazione paesaggistica dell'intervento, anche attraverso la formazione di quinte alberate e/o arbustive lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali. Tali quinte dovranno essere realizzate con essenze sempreverdi. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati. Sono fatte salve motivate deroghe con parere favorevole della CQAP. Sono da preferirsi interventi che prevedano la realizzazione di tetti verdi, giardini pensili e vegetazione parietale.

Art. 3.2.2 - Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, scarpate stradali, ecc.). Per aree a verde pubblico o di uso pubblico si intendono i parchi e i giardini inseriti nel tessuto urbano o ai margini di esso che svolgono un'importante funzione ambientale e sociale. I parchi ed i giardini sono generalmente strutturati in aree con diverse funzioni: riposo, gioco, attività sportive, servizi eventualmente di carattere culturale e ricreativo.

2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini. Il progetto deve essere sottoscritto da tecnico iscritto ad

albo professionale avente specifica competenza riconosciuta dal rispettivo ordinamento professionale.

3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere un piano di manutenzione dell'impianto.

4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con l'~~a~~-indicazione dell'essenza, ~~con~~ il nome in volgare e ~~quello~~ scientifico.

5. Gli interventi normati dal presente articolo rientrano nell'ambito dei disposti normativi riguardanti i lavori pubblici. Trattandosi di aree pubbliche o che il Comune acquisirà nel proprio patrimonio e per le quali assumerà la gestione, le opere di sistemazione dovranno essere assoggettate a collaudo in corso d'opera e finale al fine di garantire che siano realizzate a regola d'arte e secondo le specifiche del progetto.

CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1. **Usi ammessi:** b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi f5 e f8 nonché il commercio su aree pubbliche e i distributori automatici (di merci o servizi) sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dall'art. 3.3.5.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

Per gli interventi sulla viabilità rurale storica minore, così come individuata nella tavola P8 di PSC, devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 2.17 del PSC e le indicazioni contenute nell'Allegato D al RUE: *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore"*.

39. Si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni del Regolamento Viario, ove siano più dettagliate e più prescrittive di quelle del presente Capo 3.3.

Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione.** Il regolamento viario e la classificazione stradale sono stati approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 3373/93 del 21/05/2012. Le fasce di rispetto stradale, all'interno delle quali valgono gli usi ammessi e i tipi di intervento di cui ai commi successivi, relative alle strade pubbliche sono le seguenti:

a) all'interno del territorio urbanizzato si applicano le fasce di rispetto stradale previste dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada per i centri abitati così come definiti dalla Delibera di G.C. n. 16955 del 27/09/2011

b) all'interno del centro abitato ma fuori dal territorio urbanizzato del PSC si applicano le fasce di rispetto stradale previste dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada fuori dai centri abitati (art. 26), con una fascia minima di mt 10 per le strade non classificate o per le quali non è definita fascia;

c) al di fuori del territorio urbanizzato e al di fuori del centro abitato si applicano le fasce di rispetto stradale previste dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada all'art. 26, con fascia minima di 10 mt per le strade non classificate.

Per le strade vicinali, così come definite all'art.3, comma 1, n.52 del Codice della Strada, la fascia di rispetto non è indicata nella Tavola P7.3, ma si applica comunque la fascia di rispetto di 10 m stabilita dal suddetto Regolamento del Codice della Strada. Alle fasce di rispetto vanno aggiunte le aree e le distanze di visibilità, così come previste agli artt. 16 e 18, cc 2 e 3 del Codice della Strada e dal Regolamento Viario.

In riferimento al presente articolo, tutti i titoli abilitativi e i PUA presentati prima della data di adozione del RUE, possono essere rilasciati e approvati, nel rispetto delle norme in vigore alla data di presentazione della richiesta.

Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nella Tavola P7.3 del PSC, sono stabilite dal DPR 753/80 e s.m.i. e la loro profondità, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato, e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m], misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria in proiezione orizzontale, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo deroghe del gestore.

2. **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane 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, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, f11, b10.3, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5.

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art. 3.1.7, comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di 10 m a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde di servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente al Comune quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.6;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.7.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RRC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC, DR, AM in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, sempre che siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso f2 sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5.

4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, 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. 753/1980. Per la viabilità rurale storica valgono inoltre, quando più restrittive, le disposizioni contenute nell'allegato D.

Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le *"Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"* emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3.

2. Le caratteristiche tecniche delle strade urbane di previsione dovranno rispettare le disposizioni, e in particolare le sezioni minime che saranno successivamente stabilite in un apposito Regolamento Viario, nonché le ulteriori deliberazioni del Comune sui requisiti tecnici delle opere pubbliche.

3. Possono consentirsi deroghe dalle norme suddette per le 'strade residenziali' progettate tenendo conto delle buone pratiche della 'moderazione del traffico' secondo la manualistica italiana ed estera.

Art. 3.3.4 - Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione di quelle esistenti (sottofondi, strati superficiali e finiture) devono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelle esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, devono inoltre:
 - a) prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici, fibre ottiche, ecc.) ed essere costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
 - b) prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per la raccolta differenziata dei rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
 - c) distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, o, in subordine, attraverso la semplice segnaletica orizzontale, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
 - d) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del D.lgs. 32/1998 e s.m.i.;
 - della normativa regionale vigente (D.G.R. 355 del 8/05/2002 e s.m.i. circolare n. 254908 del 20/10/2011 Rete di distribuzione carburanti per autotrazione. Localizzazione degli impianti. Indicazioni operative.);
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al D.M. 29/11/2002;
 - della Legge n. 27 del 24/03/2012 (art. 17), conversione in legge del D.L. 1 del 24/01/2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività";
 - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti può essere prevista nelle aree che soddisfano contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - poste al di fuori dei centri abitati, ai sensi del codice della strada,
 - poste di fuori del territorio urbanizzato come definito dal PSC,
 - poste all'interno delle fasce di rispetto stradale,
 - poste in zone classificate come: territorio rurale, aree per servizio alla mobilità, aree di ambientazione stradale, asp o aspn;

E' ammessa la possibilità che l'area d'intervento ecceda dal limite della fascia di rispetto stradale, fatto salvo il rispetto della profondità massima consentita dal ciglio stradale pari a 60 m.

La realizzazione può avvenire per intervento edilizio diretto disciplinando la realizzazione delle opere di mitigazione.

~~che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.~~

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica o storico-culturale di cui ai seguenti articoli del PSC: 2.3, 2.4, 2.5, 2.8, 2.10, 2.12, 2.16, 2.16bis, 2.17bis, 2.19, 2.22, 2.23, 2.36₂, nonché nelle aree sistemate o da sistemare nel quadro del potenziamento della rete ecologica.

3. Impianti preesistenti

Gli impianti di distribuzione preesistenti considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati nella cartografia del RUE e per essi possono attuarsi tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui ai commi seguenti, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono. Per quelli non individuati sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS.

4. Parametri edilizi

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- H max = 5 m ad eccezione delle pensiline;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di 20 m;
 - nel territorio urbano: 10 m, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: 3 m;
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: 5 m.

5. Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.lgs. 32/1998;
- pubblici esercizi (b2);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b6); il servizio di lavaggio veicoli può essere ammesso in aree idonee ad ospitare distributori di carburante anche in forma autonoma in assenza di distributore.

6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/1992 – “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada*”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di 2 m dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di 0,8 m.

7. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di 'prima pioggia' da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm 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.

Negli impianti situati al di fuori del territorio urbano si prescrive la formazione di una cortina arboreo-arbustiva (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; le essenze, sia arboree che arbustive, saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

La suddetta cortina è realizzata nel rispetto dei seguenti parametri ecologico-ambientali:

A= 50 alberi/ha ; Ar= 80 arbusti/ha.

Gli alberi e gli arbusti potranno essere messi a dimora anche all'esterno dell'area oggetto di intervento qualora se ne valuti l'opportunità in accordo con l'Amministrazione Comunale, che indicherà altresì i siti idonei ad ospitare gli stessi, ovvero la possibilità di monetizzazione delle suddette dotazioni.

Art. 3.3.6 - Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a 4 m, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Sono ammesse pavimentazioni in multistrato stabilizzato con granulometria e cromia coerente con il contesto. Non è ammessa di norma 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 4 m, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. 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 sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.
3. Per la viabilità rurale storica valgono inoltre, quando più restrittive, le disposizioni contenute nell'allegato D.

Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. **Percorsi pedonali.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,5 m, da elevarsi ad almeno 3 m nel caso di percorsi alberati.
2. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di 1 m solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.).
3. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali di strade extraurbane principali o secondarie o di strade urbane di scorrimento, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questo secondo caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 1,5 cm. In presenza di strade urbane di quartiere, strade locali extraurbane e strade locali urbane, i percorsi pedonali potranno essere realizzati anche senza separazione fisica, attraverso un cambio di pavimentazione o, in subordine, la semplice segnaletica orizzontale purché siano adottate, nella progettazione dell'infrastruttura viaria, le pratiche di moderazione del traffico specificate nel Regolamento Viario.
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici del percorso pedonale, si dovrà garantire una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

6. **Piste ciclabili.** Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 557/1999, al Codice della Strada - D.lgs. 285/1992 e s.m.i. ed al relativo regolamento di esecuzione - D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

7. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di PUA devono essere realizzate adeguate piste ciclabili collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento. Tali piste devono avere di norma una larghezza non inferiore a 1,5 m se monodirezionali e a 2,5 m se bi-direzionali in modo da garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. Per le piste bi-direzionali, in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m. E' ammissibile la previsione di percorsi promiscui pedonali e ciclabili nel rispetto delle disposizioni del D.M. 557/1999, solo all'interno di zone nelle quali siano state adottate efficaci misure di moderazione del traffico oltre che parchi o di aree a traffico prevalentemente pedonale.

8. In caso di percorsi ciclabili e pedonali da realizzarsi in territorio agricolo, questi dovranno inserirsi in modo coerente nel contesto paesaggistico. A tal fine, si forniscono quale riferimento operativo le *"Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore"*, Allegato D.

Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno 12 m dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali, e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.

3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi del Comune in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno 4 m dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.

5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. In particolare, dovrà essere previsto l'arretramento dei cancelli di adeguata distanza e prevedendo di norma nei nuovi interventi, la continuità del piano del marciapiede.

6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a 3 m se la rampa è rettilinea e 3,5 m se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25%

se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia, il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e s.m.i.. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o lato interno del marciapiede) o il lato interno del porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4 m, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti e in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentata Denuncia di Inizio Attività (o SCIA) corredata da idonea documentazione.

CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 3.4.1 - Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.

Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. Ai fini della tutela della salute dall'inquinamento dovuto ai campi elettromagnetici a bassa frequenza si applicano le seguenti disposizioni: L. 36/2001, D.P.C.M. 08/07/2003, Decreto del Ministro dell'Ambiente 29/05/2008, L.R. 30/2000 e s.m.i..

2. La Tavola P7.3 "*Vincoli infrastrutturali*" del PSC individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione) e le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare, di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di approvazione del PSC. In mancanza degli elementi tecnici per individuare precisamente l'ampiezza della fascia di rispetto di ciascun elettrodotto in base alla vigente normativa, al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi è indicata, nella Tavola P7.3, una "*fascia di attenzione*" di larghezza pari a quella definita nella direttiva regionale D.G.R. 197 del 20/02/2001. Le tutele che insistono nelle fasce di rispetto, ovvero nelle fasce di attenzione così individuate in via cautelativa, restano vigenti fino a che non si eseguano gli approfondimenti definiti dalla normativa vigente, quindi ad esempio fino a quando: la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata, oppure ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, oppure vengano definite ai sensi della vigente normativa le Distanze / aree di Prima Approssimazione (DPA) ovvero le fasce di rispetto da parte degli enti competenti.

3. Le fasce di rispetto decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

4. Per ogni richiesta di permesso di costruire o DIA (o SCIA) per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione di un elettrodotto o di una cabina primaria, in attesa che vengano definite ai sensi della normativa vigente di cui al comma 1 le DPA, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme del Decreto Ministeriale di cui al comma 1. Tale documentazione è costituita:

- dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento;
- dall'attestazione rilasciata dall'Ente proprietario dell'impianto stesso, indicante le caratteristiche tecniche dell'infrastruttura, da fornirsi secondo apposita modulistica, e le dimensioni delle DPA;
- dell'attestazione rilasciata dall'ARPA ai fini delle verifiche e dei controlli di cui all'art. 14 della L. 36/2001.

5. Una volta definite da parte degli Enti proprietari delle infrastrutture elettriche le rispettive DPA, come previsto dalla normativa vigente, la procedura di cui al comma 4 si applica nel caso in cui l'intervento ricada all'interno della DPA, nel qual caso l'avente titolo dovrà

corredare la richiesta dell'analoga documentazione di cui al precedente comma 4, ma riferita alla suddetta fascia di rispetto.

Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela

1. Nella Tavola P7.3 del PSC è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e s.m.i..

2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire ovvero al deposito della DIA (o SCIA), di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto

1. Nella Tavola P7.3 del PSC sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di 150 m dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977.

2. In tale fascia sono vietati interventi di NC, DR, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.

3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

Art. 3.4.5 - Reticolo di canalizzazione e di bonifica

1. Al di fuori dei corsi d'acqua il cui alveo e la cui fascia di tutela fluviale sono cartografati nella Tavola P 7.1 del PSC e che sono disciplinati dalle norme di tutela di cui agli artt. 2.2 e 2.3 del PSC, per il reticolo di canalizzazione e di bonifica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 368/1904, all'art. 16 bis della L.R. 37/2002, all'art.7 della L.R. 31/2002, al Capo II, Sezione I, della L.R. 7/2004 e s.m.i..

2. In particolare si applicano le seguenti distanze di rispetto a partire dal piede esterno dell'argine, ove esistente, o dal ciglio della sponda, in assenza di argine:

- m 10 per i nuovi edifici;
- m 5 per le recinzioni e le piantumazioni di alberi o arbusti (salvo specifico accordo con l'Ente gestore del canale per la realizzazione di progetti ambientali per il completamento della rete ecologica);
- m 5 per le operazioni di aratura;
- m 4 per la posa di qualsivoglia conduttura lineare interrata parallela al canale;
- m 10 per il posizionamento di linee elettriche aeree.

Si applicano le stesse distanze di rispetto anche alle aree di espansione controllata delle piene.

3. Gli attraversamenti di linee aeree devono essere realizzati assicurando un'altezza libera di m 10 per tutta la larghezza della fascia di rispetto inedificabile.

4. Qualsiasi opera che vada a modificare la morfologia del canale o la morfologia del suolo nelle fasce di rispetto è subordinata al parere favorevole del Consorzio di Bonifica. In

particolare, la realizzazione di opere di tombamento parziale deve garantire quanto meno il mantenimento della sezione idraulica del canale, fatte salve eventuali prescrizioni da parte del Consorzio di Bonifica.

5. La rete ecologica comunale e provinciale dovrà essere progettata e attuata tenendo in considerazione le esigenze primarie di efficienza idraulica del reticolo di canalizzazione della bonifica. Si forniscono, quali riferimenti operativi, le indicazioni contenute nell'Allegato al Quadro conoscitivo "*Indagini sul sistema naturale e ambientale del territorio del Comune di Reggio Emilia*".

6. Di norma gli attraversamenti con linee di pubblici servizi dei canali di bonifica dovranno essere realizzati nel rispetto della conformazione del territorio fatto salvo prescrizioni da parte del Consorzio di Bonifica.

Art. 3.4.6 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile

La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "*Direttiva per l'applicazione*" di cui alla D.G.R. 1138 del 21/07/2008 e s.m.i..

2. La localizzazione di nuovi impianti non è ammessa nelle zone in contrasto con specifici vincoli di tutela di cui al Capo II del PSC e inoltre:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
- sugli edifici di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, salvo nulla osta della competente Soprintendenza.

3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile si attua nel rispetto dello specifico "*Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per la telefonia mobile*".

Art. 3.4.7 - Requisiti in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso risparmio energetico e gli impianti di illuminazione esterna

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

Per quanto riguarda la documentazione relativa al progetto degli impianti di illuminazione esterna si richiama quanto previsto all'art. 9.5 dell'Allegato C.

Art. 3.4.8 – Acquedotti, fognature, reti di teleriscaldamento.

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano alle principali reti di servizi di pubblica utilità (dorsali), cartografate nella Tavola P7.3 del PSC. In particolare si definisce una fascia di asservimento al fine di consentire il passaggio di mezzi aziendali dell'Ente Gestore dei servizi pubblici per il controllo visivo, l'accesso, la percorrenza e le necessarie lavorazioni di cantiere.

2. Tale fascia di rispetto deve avere una larghezza minima pari a m 4, rispetto all'asse della condotta, da ambo i lati, e si applica per la costruzione di manufatti (intesi anche come recinzioni o muretti di confine) e per la piantumazione di alberi o arbusti, fatte salve eventuali deroghe concordate con l'Ente Gestore.

|

CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari, secondo quanto previsto dal requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue" dell'Allegato A, nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.
2. Il titolo a scaricare le acque reflue (autorizzazione all'allacciamento, parere di conformità tecnica) nella pubblica fognatura è rilasciato dall'Ente Gestore del Servizio e costituisce elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a DIA o SCIA.
3. Fatte salve le competenze di cui al comma precedente, l'autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune in relazione alle competenze attribuite dalla L.R. 3/1999 e s.m.i. ovvero dall'Ente Gestore del Servizio a ciò delegato. L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/1999 e s.m.i..
4. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del Servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
5. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
6. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi della D.G.R. 286/2005.
7. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue" dell'Allegato A, ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia) e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque

piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

3. Le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, in accordo con l'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati anche i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente.

4. L'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee è subordinato all'esito della preventiva relazione geotecnica che escluda conseguenze dannose alla qualità e al livello della falda acquifera.

5. E' vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/1933.

6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA (o SCIA) per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di Permesso di Costruire/DIA (o SCIA), le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto" dell'Allegato A.

7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino).

8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.

9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, ivi compresi i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" è soggetta ad autorizzazione da parte dell'Ente gestore del reticolo idrografico ricevente.

Art. 3.5.3 - Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee

1. Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee, di cui all'art. 2.35 delle Norme del PSC, ossia: le aree dei terrazzi fluviali connessi e dei conoidi permeabili della pedecollina e alta pianura e le aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque ad uso potabile, sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili, che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle autorità competenti ai sensi della L. 36/1994 e successive modificazioni e provvedimenti applicativi;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;

- l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali, se non con l'adozione di tutte le misure di contenimento del rischio che saranno ritenute opportune dalle autorità competenti al rilascio dei pareri igienico-sanitari;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo A, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale 27/07/1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.

2. In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ricadenti nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee di cui al presente articolo, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli.

3. Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito il deposito temporaneo dei rifiuti in condizioni di massima sicurezza.

4. Le pratiche agronomiche devono essere tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nell'acquifero sottostante.

Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ai requisiti definiti all'art. 186 del D.lgs. 152/2006 come modificato dal D.lgs. 4/2008 e successive eventuali modificazioni.

CAPO 3.6 – CIMITERI

Art. 3.6.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre il commercio su aree pubbliche (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico e/o in locali messi a disposizione dal Comune) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

- H max = ml. 10,00.

Art. 3.6.2 - Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e del D.P.R. 285/1990 e s.m.i..

2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici con l'esclusione dei chioschi per la vendita di fiori e di altri articoli cimiteriali.—E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

4. Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento una tantum, nella misura massima del 1020% del volume della sagoma netta fuori terra ovvero della SC esistente ~~e~~ senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'Azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'Azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

TITOLO IV - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 - CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTA' STORICA

Art. 4.1.1 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nella città storica nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale. Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla città storica, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).

2. Costituiscono la città storica, i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono assimilati alla città storica i tessuti di formazione recente a cui si riconosce il valore di testimonianza culturale.

3. Ai sensi del PSC, nel Comune di Reggio Emilia si considerano "*città storica*" i seguenti insediamenti:

- a) Acs1: il centro storico di Reggio corrispondente alla parte di territorio comunale compreso dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo;
- b) Acs2: la prima espansione novecentesca;
- c) Acs3: i nuclei storici delle frazioni e del forese;
- d) Acs4: gli insediamenti unitari di particolare qualità progettuale e aventi valore di testimonianza culturale.

4. Nella città storica il RUE persegue la conservazione dell'impianto urbanistico, del sistema degli spazi pubblici e collettivi e dei caratteri identitari che contraddistinguono i differenti tessuti urbani; persegue inoltre la conservazione dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici favorendone peraltro l'adeguamento tecnologico in forme compatibili con la rispettiva categoria di tutela.

5. Nella città storica assume specifica rilevanza, ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.), alle infrastrutture e alla sistemazione degli spazi collettivi. I Regolamenti riferiti a "*Interventi relativi ad elementi di arredo o di servizio*" di cui all'art. 1.5.18 possono contenere specifiche disposizioni riferite alla città storica. In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali Regolamenti, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate da quelle di cui all'art. 4.1.5.

6. La disciplina particolareggiata del RUE riguardante la città storica è costituita:

- dall'elaborato R3.1 del RUE;
- dalle norme del presente Capo del RUE;
- dall'elaborato R4 del RUE.

7. Per gli immobili tutelati a norma del D.lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I possono essere ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli seguenti purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

8. Il RUE individua nell'elaborato R3.1 con apposita simbologia (1) l'area definita "*Ambito di trasferimento delle volumetrie esistenti o previste*" di cui all'art. 1.7.2, per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 3.1.2 "*Aree per attrezzature e spazi collettivi e per servizi generali*"; il relativo ambito di ricollocazione dovrà essere individuato all'interno degli "*Ambiti per nuovi insediamenti urbani*" (ANS).

9. Le disposizioni relative alle caratteristiche ~~dei locali di cat. A degli spazi per attività principali~~, di cui all'~~Allegato A~~ al requisito 7.2 dell'~~Allegato A~~ del RUE, non si applicano ai fabbricati vincolati classificati con categoria d'intervento **1** e **2** dell'art-4.1.3. Per tali fabbricati l'altezza dei locali non può essere minore di 2,50 ml per i locali residenziali e minore di 2,70 per i locali ad uso commerciale e artigianale.

Art. 4.1.2 - Unità di intervento e modalità degli interventi diretti

1. Per il centro storico come definito al punto 3, lettera a), del precedente articolo si individuano nell'elaborato R3.1 i perimetri di tutte le "*Unità minime di intervento*" (ivi denominate come "*Unità fabbricative*"). Per "*Unità fabbricative*" si intende il complesso dei corpi di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, nonché delle aree scoperte ad essi collegate, le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti distributivo, funzionale, morfologico, tipologico, ecc. Esse sono individuate sulla base degli "*Album di Isolato*" facenti parte del Quadro Conoscitivo del PSC₁ per quanto attiene le analisi storiche relative alla classificazione tipologica.

2. La correzione del perimetro delle unità fabbricative ivi individuate come unità minime di intervento è possibile, previo parere della Commissione per la Qualità architettonica ~~Architettonica~~ e il ~~paesaggio~~ Paesaggio di cui al Capo 5.4, a seguito di presentazione di adeguata e comprovata documentazione e motivazione.

3. Salvo le eccezioni di cui ai commi seguenti, per ogni tipo di intervento edilizio o variazione di destinazione d'uso negli edifici o nelle aree libere (o che tali debbono tornare) comprese nella unità fabbricativa è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui farà riferimento un unico titolo abilitativo.

4. Quando per suddivisioni di proprietà all'interno dell'unità fabbricativa, o per l'eccezionale vastità e complessità della medesima, non sia possibile pervenire ad un unico provvedimento, sono consentiti interventi per le singole proprietà, ciascuno dei quali soggetto a specifico provvedimento, purché non compromettano in alcun modo l'unitarietà dell'unità fabbricativa e non vengano in alcun modo modificate le parti comuni o le superfici libere dell'unità minima.

Il livello minimo di tali interventi è riferito in questi casi alla suddivisione della proprietà o all'individuazione, all'interno del complesso dell'unità fabbricativa, dei singoli corpi di fabbrica, individuabili rispetto a quelli adiacenti attraverso i parametri dell'unità di volume edificato, dell'unità morfologica dell'edificio e delle sue componenti (prospetti, parti comuni) e delle delimitazioni catastali storiche. Gli elaborati di rilievo dovranno comunque, anche in questo caso, essere estesi all'unità minima di intervento.

5. Al fine della predisposizione del progetto, è possibile utilizzare, con le procedure di cui alla legislazione vigente, i rilievi degli isolati che mettono in evidenza il tessuto edilizio complessivo e che fanno parte, insieme alle altre analisi, degli "*Album di isolato*".

Il progetto relativo al singolo intervento dovrà verificare che le soluzioni progettuali adottate sulla porzione di fabbricato in rapporto all'intera unità fabbricativa, siano rispettose delle finalità e prescrizioni della corrispondente categoria di tutela.

6. Va posta comunque la massima attenzione alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi liberi interni (cortili, giardini, cavedi, ecc.); a tal fine ogni progetto deve essere

accompagnato da un adeguato rilievo e da specifiche disposizioni progettuali riguardo alla sistemazione di tali spazi (pavimentazioni, essenze arboree, ecc.).

7. Si intende per “**superfetazione**” ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto a carattere precario o comunque non assimilabile nelle strutture ad un edificio di civile abitazione e che occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere. Nell'elaborato R.3.1 sono individuate con la categoria 3D, le principali superfetazioni da demolire, mentre quelle minori o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala 1:5.000 devono essere risolte in sede di progetto edilizio.

8. Per gli insediamenti definiti al punto 3, lettera b), c) e d) del precedente articolo l'unità minima di intervento corrisponde all'unità edilizia.

Art. 4.1.3 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Ferme restando le specifiche possibilità di interventi programmabili con il POC ai sensi del PSC, per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-tipologico e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di Reggio ivi compresa la sua espansione novecentesca, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto all'attribuzione alle diverse unità di intervento o ai diversi corpi di fabbrica di una determinata categoria e sottocategoria di tutela, determinata sulla base di elementi qualità: la specifica ricerca storica, l'identità tipologica, la qualità morfologica e il valore relazionale con il tessuto circostante.

I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela nei commi che seguono.

Nei nuclei storici delle frazioni e del forese, negli insediamenti unitari del dopoguerra, negli edifici individuati di interesse dall'IBC e, nei manufatti idraulici storici, sono ammessi tutti i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RE; eventuali interventi quali DR o D possono essere ammessi sulla base della preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico convenzionato che abbia ottenuto il parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio.

Negli edifici non rurali di interesse storico-architettonico è ammissibile il solo intervento edilizio di RRC; negli edifici non rurali di interesse storico-tipologico e testimoniale sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio: MO, MS, RRC, RE (fino a 3A), previo parere favorevole della CQAP.

2. **Categoria 1** (ovvero “restauro scientifico”): riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MO, il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità minima di intervento, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, RS e CD. L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma preesistente nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ~~ad ospitare~~ che ospita funzioni pubbliche;
- realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio.

3. Sottocategoria 2A (ovvero “**restauro e risanamento conservativo tipo A**”) : riguarda le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

—Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

I tipi di interventi edilizi effettuabili sono: MO; MS; RRC, CD; nonché D₁ limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. Per gli interventi edilizi RRC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

4. Sottocategoria 2B: (ovvero “**restauro e risanamento conservativo tipo B**”): riguarda le unità edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti (con possibilità di spostamento della quota dei solai o realizzazione di nuove partizioni orizzontali ove le altezze interne lo consentano) rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

__I tipi di intervento effettuabili sono: MO; MS; CD; RRC.

5. Sottocategoria 2C (ovvero "**ripristino tipologico**"): riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria 1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

-Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare un'edificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari

I tipi di intervento effettuabili sono: RT, CD, dopo il ripristino sono ammissibili inoltre MO, MS, RRC.

6. Sottocategoria 2E (ovvero "**recupero e risanamento delle aree libere**"): riguarda le aree e gli spazi storicamente liberi di pertinenza delle unità edilizie, nel loro insieme ed esterne ad esse, di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento, nonché al fine dei programmi di riqualificazione e potenziamento degli spazi pubblici. Tali interventi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al Piano dei servizi.

Gli edifici urbanisticamente incongrui che ricadono in queste aree storicamente libere, potranno essere oggetto di specifici programmi di demolizione e rilocalizzazione delle relative cubature programmabili in sede di POC. Tali interventi sono tesi a valorizzare gli aspetti urbanistici ed architettonici dell'ambiente anche mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui all'art. 4.1.4-5

__I tipi di intervento effettuabili sono: RAL. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....), infrastrutture. Fino all'attuazione di detto intervento sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi MO, MS.

7. Sottocategoria 3A (ovvero "**ristrutturazione edilizia conservativa con vincoli di tipo A**") : riguarda le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterni o interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originale riguarda inoltre edifici di

interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, di tipologia non abitativa (stalle, fienili...), ancora in tutto o in parte conservati nel loro assetto originario, che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino di fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico o morfologico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;
 - il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
 - l'inserimento di nuovi elementi e impianti;

__b) l'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti; sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernari a raso, con esclusione di terrazzini incassati e di abbaini sopraelevati;

__c) l'utilizzazione degli scantinati, a tal fine potrà essere abbassato il piano di calpestio;

__d) per gli edifici rurali a tipologia non abitativa è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; nelle stalle-fienile è ammessa la chiusura con tamponature del vano fienile sopra la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura degli eventuali porticati;

__I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, CD (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

8. Sottocategoria 3B (ovvero "**ristrutturazione edilizia conservativa con vincoli di tipo B**"): riguarda le unità edilizie prive di elementi di particolare pregio e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

__Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- la ricostruzione di parti crollate o demolite.
- Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con possibilità di parziale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi.
- La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
- La salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti; sono ammesse nuove bucatore o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti ovvero sulla base di una nuova partitura architettonica della facciata congruente con il contesto storico-ambientale.
- La conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.5.

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE, CD.

9. Sottocategoria 3C (ovvero “**demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici**”): riguarda l'edilizia che pur di epoca recente e priva di elementi di particolare pregio, mantiene, per la sua ubicazione, per le caratteristiche dei lotti e per la conformazione delle unità edilizie adiacenti, la continuità con il tessuto edilizio originario.

__Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici anche mediante l'eventuale demolizione e ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici con allineamenti e numero dei piani edificabili ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria, con un UF non superiore a quello preesistente.

__Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, nonché la modalità di intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso la redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, riferito a una o più unità edilizie e basato sugli stessi criteri sopra elencati.

__I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO, MS, RRC, DR, D, CD, RE.

10. Ripristino tipologico di facciata. Quando per ragioni di assonanza con l'ambiente circostante la facciata di un edificio necessita di un intervento di riqualificazione ed armonizzazione esso si effettua tramite il ripristino di tutti gli elementi costitutivi di quel tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura (ad esempio finiture esterne, canalizzazioni, colori, ecc.). Tale intervento è obbligatorio nel caso di intervento esteso all'unità minima di intervento.

11. —Accorpamenti. Gli interventi di accorpamento degli edifici sono volti alla riqualificazione ed adeguamento degli standard abitativi e sono consentiti nelle sequenze di unità fabbricative contraddistinte con apposita grafia nelle tavole ~~R4~~ **R3.1**, che ne specifica anche le modalità di intervento.

__E' possibile procedere all'accorpamento di più unità (fino ad un massimo di tre) purché l'intervento preveda:

__a) il mantenimento delle aree scoperte integrandole con lo spazio ricavato mediante la demolizione delle superfetazioni ed, eventualmente, dei corpi interni di accrescimento, successivi all'impianto originario e che sono andati progressivamente occupando le aree libere di pertinenza dei fabbricati. L'organizzazione delle aree libere e degli altri spazi comuni (androni, scale, ecc.) deve costituire un sistema continuo e rappresenta l'“impianto guida” che qualifica il nuovo intervento;

__b) l'accorpamento deve consentire di identificare la tipologia originaria mediante il mantenimento dei setti portanti di suddivisione delle varie unità nei quali sono comunque consentite le aperture finalizzate alla organizzazione anche orizzontale della nuova unità fabbricativa;

__c) l'accorpamento deve mantenere gli eventuali dislivelli dei piani che costituiscono gli allineamenti orizzontali delle diverse unità fabbricative che si vanno ad accorpare;

__d) la facciata della nuova unità fabbricativa dovrà riflettere l'organizzazione interna così come si configurerà mantenendo gli eventuali dislivelli delle finestre, ma tendendo, per quanto possibile, ad una ricomposizione unitaria mediante la valorizzazione dei caratteri morfologici degli elementi comuni (intonaco, muraglioni, cornici, cornicioni, ecc.).

__E' consentita, in quanto non costituisce intervento di accorpamento, la realizzazione di aperture tra unità fabbricative diverse nel rispetto delle modalità di intervento previste.

Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica

1. Disposizioni generali. Per il centro storico come definito al punto 3, lettera a), del precedente articolo 4.1.1 nell'elaborato R3.1 del RUE ad ogni Unità fabbricativa è attribuita una determinata “*Classe tipologica edilizia*”, intendendosi con tale termine una determinata organizzazione spaziale dei corpi di fabbrica (l'insieme dei quali costituisce l'unità fabbricativa) nella quale gli elementi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti. Aggregazioni delle stesse classi tipologiche edilizie determinano

"tipologie urbane", vere e proprie componenti dei tessuti edilizi della città storica. I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono: l'accesso-androne, la scala, la corte, i corpi secondari, gli elementi di collegamento, gli ambienti interni e la forma del lotto.

2. Le destinazioni d'uso ammesse per ogni unità fabbricativa sono specificate nei commi quinto e seguenti in funzione dell'appartenenza alle classi tipologiche individuate nell'elaborato R3.1, fatto salvo quanto ammissibile ai sensi del comma 3, e quanto ammissibile ai sensi dell'art. 4.1.6 anche in deroga ~~la~~ al presente articolo.

Gli usi ammessi possono comunque essere modificati con l'approvazione di specifici progetti di opere pubbliche o di pubblica interesse purché non comporti esproprio per pubblica utilità.

3. A prescindere dalle classi tipologiche valgono comunque le seguenti disposizioni generali:

- nell'ambito degli usi esistenti sono comunque consentite le modifiche necessarie per gli adeguamenti igienico-sanitari e finalizzati alla sicurezza, anche con l'utilizzo di superfici al piano superiore o inferiore;
- i locali al piano terra, rialzato o mezzanino e piani nobili attualmente destinati a residenza e a servizi della residenza (cantine, depositi, ecc.) possono essere utilizzati oltre che come residenza anche per attività commerciali, artigianali, studi professionali e autorimesse, secondo le prescrizioni dei successivi paragrafi;
- nell'ambito e con i limiti degli usi esistenti, qualora siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, sono consentiti estensioni degli stessi al piano superiore e/o inferiore;
- i locali posti al piano seminterrato ed interrato possono essere adibiti a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori. ~~Qualora possano essere~~ siano rispettati i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi professionali e pubblici esercizi posti al piano soprastante;
- i locali posti al piano terra adibiti ad attività commerciali o pubblici esercizi o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona, se affacciati (ad esclusione di semplici finestre) sulle strade definite "ambiti interessati da programmi di valorizzazione commerciale" e sulle strade che definiscono il "sistema commerciale rilevante" nella Tavola P3.2 "Strategie e azioni per la Città Storica" del PSC, possono essere destinati solo ad attività commerciali o di pubblico esercizio o ad artigianato alimentare (ad esclusione dell'uso b 5.2) o artigianato dei servizi alla persona, ad esclusione di phone center e internet point. In particolare sulle strade definite "ambiti interessati da programmi di valorizzazione commerciale" non è ammessa la trasformazione in autorimesse.

I locali utilizzati per attività non residenziali alla data di adozione del Piano, potranno essere destinati a residenza e ad attività non residenziali secondo le prescrizioni dei commi successivi. Non è ammesso realizzare nuove unità ~~immobiliare-immobiliari~~ ad uso residenziale utilizzando locali al piano terra aventi una destinazione diversa che abbiano affaccio sulla pubblica via.

- Nel caso di locali non utilizzati o comunque dismessi sono ammessi gli usi previsti dalle presenti norme o dall'ultima attività svolta che sia effettivamente documentabile.
- Sono comunque ammessi, per pubbliche finalità, gli usi: f3, f6, nonché sulla base di specifiche ordinanze, f8.

4. Per gli insediamenti definiti al punto 3, lettera b), c) e d) dell'articolo 4.1.1 ai quali non è stata attribuita una classificazione tipologica si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati di cui all'art. 4.2.2, commi 1, ~~2 e 3~~.

5. Non è ammessa, all'interno degli ambiti Acs1 e Acs2, la destinazione d'uso esercizi commerciali di vicinato destinati alla vendita mediante distributori automatici ricompresa nell'uso b.1.

6. A - Complesso pubblico di impianto monumentale

__In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali, distributive e di decoro, a quelle esistenti.

__In dette unità edilizie è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre attività, di seguito specificate, nei casi in cui le caratteristiche dimensionali dei locali (altezza e superficie), nonché l'esistente impianto distributivo, non ne consentano una razionale utilizzazione come residenza, se non attraverso interventi che risulterebbero contrastanti con le prescrizioni della categoria del restauro. In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici formalmente dichiarati di notevole interesse artistico e storico ai sensi del D.lgs. 42/2004, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

__Usi previsti: a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2, b3, b4, b5, b10.1, b12, b13, b16. E' ammessa inoltre la residenza (uso a1) per un max di 150 mq di Su per l'alloggio del custode.

7. B - Complesso di carattere religioso

__In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali e distributive, e per essere consone al luogo a quelle esistenti.

__In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici formalmente dichiarati di notevole interesse artistico e storico ai sensi del D.lgs. 42/2004, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

__Usi previsti: a1, a2, b4, ~~b11.1, b11.2~~, b13, b15, b16.

8. C - Complesso di origine difensiva

__Fanno parte di questa tipologia: a) la porta S. Croce; b) il baluardo e la "Porta" di Porta Castello; c) il sistema interrato delle mura, dei bastioni e delle tracce (reparti) affioranti lungo quello che era il perimetro.

__Per quanto riguarda i punti a) e c), data la loro caratteristica di particolari manufatti monumentali o archeologici, se ne conferma la destinazione a simbolo della memoria collettiva.

__Per quanto riguarda Porta Castello, data la sua trasformazione d'uso storica sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, b4, b11.1.

9. D - Edificio per collettività (alberghi, scuole, mense, convitti, caserme, ecc.)

__In conformità al tipo di intervento prescritto per questa tipologia, che deve tendere al recupero dei valori originari, sono raccomandate destinazioni d'uso compatibili, per le loro conseguenze spaziali e distributive, a quelle esistenti. In dette unità edilizie è ammesso tuttavia il cambio di destinazione d'uso nei casi in cui le caratteristiche dimensionali dei locali (altezza e superficie), nonché l'esistente impianto distributivo lo consentano.

__In caso di cambiamento di destinazione d'uso sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, casa e del settore alimentare), b 10.1, b12, b13, b15, b16, e1, e2, f6. ~~E' ammessa inoltre la residenza (uso a1) per un max di 150 mq di Su per l'alloggio del custode.~~

__Questa tipologia potrà ospitare servizi pubblici relativi alle attività socio-culturali e scolastiche, nonché le attività sportive o per il tempo libero, purché tipologicamente compatibili. I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrate.

10. E, G - Edifici a corte ed edifici in linea

__Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, casa e del settore alimentare), b12, e1.

__I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

11. F, N1 - Edifici a schiera e d'angolo

__Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, casa e del settore alimentare), b12.

__I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

12. H - Condomini

__Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1 (solo al piano terra, rialzato o mezzanino), b2, b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, casa e del settore alimentare), e1, e2. L'uso residenza (a1 o a2) dovrà interessare almeno il 50% della Su.

__I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

13. I - Edifici a villa

__Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b2, b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, casa e del settore alimentare), b12, b15, b16, e1, e2.

__I piani interrati potranno essere adibiti, oltre che a servizi e magazzini delle destinazioni d'uso dei piani superiori, ad autorimesse interrato.

14. M - Edifici produttivi

__Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: b1, b2, b3, b4, b5, b12, b13, b14.

15. N2 - Altre tipologie

__Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5 (limitatamente all'artigianato di servizio alle persone, casa e del settore alimentare), b12, b13, b14, b15, b16, e1, e2.

16. Autorimesse

__Coerentemente ai criteri previsti dalle rispettive categorie di tutela e nel rispetto dei valori tipologici e storico-morfologici, è consentita, nelle unità fabbricative, la creazione di adeguati posti macchina, anche interrati, al servizio delle abitazioni. Tali posti macchina, interrati e/o scoperti, tuttavia debbono preferenzialmente collocarsi nelle aree libere interne.

__La realizzazione di autorimesse interrato di nuova costruzione, ossia che non utilizzino vani preesistenti, è ammissibile nella misura massima di due autorimesse per ogni unità immobiliare dell'unità fabbricativa.

__In ogni caso le autorimesse debbono essere realizzate con opportuni adeguamenti ai valori storici da preservare anche mediante lo studio delle forme, delle aperture e dei materiali (anche dei serramenti) di facciata dell'edificio di appartenenza.

Art. 4.1.5 - Criteri generali di intervento sugli edifici del centro storico e sugli edifici tutelati esterni al centro storico

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico individuati dal PSC e dal RUE e a quelli di pregio storico-tipologico e testimoniale

individuati dal RUE, siano essi inclusi nel Centro Storico o ricadano nel restante territorio urbano o nel territorio rurale, nonché a tutti gli altri edifici compresi ~~nel centro storico~~ nella città storica, di cui all'art. 4.1.1.

2. Materiali ed elementi costruttivi

__Negli edifici di categoria **1, 2 e 3A**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) 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. Le strutture portanti verticali dovranno essere preferibilmente consolidate con tecniche compatibili con le strutture originarie fra le quali si richiamano il "cuci-scuci", la risarcitura e le iniezioni di malta adeguate alle tecnologie costruttive presenti. Per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 si richiama l'osservazione delle "*Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale*", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali e dal Dipartimento per la protezione civile.

3. Strutture portanti orizzontali

__Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti devono essere preferibilmente effettuati secondo le tecnologie originarie ovvero riconducibili alle tecnologie proprie del momento storico in cui l'edificio ha raggiunto compiutezza formale. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili in categoria di tutela **1, 2 e 3A** di cui all'art. 4.1.23, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3B e 3C** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne (fra cui il legno lamellare), ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

4. Coperture e manto di copertura

__Negli edifici di categoria **1, 2 e 3A** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti, salvo modifiche che siano giustificate da adeguata ricerca storica.

__E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il coppo (ossia la tegola a canale in cotto). Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. 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. Per edifici in categoria di tutela **3** con manti di coperture di diversa natura è ~~ammessa~~ ammesso il mantenimento di materiali diversi se pre-esistenti.

__Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.

__Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

5. Comignoli e torrini esalatori

__I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori,) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

__Nei casi di riordino delle coperture, è consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli esistenti. Nel caso di realizzazione di nuovi comignoli, questi devono essere

~~collocate~~ collocati (per quanto è possibile) in aderenza ad altri comignoli preesistenti e ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla propria altezza emergente dal coperto.

__I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. I torrini esalatori, se non protetti da coppi speciali, potranno sporgere dal manto di copertura solo se rivestiti in lamiera di rame ossidato

6. Coperture di spazi di collegamento

__Nel caso esistano due unità immobiliari facenti parte di due unità edilizie contigue di categoria **2B** o **3**, e collegate fra loro da un percorso scoperto (scala esterna o ballatoio o simili), purché siano della stessa proprietà alla data di adozione delle presenti norme, può essere proposta la copertura del collegamento con struttura leggera, secondo modalità da approvarsi da parte della CQAP.

7. Collegamenti verticali

__Negli edifici di categoria **1**, **2** e **3A** gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

__L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui ~~queste~~ questi ~~non interferiscano~~ significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio (in particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni). 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.

__Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate. Nel caso di edifici rurali l'inserimento del vano ascensore risulta compatibile se non visibile da pubblica via e a condizione che esso, attraverso soluzioni di prevalente trasparenza, non pregiudichi le caratteristiche architettoniche rilevanti delle facciate.

8. Aperture

__Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati. Negli altri fronti degli edifici di categoria **1** e negli edifici di altre categorie, la realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne è subordinata ad uno studio preliminare (basato anche su un'indagine storica) sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

__Negli edifici di tutte le altre categorie l'eventuale realizzazione di nuove aperture o la modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre, 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;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio.

__E' esclusa l'aggiunta di balconi in aggetto. Nell'Acs1 è esclusa l'aggiunta di pensiline, pergolati o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

9. Aperture sul piano di falda

__Negli edifici di categoria **1, 2** non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini; è ammessa la realizzazione di lucernari sul piano di falda, esclusivamente nella misura minima necessaria per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili, applicando le disposizioni della L.R. 11/98; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione. Negli edifici di categoria **3** è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda solo nella falda non prospiciente il fronte stradale. E' sempre ammessa la conservazione di abbaini preesistenti salvo che abbiano le caratteristiche di una superfetazione.

10. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

__E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", con o senza 'sagramatura', è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, nonché negli edifici in categoria di tutela **3C**.

__Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione e spessore dell'intonaco originario (intonaco, intonachino, cocchiopesto....), previa campionatura. Anche per gli edifici di categoria **2** la presenza di tracce di finiture storiche sui fronti degli edifici costituisce il riferimento per le tecniche di restauro. Gli interventi saranno indirizzati in linea di massima al consolidamento delle parti esistenti ed all'individuazione delle tecniche più appropriate per il trattamento delle parti degradate o mancanti.

__Per gli edifici in categoria di tutela **1, 2** e **3A**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura. Il progetto dovrà garantire la lettura unitaria della facciata di ciascuna unità edilizia indipendentemente da eventuali suddivisioni proprietarie. 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.

__Negli ambiti Acs1 e Acs2 il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovranno essere concordati con gli uffici competenti anche attraverso appositi sopralluoghi in situ; nel caso di cortine edilizie la scelta va compiuta valutando la composizione e l'alternanza cromatica per un congruo contesto circostante.

11. Elementi decorativi di facciata

__Tutti gli elementi in materiale lapideo o in laterizio e le decorazioni plastiche in intonaco o stucco costituenti l'ornato e la composizione architettonica della facciata (cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.), devono essere conservati e restaurati mantenendo l'originario aspetto a vista e ove occorra ripristinati. Per gli elementi lapidei a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti.

__E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

12. Pluviali

__Il posizionamento dei pluviali dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata. Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale, alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due unità edilizie contigue. In generale si dovrà evitare di posizionare i pluviali al centro della facciata. I pluviali non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi; in presenza degli aggetti di facciata e delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità.

__La parte terminale a terra del pluviale dovrà essere in ghisa, se esterna; oppure posizionata sotto traccia per tutta l'altezza del piano terra.

13. Serramenti esterni

__Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione, ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto.

__I serramenti esterni dovranno essere di norma del tipo persiana alla fiorentina o con doghe chiuse (scuroni) non è ammessa la tipologia a doghe verticali sottili (inferiori a cm 15). I serramenti dovranno essere in legno, dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei colori tradizionali: verde, marrone, avorio e grigio, diversificati nelle varie tonalità. La colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata.

__Salvo che negli edifici di categoria **3C**, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico e con doghe orientabili. Parimenti non è consentito l'utilizzo di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, di veneziane esterne, di serramenti esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno e di serramenti ad anta asimmetrica. Sono fatti salvi i casi di edifici novecenteschi in cui tali materiali risultano presenti nel progetto originario.

__Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato è prevista la rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi tradizionali.

14. Serramenti interni delle finestre

__Gli infissi interni delle finestre dovranno essere in generale a doppia anta; usando di norma come materiale il legno verniciato con vernici non trasparenti di colore avorio, grigio o marrone diversificati nelle varie tonalità, non è ammesso il legno verniciato con venatura a vista, di qualsiasi intonazione, salvo preesistenze documentabili. Serramenti in materiali diversi, purché di buona qualità formale possono essere ammessi su parere positivo della CQAP. Nel caso di intervento edilizio sull'intero fabbricato, i serramenti interni delle finestre, ad eccezione del piano terra, dovranno essere omogenei, per forma e colorazione. Non è consentito l'utilizzo di doppie finestre, di vetri a specchio o di infissi con suddivisioni delle luci del tipo inglese.

15. Porte e portoni

__I portoni e le porte esistenti, appartenenti all'impianto di facciata storico, o comunque rappresentanti indubbi punti di qualità e identità culturale, devono essere oggetto di sola manutenzione e restauro conservativo. In caso di esteso degrado dell'infisso in legno, si potrà intervenire attraverso sostituzione con infisso di eguali dimensioni, forme, materiali e finiture.

__Tutte le porte, i portoni del centro storico dovranno essere collocati arretrati rispetto al filo di facciata.

__Non è consentito l'utilizzo di vetri a specchio, le suddivisioni del tipo "all'inglese" ed i vetri colorati. Non è consentito l'utilizzo di chiusure a serranda a maglia e a fascioni continui di lamiera, i cancelletti retraibili, le doghe ribaltabili a libro sull'esterno della facciata. In presenza di interventi unitari di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni incongrui in lega leggera, ferro e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

__La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica dell'intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

16. Vetrine

__Le vetrine corrispondenti ad impianti storici di facciata dovranno essere mantenute e restaurate. Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata interessata. Le aperture delle vetrine, se originarie all'impianto dell'edificio, non possono subire alcuna variazione:

- il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;
- in caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico se i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di m 2,00.

__Le aperture delle vetrine che presentano evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo il piano originario.

__Non sono ammesse vetrine che presentino soluzioni in aggetto verso l'esterno del filo di facciata. Laddove possibile, si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

__Non è consentito l'utilizzo di cancelletti, serrande ed elementi di chiusura in ferro esterni alla facciata. Per la realizzazione delle vetrine non sono giudicati compatibili i materiali riflettenti e il legno chiaro non verniciato nonché l'uso dei vetri a specchio nelle vetrine.

17. Elementi in ferro battuto, inferriate e cancelletti

__Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata, quali grate, ringhiere, cancelli, cancellate, ferma imposte, portastendardi, che costituiscono elementi costitutivi dell'immagine degli edifici, vanno mantenuti e non possono essere rimossi. In caso di documentato degrado, è ammessa la sostituzione con stessi materiali, forme e colori.

__In una stessa unità edilizia, le eventuali inferriate e cancelletti che vengano aggiunti a protezione delle aperture sull'esterno devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, colore e materiali. Nelle facciate ove sono già presenti cancelletti o inferriate autorizzate le ulteriori apposizioni devono armonizzarsi per forma e colore a quelle preesistenti. Nelle facciate ove non siano già presenti cancelletti o inferriate, nel caso di edifici tutelati nelle categorie di tutela **1** o **2** l'installazione deve essere autorizzata e sottoposta al parere della CQAP.

18. Manufatti tecnologici

__L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.

__In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **3** è tollerato il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

__I condizionatori già installati che risultassero visibili da strade o da luoghi pubblici dovranno essere ricondotti al rispetto delle norme qui contenute entro 24 mesi dalla data dall'entrata in vigore della presente regolamentazione, ad eccezione degli edifici di categoria di tutela **3**, che dovranno adeguarsi alla presente normativa al primo intervento di ristrutturazione.

__Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

__L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **1**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in

aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento e comunque non visibili da spazi e strade pubbliche. Se gli edifici sono tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004, dovrà essere richiesto parere alla competente Soprintendenza regionale.

__L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a terra non è ammessa in tutta la città storica e nelle aree di pertinenza degli edifici di categoria di tutela **1 e 2**.

19. Cavi elettrici e condutture del gas e dell'acqua

__Nel caso di restauro complessivo di facciate è tassativo riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica presenti nel prospetto principale, in modo da rendere leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

__Per accogliere ed organizzare in facciata tutti i cavi elettrici e telefonici, si devono creare dove possibile, apposite scanalature interne alle murature o condotti atti allo scopo. I criteri di riordino per gli interventi sono i seguenti:

- realizzazione di condotti sotto traccia;
- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie o nascoste dai pluviali;
- percorsi orizzontali posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del canale di gronda;
- percorsi orizzontali al di sopra delle fasce di marcapiano, fasce di gronda o fasce marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti dello stesso colore della fascia.

__Le condutture dell'acqua non possono essere a vista in facciata.

__Le condutture di distribuzione del gas alle singole unità immobiliari, di norma, non possono essere installate a vista sulla facciata principale, ma devono trovare alloggiamento nelle facciate interne o comunque secondarie. Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerato solo l'arrivo della tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm dalla quota del piano stradale. In casi eccezionali, qualora non sia possibile altrimenti, su specifica autorizzazione, potranno collocarsi le condutture di distribuzione sulla facciata principale, ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata in vicinanza dei canali di gronda e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata.

__Il contatore del gas e quello dell'acqua devono trovare alloggiamento in un apposito luogo all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in apposite nicchie opportunamente occultata da uno sportello, a filo di facciata, in ghisa o acciaio, colore ferro naturale o del colore della facciata.

20. Campanelli, citofoni videocitofoni

__L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' ammessa l'installazione sul portone di ingresso, purché la valenza storico--artistica del serramento lo consenta. Le apparecchiature sopracitate devono essere collocate a filo della facciata. Nei casi di edifici non porticati è ammessa una protezione lievemente aggettante.

21. Insegne, targhe, apparecchi luminosi e altri mezzi pubblicitari

__Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal

filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura.

__Non sono ammesse insegne di esercizio a bandiera installate sul prospetto di edifici, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne di richiamo relative ad esercizi di interesse primario e turistico (alberghi, ristoranti, musei, ecc.), illuminate ma non luminose. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme. Si rimanda inoltre ai corrispondenti artt. 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, -

__Non potranno essere installati cartelli pubblicitari in prossimità di edifici tutelati ai sensi dell'art. 4.1.3 nelle categorie di tutela **1** e **2** e comunque in posizione da compromettere la vista dell'edificio da qualsiasi punto.

__E' vietata l'installazione di corpi illuminanti privati sulle facciate.

~~__Le targhe, ossia scritte a carattere permanente per la segnalazione di attività private o pubbliche da collocarsi a fianco degli accessi sugli edifici, non potranno avere misure superiori a mq 0,20 e dovranno essere collocate sulla muratura escludendo di interessare elementi architettonici o decorativi quali colonne, lesene, modanature.~~
Le targhe, ossia scritte a carattere permanente per la segnalazione di attività private o pubbliche da collocarsi a fianco degli accessi e delle vetrine sugli edifici, non potranno avere misure superiori a mq 0,20 e dovranno essere collocate sulla muratura curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione, colori e materiali usati, escludendo di interessare elementi architettonici o decorativi quali colonne, lesene, modanature.

Per gli immobili tutelati a norma del D.Lgs. 42/2004 Parte seconda Titolo I. sono ammessi anche interventi in deroga ai criteri di cui agli articoli seguenti, al "Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari su strada e sulle aree pubbliche e di uso pubblico" e al "Regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di mezzi pubblicitari - Piano degli impianti", purché il progetto abbia ottenuto il nulla-osta della competente Soprintendenza.

__L'Amministrazione Comunale può apporre o far apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

22. Deroghe

__Con riguardo ai precedenti punti 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 per situazioni particolari da verificarsi con specifico progetto potranno essere adottate soluzioni alternative tecnologicamente avanzate, di alta qualità formale e funzionale, previo parere della CQAP.

23. Pavimentazioni

__Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate, ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione, dovranno essere realizzate impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

__Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale: acciottolato di fiume, laterizio, lastre di arenaria, veneziana di marmo, blocchetti di basalto, trachite o porfido. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione in asfalto, palladiana in marmo o

porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

24. Spazi scoperti e aree a verde

__Nelle aree a verde private è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione salvo i manufatti di arredo, devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rinnovo che si rendono necessarie. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari.

__In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde.

25. Aree di pertinenza-

__Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (per i soli percorsi carrabili è ammessa l'inghiaatura o l'acciottolato). Nel territorio rurale, contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 26.

26. Fabbricati accessori.

__I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, DR, D o AM nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

27. Recinzioni

__Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni salvo quelle costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta, alta al massimo m 1.20 e priva di cordolo di base, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

28. Elementi architettonici isolati

__E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, piastrelli votivi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

29. Oratori privati

__Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni

direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

Art. 4.1.6 - Progetti unitari di valorizzazione

1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della qualità ambientale della città storica, alla sua riqualificazione, allo sviluppo delle attività economiche, di aggregazione sociale e di richiamo commerciale, alla valorizzazione del tessuto storico e del riuso del patrimonio edilizio in una prospettiva di tutela dinamica che sia in grado di declinare nell'attualità la memoria storica, potranno essere predisposti Progetti Unitari di Valorizzazione, riferiti ad una o più unità fabbricative, mediante i quali proporre l'insediamento, tra il resto, dei tipi d'uso b1, b11.1, b11.2 e centri commerciali di vicinato, gallerie e complessi commerciali di vicinato.

2. La facoltà di cui al comma precedente può andare anche in deroga a quanto prescritto in materia di destinazioni d'uso all'art. 4.1.4, con l'esclusione delle unità edilizie ricadenti nelle classi tipologiche A, B, C ed I di cui ai commi ~~5, 6, 7 e 126, 7, 8, 13~~ del articolo suddetto.

3. La presentazione di un Progetto Unitario di Valorizzazione costituisce adempimento preliminare necessario per il deposito di richiesta di rilascio di titolo abilitativo volto all'insediamento dell'uso b1 al piano primo o superiori ovvero all'insediamento dell'uso b11 o di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali all'interno nell'ambito della Città storica. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla valutazione positiva del Progetto Unitario di Valorizzazione da parte di una Commissione, che verrà appositamente costituita in relazione a ciascun Progetto, composta dal Dirigente del Servizio Pianificazione e Qualità Urbana, dal Dirigente del Servizio Edilizia, dal Dirigente del servizio di sportello per le imprese e il commercio o il Servizio competente al rilascio dell'autorizzazione commerciale e dal Direttore dell'Area Pianificazione Strategica (in caso di modifiche organizzative si procederà all'adeguamento della composizione della commissione con Delibera di Giunta Comunale) del Comune. La Commissione, previa acquisizione di parere da parte della CQAP, valuterà la rispondenza del Progetto Unitario di Valorizzazione alle finalità di cui al comma 1, anche alla luce dei seguenti criteri:

- idoneità dei rapporti di convergenza, integrazione e connessione con il sistema delle dotazioni e degli spazi pubblici dell'intorno;
- vocazione commerciale intrinseca dell'unità fabbricativa;
- coerenza dell'intervento con il mantenimento di un adeguato equilibrio nell'assetto urbano;
- congruità sotto i profili urbanistico, architettonico, di pianificazione commerciale, di inserimento nel contesto di riferimento del prospettato intervento.

4. Nel caso di valutazione positiva, la Commissione autorizzerà la presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo inerente l'intervento; in caso contrario comunicherà i motivi posti a base del diniego ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/1990, assumendo successivamente il relativo provvedimento. La domanda di rilascio di titolo abilitativo che dovesse essere presentata anteriormente alla comunicazione del provvedimento di valutazione positiva della Commissione sarà ad ogni effetto improcedibile sino alla adozione, da parte della Commissione, della determinazione finale del procedimento.

5. L'efficacia della autorizzazione di cui al comma precedente da parte della ~~commissione~~ Commissione è fissata in un anno dalla data del provvedimento; entro il termine predetto dovrà essere presentata richiesta di rilascio del titolo abilitativo. Decorso questo termine, il richiedente avrà l'onere di attivare un nuovo procedimento di valutazione, ~~se del nel~~ caso aggiornando i contenuti del ~~di~~ Progetto Unitario Valorizzazione.

6. Al posto di un ~~progetto~~ Progetto Unitario di Vvalorizzazione è possibile approvare, per gli stessi effetti, un Progetto di Valorizzazione Commerciale ai sensi della L.R. 41/1997 e s.m.i..

CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 4.2.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:

- a) Auc1: tessuti omogenei di impianto recente, frutto di piani attuativi unitari;
- b) Auc2: tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti;
- c) Auc3: tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa;
- d) Auc4: tessuti eterogenei della prima periferia nord nella quale possono manifestarsi prospettive di interventi di sostituzione e trasformazione di entità significativa che, nel caso, devono essere governati e disciplinati in sede di POC;
- e) Auc5: tessuti con parziali limiti di funzionalità urbanistica: porzioni che, pur dotate di un adeguato livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni;
- f) Auc6: lotti residenziali con ampi spazi di verde sistemato a parco o giardino ovvero ville comprendenti parchi privati di pregio;
- g) Auc7: aree destinate a servizi privati e a verde privato;
- h) Auc8: lotti che ospitano attività produttive;
- i) zone con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2;
- l) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
- m) zone con destinazione in atto ad altre dotazioni urbane o dotazioni ecologiche di cui al capo 3.

2. Gli ambiti Auc1, Auc2, Auc3, Auc4, Auc5, Auc6, Auc7 e Auc8 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

Art. 4.2.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Negli ambiti **Auc1, Auc2, Auc3, Auc5 e Auc6** di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b10, b11.1, e1, e2, f1, f3, f5, f6, f8.

__ Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, ove siano previsti da PUA vigenti, oppure nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale o di interventi specificamente previsti nel POC o in progetti di opera pubblica o di pubblica utilità non comportante esproprio, e con le limitazioni ivi eventualmente previste:

— b11.2, centri commerciali di vicinato, gallerie o complessi commerciali di vicinato, aggregazioni di piccole e medie strutture di vendita di rilevanza comunale, b12, b14, b15, b16.

Sono considerati infine ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso: b6, c1, c2, c3, f2.

Non sono comunque ammessi usi rientranti all'interno delle attività insalubri di cui al D.M 15/09/1994.

Qualora siano presenti lotti classificati come Asp3 all'interno della "delimitazione di Piani attuativi unitari" prevalentemente residenziali (individuati negli elaborati R 3.1e R 3.2), per questi sono previsti gli usi di cui al presente comma, ad eccezione degli usi a1 e a2 che restano ammissibili nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC o in progetti di opera pubblica o di pubblica utilità non comportante esproprio.

2. Qualora fossero stati previsti nei PUA lotti per la realizzazione facoltativa di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE, tali lotti restano attuabili nei termini stabiliti dalla convenzione, ancorché scaduta, in alternativa è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l'attuazione di tale quota in ERS⁴¹.

3. Qualora fossero stati previsti nei PUA lotti per la realizzazione obbligatoria di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2006-2010), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE, è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione (anche adeguandosi alle percentuali minime di ERS richieste dal PSC per gli ANS) e l'attuazione di tale quota in ERS o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS. Se tali lotti non sono stati attuati nei termini stabiliti dalla convenzione del PUA i soggetti attuatori sono considerati inadempienti.

4. Per tutti i PUA e PPC approvati secondo le disposizioni del PRG 2001, anche dopo la data di scadenza della convenzione, restano confermate le presenze minime funzionali del PUA approvato; è ammessa solo la trasformazione in ERS di una quota di terziario al massimo pari al 10% della capacità insediativa complessiva del PUA secondo le modalità di cui al precedente comma 2.

5. Nel caso di interventi di cui ai precedenti commi 2 e 4, qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di Su, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata⁴².

~~3. Sono considerati infine ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:~~

~~-b6, c1, c2, c3, f2.~~

~~Non sono comunque ammessi usi rientranti all'interno delle attività insalubri di cui al D.M 15/09/1994.~~

6. Negli ambiti **Auc1** ed **Auc2**, fino a quando sia vigente un PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, si applicano le limitazioni agli usi previste nel PUA vigente; sono tuttavia ammissibili varianti al PUA che modifichino le destinazioni d'uso ammesse e le relative limitazioni, nel rispetto dei precedenti commi del presente articolo.

⁴¹ Secondo le modalità stabilite con Delibera di Consiglio n. 175 del 22/10/2012.

⁴² Secondo i parametri e modalità stabilite con Delibera di Consiglio n. 175 del 22/10/2012.

47. Negli ambiti **Auc4**, è ammessa, negli interventi edilizi diretti, solo la conservazione degli usi in atto e il cambio d'uso per uno degli usi di cui al comma 1 purché non si dia luogo ad incremento del carico urbanistico rispetto all'uso in atto. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso: b15, b16, che interessano progetti di opera pubblica o di pubblica utilità non comportante esproprio.

Nel caso di interventi di nuova costruzione su lotto libero ricadenti nell'ambito urbanistico denominato Auc 4 sono previsti gli usi di cui all'art. 4.2.2 comma 1.

Cambi d'uso diversi sono ammissibili solo attraverso trasformazioni disciplinate nel POC.

~~5. Negli ambiti **Auc1** ed **Auc2**, fino a quando sia vigente un PUA, ossia fino alla data di scadenza della convenzione, si applicano le limitazioni agli usi previste nel PUA vigente; sono tuttavia ammissibili varianti al PUA che modifichino le destinazioni d'uso ammesse e relative limitazioni nel rispetto dei precedenti commi del presente articolo.~~

68. In **tutti gli ambiti Auc** di cui al comma 1, negli edifici esistenti comprendenti 4 o più abitazioni, qualora siano presenti al piano terreno unità immobiliari destinate a funzioni di servizio o terziarie (usi b), queste possono essere convertite ad uso residenziale solo in presenza di esplicito consenso da parte del condominio.

I locali adibiti a gioco bimbi (esistenti o previsti dai PUA) in base all'art. 48 NTA del PRG 2001, che trova applicazione per gli edifici residenziali superiori a 1.000 mq di Su, non possono essere oggetto di cambio d'uso

79. Negli ambiti **Auc7** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

__a2, b2, b4, b10, b15, b16, f3, f5, f6,

810. Negli ambiti **Auc8** sono ammessi esclusivamente gli usi in essere, ~~se non ricompresi all'interno delle~~ fermo restando le limitazioni di cui al precedente comma 31.

911. Negli ambiti **Auc8** e **Auc4** nelle more dell'entrata in vigore del primo POC, eventuali cambi d'uso per destinazioni diverse, tra quelli ammessi per gli ambiti Auc, possono essere disciplinati tramite un ~~Progetto Planivolumetrico Convenzionato di cui all'Allegato C o~~ permesso di costruire ~~qualora l'intervento interessi un singolo immobile. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione, o alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni, solo nel caso di aumento del carico urbanistico e/o realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.~~

Art. 4.2.3 - Interventi edilizi ammessi

1. Interventi ammessi in generale.

Le possibilità di intervento di cui al presente articolo, sono applicabili agli edifici non individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del precedente capo 4.1.

Fermo restando quanto sopra, negli ambiti ~~Auc1, Auc2, Auc3,~~ Auc4, Auc5, Auc6, Auc7 e Auc8 sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- ____MO, MS, RS, RRC, RE, D.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) nei limiti di quanto previsto nell'articolo precedente e ~~delle~~ nelle norme sulle dotazioni degli insediamenti di cui al Capo 3.1.

Per gli ambiti Auc1, Auc2, Auc 4 e Auc5 ricompresi all'interno della "delimitazione di Piani attuativi unitari" prevalentemente residenziali (individuati negli elaborati R 3.1 e R 3.2) sono ammessi gli interventi di cui al presente comma ad eccezione della RE che è consentita purché l'intervento sia coerente, sotto il profilo urbanistico-architettonico, con il contesto di

riferimento, in particolare per gli aspetti che attengono l'unitarietà progettuale del PUA, ancorché scaduto.

2. Ambiti Auc1 e Auc2 Auc 4 e Auc5 ricompresi nei perimetri PUA.

Fino alla data di scadenza di un PUA ~~vigente~~, sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei limiti, ~~di dei~~ parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti (sempre secondo i predetti limiti, parametri dimensionali ecc.) purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria. In deroga al criterio suddetto, per i PUA relativi a comparti classificati nel PRG 2001 come 'Ta' può essere approvata una Variante che incrementi la capacità edificatoria:

- a) per un massimo del -20% della capacità edificatoria del PUA approvato purché questo incremento sia destinato esclusivamente alla realizzazione di alloggi ERS;
- b) per un massimo del 20% della capacità edificatoria del PUA approvato, purché questo incremento sia destinato esclusivamente ad ospitare diritti edificatori derivanti da provvedimenti di delocalizzazione già approvati alla data di adozione delle presenti norme, di cui al Capo 1.7.

~~3. Dopo la scadenza di un PUA vigente, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA.~~

43. Per i PUA in corso di attuazione secondo le disposizioni del PRG 2001 e la programmazione del PPA 2006-2010, in attesa del primo POC è ammessa l'attuazione al 100% delle rispettive potenzialità edificatorie definite nei comparti approvati qualora, la quota residua dall'attuazione e oggetto della limitazione del PPA stesso sia complessivamente inferiore a 1.000 mq di Su.

~~5. Qualora fossero stati previsti nei PUA lotti per la realizzazione facoltativa di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2001-2005), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE, tali lotti restano attuabili nei termini stabiliti dalla convenzione, ancorché scaduta, in alternativa è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione e l'attuazione di tale quota in ERS.~~

~~Qualora fossero stati previsti nei PUA lotti per la realizzazione obbligatoria di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione" (disciplinati dal PRG 2001 e PPA 2006-2010), e non siano stati attuati alla data di approvazione del RUE, è possibile concordare fra Comune e soggetti attuatori una nuova e diversa convenzione per la trasformazione (anche adeguandosi alle percentuali minime di ERS richieste dal PSC per gli ANS) e l'attuazione di tale quota in ERS o, in alternativa, per la cessione gratuita al Comune di tali lotti, che potrà utilizzarli esclusivamente per interventi ERS. Se tali lotti non sono stati attuati nei termini stabiliti dalla convenzione del PUA i soggetti attuatori sono considerati inadempienti.~~

~~6. Per tutti i PUA in corso di attuazione approvati secondo le disposizioni del PRG 2001, anche dopo la data di scadenza della convenzione, restano confermate le presenze minime funzionali del PUA approvato; è ammessa solo la trasformazione in ERS di una quota del mix funzionale di terziario, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA approvato.~~

74. Dopo la scadenza di un PUA ~~vigente~~, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1. Successivamente è ammessa la NC per le parti non attuate che possono essere realizzate nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA.

Nel solo caso in cui le opere di urbanizzazione siano state realizzate per una percentuale uguale o superiore all'80%⁴³ allo scopo di consentire il completamento dell'attuazione del PUA e la cessione in carico al Comune, è facoltà dell'Amministrazione Comunale rinnovare la validità dei termini convenzionali del PUA.

Qualora le opere di urbanizzazione siano state realizzate in percentuale inferiore all'80% del totale, il completamento dell'attuazione del PUA può essere programmato in sede di POC.

85. Qualora vi siano porzioni residue di proprietà che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione, tali porzioni non sono attuabili fino alla loro eventuale programmazione nel POC. Nelle more del primo POC, è consentita l'attuazione delle porzioni inferiori a 3.000 mq di ST; in tali casi è ammessa la monetizzazione del VP di cessione.

96. Ambiti **Auc3, Auc4 e Auc5**: lotti ineditati e lotti edificati⁴⁴ con UF inferiore a 0,36 mq/mq:

sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC), di ampliamento (AM) o di demolizione e ricostruzione (DR) entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,36 mq/mq + il 20% della SC preesistente all'adozione delle presenti norme
- Ip min = 30% della SF
- NP max = 3 piani

__ I limiti suddetti possono essere superati fino ai limiti seguenti:

- UF max = 0,60 mq/mq
- Ip min = 25% della SF
- NP max = 5 piani

~~previa sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di apposita convenzione o atto d'obbligo~~ presentazione da parte del soggetto attuatore dell'atto di cessione cubatura, trascritto a termini di legge, relativo alla in base al quale la porzione di SC eccedente l'indice di 0,36 mq/mq, è destinata ad ospitare diritti edificatori per i quali sia prescritta la delocalizzazione da altra area, oppure è destinata alla realizzazione di alloggi con vincolo a medio termine di essere destinati all'affitto a canone convenzionato.

Il RUE individua negli elaborati R3.1 e R3.2 con apposita simbologia:

(1) e (2) aree in via Marradi e via Piaggia; l'attuazione può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite dall'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato in allegato al presente piano;

⁴³ la percentuale è definita dal rapporto tra le aree occupate da interventi realizzati per opere di urbanizzazione e il totale delle aree destinate ad opere di urbanizzazione così come approvato nella convenzione ovvero dal rapporto tra il costo sostenuto per gli interventi realizzati per opere di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione definito nella convenzione approvata.

⁴⁴ Ai fini dell'applicazione del dispositivo normativo del RUE, come specificato all'art. 1.4.4 comma 3 il lotto ineditato è una porzione di area priva di fabbricati alla data di adozione del RUE. Nel caso di lotto libero generato da aree edificate all'adozione del RUE sulle quali si interviene successivamente attraverso interventi di demolizione ai fini di successive edificazioni, il diritto edificatorio è pari a 0,36 mq/mq e non potrà essere riconosciuto il 20% della SC preesistente all'adozione delle presenti norme.

(3) area a Coviolo, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di specifica convenzione per la realizzazione e cessione gratuita di un'area destinata a funzioni di cui all'art. 3.1.2 "Attrezzature e spazi collettivi" (parcheggio pubblico) a servizio del centro della frazione stessa di 800 mq di Sf nonché la compartecipazione alla realizzazione di dotazioni pubbliche per la frazione di Coviolo;

(4) area a Roncina, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di specifica convenzione per la realizzazione e cessione gratuita di un'area destinata a funzioni di cui all'art.3.1.2 "Attrezzature e spazi collettivi" (verde pubblico) di 893 mq di Sf;

(5) area a Canali, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di un'area di 4.797 mq di Sf destinata dal RUE adottato a funzioni di cui all'art. 3.1.2 "Attrezzature e spazi collettivi";

(6) area in località Gavasseto, a cui è attribuita una SC definita di 180 mq;

(7) area a Marmirolo, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di specifica convenzione per la realizzazione e cessione gratuita di un'area di 180 mq destinata a funzioni di cui all'art. 3.1.2 "Attrezzature e spazi collettivi" (parcheggio pubblico) a servizio del prospiciente complesso scolastico;

(8) area a Canali, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e cessione gratuita di un tratto ciclopedonale di collegamento tra via Hugo e via Tassoni;

(9) area su via Lungo Crostolo, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo per cessione gratuita di un'area destinata a dotazioni territoriale di 180 mq;

(10) area su Benedetto Croce, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione di un tratto ciclopedonale su via Benedetto Croce.

107. Ambiti *Auc3, Auc4 e Auc5*: lotti edificati con UF superiore a 0,36 mq/mq.⁴⁵

a) su tutti gli edifici sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia (DR) nel rispetto dei seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +20% (in Auc3)
- SC max = SC legittimamente preesistente +10% (in Auc4 e Auc5)
- SF minima dell'intervento (solo per Auc5): mq 1.500
- UF max non superiore a 0,90 mq/mq
- Ip min = 30% della SF (o = Ip preesistente se inferiore)

b) sugli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 1985⁴⁶ sono ammessi interventi di ampliamento (AM):

- per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5 in unità edilizie che non ne siano provviste, purché l'indice Ip resti maggiore al 30%;

c) sui soli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 1985⁴⁷ costituiti da case unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera b) sono ammessi interventi di ampliamento (AM) con i seguenti limiti:

⁴⁵ Per gli edifici costruiti con titoli abilitativi antecedenti al 1985 sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui all'art. 4.2.3 comma 10 lett. b) e c) con riferimento allo stato di fatto abilitato fino al 1985. Eventuali interventi di ampliamento realizzati successivamente al 1985 saranno da considerare in detrazione quantitativa rispetto agli incrementi di superficie ammissibili.

⁴⁶ Si assume come data di riferimento il 31.12.1985.

⁴⁷ Si assume come data di riferimento il 31.12.1985.

- SC max = SC legittimamente preesistente +20% (in Auc3)
- SC max = SC legittimamente preesistente +10% (in Auc4 e Auc5)
- Ip min = 30% della SF (o = Ip preesistente se inferiore)

118. Ambiti *Auc3, Auc4 e Auc5* norma transitoria⁴⁸:

Per un periodo di un anno dalla data di approvazione delle presenti norme, nelle unità edilizie che ai sensi del PRG 2001 ricadevano nel "Tessuto di impianto di prima espansione", nel "Tessuto prevalentemente organizzato sul principio dell'allineamento su strada, con edifici in linea superiori ai tre piani e a torre" e nel "Tessuto prevalentemente organizzato sul principio dell'allineamento su strada, con edifici in linea inferiori ai tre piani" (artt. 36, 37 e 38 delle Norme del PRG 2001), possono essere effettuati interventi edilizi di NC, AM, DR, anche in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi ~~9 e 10~~ 6 e 7, nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,55 mq/mq
- Ip min = 30% della SF (o = Ip preesistente se inferiore)

129. Ambiti *Auc6*: sono ammessi interventi di AM o di DR degli edifici esistenti non tutelati con i seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +20%
- Ip min = 50% della SF

__L'incremento del 20% della SC è ammissibile a condizione che non sia già stato realizzato, con interventi successivi al 1985⁴⁹ in applicazione di analoghe disposizioni del PRG 2001, e a condizione che l'area non sia ricompresa nel perimetro di una struttura insediativa storica tutelata.

__Il RUE individua nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia:

(1) l'area in località Gavasseto, a cui è attribuita una SC aggiuntiva definita di 800 mq.

~~1310~~ 10. Ambiti *Auc7*:⁵⁰

__Nei lotti ineditati sono ammessi interventi edilizi con i seguenti limiti:

- UF max = 0,12 mq/mq
- Ip min = 70% della SF

__Nei lotti edificati sono ammessi interventi di NC, AM o di DR con i seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +20%
- UF max = 0,95 mq/mq
- Ip min = 30% della SF

__Il RUE individua nell'elaborato R3.1 con apposita simbologia:

(1) area in località Mancasale, ex art. 78 "verde di riequilibrio ambientale" del PRG 2001, priva di capacità edificatoria (UF);

(2) area in località aereoporto, ex art. 78 "verde di riequilibrio ambientale" del PRG 2001, priva di capacità edificatoria (UF);

⁴⁸ L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) esprime la capacità insediativa del lotto misurata in termini di superficie complessiva SC.

⁴⁹ Si assume come data di riferimento il 31.12.1985.

⁵⁰ L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) esprime la capacità insediativa del lotto misurata in termini di superficie complessiva SC.

(3) area in località Canali, già classificata a verde privato con PDC n. 23597 del 13/11/2007, priva di capacità edificatoria (UF);

(4) area in località Pieve priva di capacità edificatoria (UF) nella quale è consentito promuovere un progetto unitario di intervento convenzionato con il contiguo PUA Ti2-3, già approvato, al fine di ridistribuire le capacità edificatorie del PUA stesso.

1411. Ambiti **Auc8**: sono ammessi interventi con i seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq/mq
- Ip min = 20% della SF

Eventuali interventi di cui all'art. 4.2.2, comma 9, sono ammessi con i seguenti limiti:

- SC max = 0,48 mq/mq di SF
- SVP = 25%
- Ip min = 30% della SF

Il RUE individua nell'elaborato R 3.1 con apposita simbologia:

(1) area in via Amendola (ex CAR), in cui è ammessa l'attuazione (attraverso PPC) immediata e autonoma rispetto alle altre politiche di riqualificazione dell'asse storico della via Emilia, anche nelle more di approvazione del primo POC secondo i parametri urbanistico ed ecologico-ambientali previsti dal PRG 2001;

(2) area in via A. Volta, a cui è attribuita una SC definita di 3.120 mq da attuarsi attraverso planivolumetrico così come stabilito nell'apposito Protocollo d'intesa;

(4) area a Santa Croce via delle Ortolane, attuabile esclusivamente attraverso il POC. Per tale intervento di riqualificazione si indica in via preferenziale, ai fini della salvaguardia delle parco pubblico limitrofo, che il POC preveda il trasferimento del relativo diritto edificatorio, in tutto o almeno in parte, in altro ambito urbanizzabile;

(5) area a Fogliano in via Casello Veneri, attuabile esclusivamente attraverso il POC e previa stipula di specifica convenzione o atto d'obbligo, l'intervento di riqualificazione dovrà coordinarsi per gli interventi di moderazione del traffico nel primo tratto di via Casello Veneri.

1512. Negli Ambiti **Auc3, Auc4, Auc5 e Auc8**, e con riferimento ad una congrua estensione della superficie fondiaria interessata, possono essere individuati e programmati in sede di POC interventi di demolizione e ricostruzione, anche con parametri edilizi ed ambientali diversi dai limiti suddetti e stabiliti nello stesso POC purché in relazione a specifici miglioramenti dell'assetto urbano da ottenere, evidenziati nel Documento programmatico per la qualità urbana.

Si richiamano le disposizioni dell'art. ~~1.4.8~~ 1.4.5 riguardo alla possibilità di ~~in~~cremento degli indici di edificabilità in relazione alla qualità ecologica degli edifici.

Qualora, ai sensi del PRG 2001, siano stati approvati PUA che determinino una diversa distribuzione dell'edificabilità prevista fra aree ricomprese nel PUA stesso e lotti edificabili ad intervento edilizio diretto ricadenti in ambiti Auc, tali lotti Auc mantengono la quantità di edificabilità prevista nelle convenzioni di tali PUA (espressa e calcolata secondo le modalità di misura del PRG 2001), anche in deroga a quanto previsto nei precedenti commi del presente articolo.

Art. 4.2.4 - Condizioni specifiche per gli interventi di ampliamento (AM)

1. Negli ambiti Auc1, Auc2, Auc3, Auc4, Auc5, Auc6 e Auc7, gli eventuali interventi di ampliamento (AM) di edificio preesistente ammessi ai sensi del precedente articolo, salvo quelli che comportino incremento di sole superfici accessorie e non di Su, sono attuabili nel rispetto delle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- devono essere raggiunti per la parte ampliata, i requisiti minimi di prestazione energetica richiesti ad un nuovo edificio e relativi impianti energetici.

CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE (AR)

Art. 4.3.1 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC riguardano:

ambiti da riqualificare di rilevanza strategica nel contesto urbano

- AR-1: Ambito San Prospero - Due Madonne;
- AR-2: Ambito via Petrella;
- AR-3: Ambito San Prospero - v.le Morandi ;
- AR-4: Ambito Gardenia;
- AR-5: Ambito via Emilia F.lli Cervi;
- AR-6: Ambito Pieve Mirandola;
- AR-7: Ambito Buco del Signore;
- AR-8: Ambito Mirabello, ex-Polveriera, via Melato;
- AR-9: Ambito via Emilia, via Turri, zona stazione;
- AR-10: Ambito Santa Croce;
- AR-11: Ambito sede Vigili del Fuoco;

ambiti da riqualificare nei contesti delle frazioni

- AR-12: Ambito Roncocesi;
- AR-13: Ambito Cadè;
- AR-14: Ambito Rivalta;
- AR-15: Ambito Massenzatico-latteria sociale;
- AR-16: Ambito Massenzatico-centro;
- AR-17: Ambito Massenzatico-scuole;
- AR-18: Ambito Pratofontana;
- AR-21: Ambito Fogliano;
- AR-22: Ambito Gaida;
- AR-23: Ambito Sesso.

ambiti da riqualificare complessi

- AR-19: Ambito di riqualificazione dell'area produttiva di Mancasale;
- AR-20: Ambito di riqualificazione dell'asse storico della Via Emilia.

2. All'interno degli ambiti AR da 1 a 18, 21, 22, 23 e AR-20 la cartografia del RUE individua distintamente:

- con un'apposita grafia le aree di trasformazione urbana, ossia le aree che erano già così denominate (Tu) nel PRG 2001;
- con la medesima grafia degli ambiti Auc3 le porzioni che ospitano prevalentemente residenze e attività complementari alla residenza;
- con la grafia degli ambiti Asp2, o Asp3 o Auc8 le porzioni che ospitano attività prevalentemente produttive nonché le aree a destinazione produttiva ai sensi del PRG 2001.

3. All'interno dell'ambito AR-19 (Mancasale) la cartografia del RUE individua con la medesima grafia degli ambiti Asp1, Asp2, Asp3 o Asp4 le porzioni che rispettivamente corrispondono, per situazione urbanistica o per destinazioni d'uso presenti, alla medesima articolazione degli ambiti Asp di cui all'art. 4.4.1, comma 1.

4. In tutti gli ambiti AR la cartografia del RUE individua inoltre, con le corrispondenti grafie, le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, le strade e le altre dotazioni territoriali, per le quali si applicano le relative disposizioni del RUE di cui al Titolo III.

Art. 4.3.2 - Destinazioni d'uso e cambi d'uso

1. Nelle porzioni dell'ambito AR-19 individuate con la grafia degli ambiti Asp1, Asp2, Asp3 ~~e Asp4~~ sono ammessi cambi d'uso applicando le corrispondenti disposizioni di cui all'art. 4.4.2.

2. Negli altri ambiti AR, nelle porzioni individuate come aree di trasformazione urbana e nelle porzioni individuate come Asp o come Auc8 non sono ammessi cambi di destinazione d'uso salvo quanto previsto dall'art. 4.2.2, comma 9.

In via transitoria fino all'approvazione del primo POC, nel caso di edifici produttivi dismessi che, a giudizio della CQAP, meritino di essere recuperati per il loro interesse testimoniale, sono ammessi interventi che, conservando i caratteri tipologici e morfologici, prevedano il cambio d'uso per usi ammissibili negli ASP 3.

per gli usi terziari e commerciali ammissibili negli ambiti Asp3 di cui all'art. 4.4.2.

Negli ambiti Asp2 e 3, ricompresi nell'AR-19 e AR-20, e negli ambiti Asp4 ricompresi nell'AR-19 -nelle more dell'entrata in vigore del primo POC, si possono attuare interventi con eventuali cambi d'uso, per destinazioni ammesse dall'ambito stesso (Asp2 o Asp3), purché gli interventi risultino coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione previsti dagli stessi ambiti di riqualificazione e siano disciplinati tramite un Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

3. Nelle porzioni degli ambiti AR individuati negli elaborati del RUE come Auc (escluso l'Auc8) sono ammessi gli interventi di cambio d'uso secondo le disposizioni di cui all'art. 4.2.2 relative ai corrispondenti ambiti Auc, purché non comportino incremento del carico urbanistico. Nell'ambito AR-2 non è tuttavia ammesso aprire nuovi pubblici esercizi.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e fino a differenti determinazioni del POC stesso, continuano ad applicarsi in materia di usi ammissibili e cambi d'uso (CD) quanto previsto nel POC e nei relativi strumenti attuativi.

Art. 4.3.3 - Interventi edilizi diretti ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Le possibilità di intervento di cui ai commi seguenti sono applicabili agli edifici non individuati dal PSC o dal RUE come immobili di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, per i quali si possono attuare esclusivamente gli interventi ammissibili secondo la rispettiva categoria di tutela ai sensi del precedente capo 4.1.

2. Negli ambiti AR sono ammessi in generale i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, D, RE;
- per gli edifici che ospitano attività produttive, ogni altro intervento necessario alla prosecuzione delle attività produttive in essere in condizioni di sicurezza e per la riduzione degli impatti ambientali.

3. Nelle sole porzioni degli ambiti AR individuate come Auc3, sugli edifici costruiti con titolo abilitativo antecedente al 1985⁵¹ sono ammessi interventi di ampliamento (AM):

⁵¹ Si assume come data di riferimento il 31.12.1985.

-per la realizzazione di autorimesse pertinenziali fino a raggiungere le dotazioni minime prescritte all'art. 3.1.5, in unità edilizie che non ne siano provviste, purché l'indice Ip resti maggiore del 30%;

~~-per la trasformazione ad uso abitativo di preesistenti sottotetti (ove possibile nel rispetto delle norme relative al rischio sismico).~~

4. Per le porzioni degli ambiti AR individuate come Asp1, Asp2 o Asp3 o Auc8 (aree produttive) si possono inoltre attuare interventi edilizi diretti applicando, rispettivamente, le disposizioni relative agli ambiti Asp1, Asp2 e Asp3 di cui al successivo art. 4.4.3 e quelle relative agli ambiti Auc8 di cui all'art. 4.2.3.

Il RUE individua nell'elaborato R 3.2 con apposita simbologia:

(1) area Asp4 che comprende Villa Prampolini, facente parte dell'ambito AR-19 (Mancasale), per il quale, sulla base di un Progetto Planivolumetrico Convenzionato è ammessa la realizzazione di attività private di servizio alla zona produttiva per una SC aggiuntiva massima di mq 1.400.

(2) area Asp4 in località Mancasale, classificata al foglio 72 mapp.li 88, 330, 331, 367, 368, 369, 370, 345 e 346 (in parte): in attesa del primo POC, sulla base di un Progetto Planivolumetrico Convenzionato, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4.4.3 comma 4 delle presenti norme (Asp3).

5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e fino a differenti determinazioni del POC stesso, continuano ad applicarsi in materia di interventi edilizi quanto previsto nel POC e nei relativi strumenti attuativi.

CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE (ASP) E POLI FUNZIONALI (APF)

Art. 4.4.1 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione, individuati nel PSC, il RUE distingue le seguenti zone urbanistiche:

- Asp1: ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA vigenti ovvero di cui è già stata definita l'attuazione attraverso PUA approvati o specifici accordi ex art. 18 della L.R. 20/2000;
- Asp2: ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere;
- Asp3: ambiti specializzati per attività commerciali o miste polifunzionali;
- Asp4: unità edilizie ricadenti negli ambiti Asp aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito.

Gli insediamenti a rischio di incidente rilevante (RIR) sono individuati inoltre con uno specifico simbolo.

2. Il RUE individua inoltre all'interno degli ambiti specializzati per attività produttive perimetrati dal PSC:

- a) le aree con destinazione in atto a sede stradale e/o ferroviaria, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art. 3.3.2;
- b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

Art. 4.4.2 - Destinazioni d'uso

1. Negli ambiti Asp1 le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste nel rispettivo PUA vigente.

2. Negli ambiti Asp2 sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b2, b3, b4;
- b5, b6, b8, b11.1NA, b14, b17, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- b1, b11.1A, b11.2A, b11.2NA, b13, ~~b14~~, e1 limitatamente alle unità edilizie ove siano legittimamente in essere o autorizzate all'entrata in vigore delle presenti norme;
- ~~__~~ b16 limitatamente alle attività di laboratorio e ricerca;
- ~~b5 limitatamente all'artigianato di servizio alla casa, ai beni di produzione e alle imprese;~~
- b1NA, limitatamente agli esercizi che vendono esclusivamente merci ingombranti ai sensi della D.C.R. n. 344 del 26/03/2002 e s.m.i..

In ogni caso almeno il 60% della SC deve essere destinata ad usi c.

3. Negli ambiti Asp3 sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- ~~b1NA~~, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10, b11.1NA, b12, b13, b14, b15, b16, c1, c2, c3, c4, e1, e2, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- ~~b1A~~, b11.1A, b11.2A, b11.2NA, b11.3: limitatamente alle unità edilizie ove siano legittimamente in essere o autorizzate all'entrata in vigore delle presenti norme.

Eventuali nuove medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari (b 11.1A) e medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1A e b11.2NA) e aggregazioni di strutture commerciali di rilevanza comunale potranno essere consentite in sede di POC esclusivamente attraverso PUA.

4. Negli ambiti Asp 2, Asp3 e Asp 4 ricompresi all'interno della "delimitazione di Piani attuativi unitari" prevalentemente produttivi-polifunzionali (individuati negli elaborati R 3.1 e R.3.2), fino a quando sia vigente un PUA, ovvero fino alla data di scadenza della convenzione, si applicano le limitazioni agli usi previste nel PUA stesso; sono tuttavia ammissibili varianti al PUA che modifichino le destinazioni d'uso ammesse e le relative limitazioni nel rispetto del presente articolo.

Negli ambiti Asp 2, Asp3 e Asp 4 ricompresi all'interno della "delimitazione di Piani attuativi unitari" prevalentemente produttivi-polifunzionali (individuati negli elaborati R 3.1 e R 3.2), qualora un PUA non sia più vigente, ossia al termine della validità della convenzione, sono ammissibili gli usi di cui ai rispettivi commi 2 e 3.

~~4-5.~~ Negli ambiti Asp2 e Asp3 è ammessa ~~inoltre~~ la residenza limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

~~56.~~ Negli ambiti Asp3 ~~a e~~ Asp4, che non rientrano nei casi di cui al comma precedente, possono essere legittimati usi residenziali in atto alla data di adozione del RUE.

~~67.~~ Nelle aree che ospitano insediamenti RIR sono ammessi solo i seguenti tipi d'uso:

- c1, c2, c3 (limitatamente a magazzini e depositi, senza vendita all'ingrosso), c4. Non è ammessa la residenza, fatte salvo quanto legittimamente in essere e disposto nell'elaborato RIR.

~~78.~~ Nei lotti Asp4 è ammessa la conservazione degli usi in atto ovvero il cambio d'uso in adeguamento agli usi ammessi negli ambiti Asp contigui.

~~89.~~ Si richiama in termini generali in materia di destinazioni d'uso l'art. 1.5.19 e in particolare il comma 3.

Art. 4.4.3 - Interventi ammessi

1. In tutti gli ambiti Asp, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui al comma successivo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, RE, D.

__ Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.

2. Negli ambiti Asp1 qualora sia vigente un PUA, fino alla data di scadenza del PUA stesso 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.

~~Dopo la data di scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto~~

~~dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA.~~

~~Dopo la data di scadenza del PUA, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1.~~

3. Dopo la scadenza di un PUA, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1. Successivamente è ammessa la NC per le parti non attuate che possono essere realizzate nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA.

Nel solo caso in cui le opere di urbanizzazione siano state realizzate per una percentuale uguale o superiore all'80%⁵² allo scopo di consentire il completamento dell'attuazione del PUA e la cessione in carico al Comune, è facoltà dell'Amministrazione Comunale rinnovare la validità dei termini convenzionali del PUA.

Qualora le opere di urbanizzazione siano state realizzate in percentuale inferiore all'80% del totale, il completamento dell'attuazione del PUA può essere programmato in sede di POC.

4. Il RUE individua negli elaborati R3.1 e R3.2 con apposita simbologia:

(1) area sita in via Ochino; l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con D.C.C. P.G. n. 7862/2006;

(2) area sita in località Roncovesi; l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con D.C.C. P.G. n. 7862/2006.

5. Qualora vi siano porzioni residue di proprietà che non hanno sottoscritto la convenzione per l'attuazione, tali porzioni non sono attuabili fino alla loro eventuale programmazione nel POC. Nelle more del primo POC, è consentita l'attuazione delle porzioni inferiori a 6.000 mq di ST; in tali casi è ammessa la monetizzazione del VP di cessione.

36. Negli ambiti **Asp2** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq/mq, ovvero = UF preesistente se superiore a 0,60 mq/mq (intendendo per preesistente quello dato dalla SC legittimamente in essere o autorizzata alla data di adozione del RUE);
- Ip minima = 20% della SF o = a Ip preesistente se inferiore.

Il RUE individua negli elaborati R3.1 e R3.2 con apposita simbologia:

(1) area sita in località Corte Tegge; l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con D.C.C. P.G. n. 7862/2006;

(2) area sita in località Gavasseto; l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con D.C.C. P.G. n. 7862/2006;

⁵² la percentuale è definita dal rapporto tra le aree occupate da interventi realizzati per opere di urbanizzazione e il totale delle aree destinate ad opere di urbanizzazione così come approvato nella convenzione ovvero dal rapporto tra il costo sostenuto per gli interventi realizzati per opere di urbanizzazione e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione definito nella convenzione approvata.

(3-4) aree site nel Villaggio Crostolo; l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite dall'accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. della 20/2000 approvato con D.C.C. n. 4654/62 del 17.03.2009;

(5) area in località Roncovesi, classificata al foglio 43 mapp.li 299 (parte), 297, 200 (parte), già interessata da un'autorizzazione temporanea vigente con atto n. 78098/16487 del 30/10/2007, è individuata a servizio dell'attività produttiva esistente della medesima proprietà ed è priva di capacità edificatoria (UF);

(6) area in località Bagno, l'attuazione dell'intervento è subordinato alla stipula di specifica convenzione per la cessione gratuita di un'area di 6.535 mq di Sf a Baragalla destinata dal RUE adottato a funzioni di cui all'art. 3.1.2 "attrezzature e spazi collettivi";

(7) area in località Pieve Modolena, classificata al foglio 68 mapp.li 158, 169, 171, 172 e 258; e parte dei mappali 362, 364, 366, per una superficie pari a 32.108 mq, già interessata da un'autorizzazione temporanea vigente, è individuata a servizio dell'attività produttiva della medesima proprietà ed è priva di capacità edificatoria (UF).

47. Negli ambiti **Asp3** gli interventi NC, AM, DR sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,66 mq/mq, ovvero = UF preesistente se superiore a 0,66 mq/mq (intendendo per preesistente quello dato dalla SC legittimamente in essere o autorizzata alla data di adozione del RUE);
- Ip minima = 20% della SF o = a Ip preesistente se inferiore.

__Il RUE individua nell'elaborato R3.1 con apposita simbologia:

(1) area sita in località San Prospero (Zona Annonaria); l'attuazione degli interventi può avvenire nei limiti, condizioni e modalità stabilite nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con D.C.C. P.G. n. 7862/2006;

58. Nei lotti **Asp4**, fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1. In caso di cambio di destinazione per attività di tipo produttivo in adeguamento alle destinazioni dell'Asp contiguo, con riduzione della residenza a un massimo di mq 175 di SC per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto dei medesimi indici di cui al comma 3.

__Il RUE individua nell'elaborato R3.1 con apposita simbologia:

__(1) il lotto nel Villaggio Crostolo, che comprende il Casino Modena; per il quale, sulla base di un progetto planivolumetrico convenzionato, è ammessa la realizzazione di attività private di servizio alla zona produttiva con ampliamento del 20% della SC esistente per gli immobili non oggetto di specifiche tutele.

69. Nelle aree che ospitano insediamenti a rischio di incidente rilevante per interventi non rientranti fra quelli di cui al comma 1 si rimanda allo specifico Elaborato RIR (V2 - Allegato B). Interventi diversi potranno essere programmati in sede di POC nel caso di cessazione dell'attività RIR.

710. Si richiamano, ove applicabili, le disposizioni dell'art. 1.4.8 riguardo alla possibilità di incremento degli indici di edificabilità in relazione alla qualità ecologica degli edifici.

Art. 4.4.4 - Poli funzionali

1. In tutti gli ambiti PF, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RE, DR, D.

2. Nei poli funzionali in attesa di specifiche previsioni del POC, sono ammissibili tutti gli interventi consentiti dal PRG 2001, nonché tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, o di cui sia

stato avviato l'iter di approvazione in data antecedente all'adozione delle presenti norme, e relative varianti in corso d'opera; nonché gli interventi definiti in specifici Accordi tra Enti.

3. Per il Polo funzionale "Città dello sport e del tempo libero" comprendente lo Stadio Giglio, in attesa dell'Accordo territoriale è ammissibile la trasformazione delle medio-piccole strutture di vendita esistenti in strutture medio-grandi, ovvero la trasformazione dell'intera galleria commerciale esistente in centro commerciale non alimentare con attrazione di livello inferiore, comunque entro il limite di 10.000 mq di SV complessiva, conformemente al PTCP.

CAPO 4.5 – TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 4.5.1 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di programmazione nel POC

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani e nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive l'attuazione è programmata dal POC.
2. Negli ambiti per i quali sia eventualmente già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. Nelle aree per le quali non sia stata programmata l'attuazione sono ammissibili esclusivamente interventi di MO, MS, RRC, nonché RE senza incremento del carico urbanistico.
4. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel POC, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso sia scaduto il PUA senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE.
5. In attesa dell'entrata in vigore del primo POC è ammissibile l'attuazione di Planivolumetrici convenzionati che interessano aree che nel PRG 2001 erano classificate come "tessuti" della città consolidata (ora ANS-5 e ASP-N1) così come previsto dall'art. 5.1 comma 5 delle NA del PSC.

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.6.1 - Articolazione del territorio rurale

1. Negli elaborati R3.1e R3.2 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definita dal PSC:

- 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP) di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
- 2) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000;
- 3) l'ambito agricolo periurbano (AAP) di cui all'art. A-20. della L.R. 20/2000, l'ambito agricolo perturbano da riqualificare come Parco-Campagna di cui all'art. A-20 della L.R. 20/2000-

2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:

- a) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette, soggette a specifiche disposizioni di tutela di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
- b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
- c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività, anche di tipo economico, ricreativo, sportivo, turistico e fruibili compatibili;
- d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche, fasce di ambientazione delle principali infrastrutture;
- e) le aree pubbliche costituenti attrezzature e spazi collettivi;
- f) ~~f)~~ —le aree interessate ai sensi del PSC da specifiche politiche del Comune finalizzate alla valorizzazione e fruizione ambientale ("Parco-campagna del Crostolo" e "Parco-campagna del Rodano");
- g) ~~g)~~ ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica.

Una volta realizzati, sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC.

Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o connesse all'attività agricola o zootecnica (usi d1, d2, d3, d4 e d7) o comunque coerenti con il territorio rurale (d5 e c4) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: f1, f3, f5, f7, f11.

2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti, o in quanto si tratti di usi preesistenti, nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.

3. Nel territorio rurale, con l'eccezione di quello periurbano, il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare

condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.

4. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:

- per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d1, d2, d3, d4) nonché alle attività produttive connesse alla produzione agricola o zootecnica (c4) si rimanda al Capo 4.7;
- per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4;
- nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.5;
- per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.6;
- per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività economiche di tipo ricreativo, sportivo, turistico e fruitivo compatibili si applica l'art. 4.6.7;
- per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' si applica l'art. 4.6.8;
- per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si applica l'art. 4.6.10;
- per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 5.1.6;
- per la realizzazione di impianti di produzione energetica si applica l'art. 4.7.10;
- per interventi relativi agli usi b10) (attività e servizi di interesse collettivo), si applica l'art. 3.1.2;
- per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e in particolare l'art. 3.3.6;
- per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5;
- per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
- per gli interventi in relazione all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art. 4.6.9;
- per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applica l'art. 3.4.6;
- per gli interventi in relazione all'uso g7 (cimiteri) si applica l'art. 3.6.1;
- per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.11.

Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D.

2. E' ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Destinazioni d'uso in atto	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Edifici abitativi (usi a1 o a2 in tutto o in parte), anche comprendenti vani a servizi agricoli (usi d1 o d2), attività agrituristiche (d7) e altre funzioni complementari (usi b1, b2, b3, b5).	a1, a2, b2, b3, b4, b10.1, b10.2, d5, d7, f6. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero che risulta dividendo la SC preesistente per 200. Qualora nell'ambito dell'edificio abitativo esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (uso d1 o d2), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (autorimesse, cantine). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P1) nella misura minima di una autorimessa per unità immobiliare, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale, ma senza incremento del numero di unità immobiliari rispetto a quanto sopra definito. L'uso b1 (commercio di vicinato) è ammesso solo nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto. <u>L'uso b2, nelle unità edilizie ove sia già legittimamente in atto alla data di adozione del RUE è escluso dal computo delle unità immobiliari di cui al comma 2.</u>
b)	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia (usi d1, d2, d3): stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7. E' ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto, condizioni da sottoscrivere con apposito atto d'obbligo e relative garanzie.
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini (usi b6, c1, c2, c3), compreso l'eventuale alloggio annesso.	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d6, d7), nonché l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti. E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14, b15, b16, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso.	E' ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, ovvero il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse (d1, d2, d3, d5, d7) o per gli usi b2, b4, b14. Per le unità ad uso e1 o e2 sono ammissibili gli usi e1 ed e2. E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2).	b4, b10.1, b10.2.

g)	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso f2).	f2 (non è ammesso cambio d'uso).
h)	Serre fisse (uso d4).	d4 (non è ammesso il cambio d'uso).

3. Il cambio d'uso (CD) di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo nel quale si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili. Le prescrizioni, indicate nel P.d.C., devono essere adempiute e realizzate prima della richiesta di agibilità, che potrà essere rilasciata solo previa verifica dell'adempimento delle stesse.

4. Il cambio d'uso ad uso b2, qualora consentito ai sensi del comma 2, è ammesso senza limitazioni negli ambiti rurali periurbani; negli altri ambiti è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità, fra le quali una strada di accesso di sezione non inferiore a m 6,00.

5. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

Si richiamano inoltre, in caso di incremento del carico urbanistico, le disposizioni conseguenti in materia di dotazioni di parcheggi pertinenziali e di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi (o eventuali monetizzazioni secondo le possibilità previste dal vigente regolamento).

6. Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo in corso di validità al momento dell'adozione del RUE, è ammesso il rilascio di nuovo titolo abilitativo per il completamento delle opere, anche in variante, purché l'eventuale incremento della SC rispetto al titolo abilitativo già rilasciato sia contenuto in un massimo del 5%.

7. L'uso e1 (attività alberghiera) è ammesso entro il limite massimo di 15 camere.

8. Nel caso di edifici unifamiliari esistenti⁵³ e con uso in essere abitativo alla data di approvazione delle presenti norme ~~(ai sensi della L.R. 6/2009)~~ oltre agli interventi di cui al comma 2, è ammessa una tantum la possibilità di ampliamento del 20% della SC, alle seguenti condizioni:⁵⁴

- l'intervento di ampliamento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- per l'intervento di ampliamento devono essere raggiunti i requisiti minimi di prestazione energetica dell'edificio e degli impianti energetici;
- l'edificio resta monofamiliare e tale vincolo è sottoscritto in apposito atto d'obbligo registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia-

⁵³ Si precisa che tale disposizione è assentibile per gli "edifici unifamiliari esistenti" come definiti dall'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi DAL R.E.R. n. 279 del 02/04/02/2010 parte seconda, allegato A, punto 52, che abbiano almeno tre fronti perimetrali esterni direttamente areati.

⁵⁴ La possibilità di ampliamento per gli edifici unifamiliari (a prescindere dalla superficie esistente) non soggetti a vincoli di tutela, si applica in tutti gli ambiti in cui è suddiviso il territorio rurale. Rientra nel concetto di ampliamento di un edificio la realizzazione di pertinenze non interrate (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) anche qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza (non soggetta a vincoli di tutela).

Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Per gli edifici e i manufatti che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti all'art. 4.1.3 per ciascuna categoria di tutela e nell'elaborato R4.

Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
a)	Abitazioni coloniche	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6. E' ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto. E' ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari (questa limitazione non riguarda gli IAP).
b)	Edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile (es. tipologia a porta-morta)	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6. E' ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari. L'intervento deve conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: il muro tagliafuoco sporgente dal coperto, la porta-morta, le caratteristiche delle bucatore originarie, le strutture portanti dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle eventuali tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non di eventuali portici o loggiati. La porta-morta, qualora priva di infissi, può essere chiusa con portone ligneo o infissi vetrati purché la chiusura sulla facciata principale sia arretrata dal filo della facciata per almeno un terzo della profondità dell'edificio.
c)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d6, d7, f6. E' ammessa la realizzazione di 1 unità immobiliare per edificio, elevabile a 2 qualora l'immobile consenta di realizzare una Su di almeno 350 mq. L'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria; deve essere mantenuto leggibile l'impianto spaziale della stalla. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei portici o loggiati. Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.
d)	Tettoie, caselli, barchesse, pro-servizi minori quali forni e porcilaie	E' ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (vani di servizio, posti auto, ripostigli). Le tettoie devono restare vani aperti, ma è ammesso il tamponamento su tre lati.
e)	Edifici produttivi: opifici, essiccatoi, fornaci	b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b14, b15, b16, c1, e1, e2, d5, d6, d7, f6 E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio per una SC non superiore a mq 150.
f)	Ville, palazzi, case padronali con caratteristiche tipologiche superiori alla semplice casa colonica	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b13, b15, b16, e1, e2, d7, f6. Per edifici con volume di sagoma fino a 1.500 mc è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari Per volumi superiori è ammissibile il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria, sulla base delle valutazioni della CQAP; di norma non più di 2 per ciascun piano abitabile e comunque non più del numero intero che risulta dividendo la SC complessiva per 200.
g)	Abitazioni braccianti, altri edifici abitativi non colonici	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva per 200.
h)	Edifici religiosi	b4, b10.1, b10.2

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature, delle siepi e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza va di norma evitata la realizzazione di nuove pavimentazioni impermeabili continue, salvo che in forma di inghiaiaitura o ammattonato.

4. Gli interventi di recupero e riuso dei complessi colonici comprendenti più edifici tutelati possono essere effettuati anche per singoli edifici, ma in tal caso devono essere preceduti dalla presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari che riguardi l'intera corte e definisca in linea di massima: le funzioni previste e il numero di unità immobiliari, le soluzioni unitarie per gli allacciamenti alle reti di urbanizzazione e per lo smaltimento delle acque reflue, l'assetto delle aree di pertinenza. In alternativa al progetto ~~convenzionale unitario~~, la domanda di titolo abitativo per il primo intervento può essere accompagnata da un atto d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari del complesso colonico, con i contenuti di cui sopra, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

5. È vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario di pertinenza degli edifici e dei complessi colonici. Questi potranno essere recintati al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m 1,20 e senza cordoli di base, inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Si richiamano inoltre, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nell'Allegato D che interessano recinzioni, parcheggi ed altri elementi di arredo in relazione alla viabilità rurale storica.

6. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'art. 4.1.4-5 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.

Si richiamano inoltre, in caso di incremento del carico urbanistico, le disposizioni conseguenti in materia di dotazioni parcheggi pertinenziali e di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi.

7. Il cambio d'uso ad uso b2 è ammesso senza limitazioni negli ambiti rurali periurbani; negli altri ambiti è subordinato all'esistenza di idonee condizioni di infrastrutturazione e di accessibilità, fra le quali una strada di accesso di sezione non inferiore a m 6.

8. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d1, d2, d3, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione di cui all'art. 4.6.3, comma 3.

9. L'uso e1 (attività alberghiera) è ammesso entro il limite massimo di 15 camere.

10. Il RUE individua nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia:

(1) complesso Latteria Sociale San Giovanni, in cui è ammesso il frazionamento fino ad un massimo di 7 unità immobiliari.

Art. 4.6.5 - Edificio esistente ed edificio diroccato o demolito

1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio esistente' si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia. A tal fine occorre che sussista almeno il 60% della superficie delle strutture portanti perimetrali. In difetto di questi elementi l'edificio si considera diroccato o demolito.

2. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-tipologico e testimoniale, in categoria di tutela **1 e 2** di cui all'art. 4.1.23;

- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

Art. 4.6.6 - Impianti produttivi isolati in ambito rurale

1. Per gli immobili individuati negli elaborati R3.1 e R3.2 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- MO, MS, RRC, RE, D, nonché ogni altro intervento per la riduzione degli impatti ambientali.

Non sono ammessi cambi d'uso se non per funzioni c4, d1, d2, d3, d6.

E' ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio pertinenziale per ciascuna unità edilizia (lotto), anche in forma di foresteria (uso a2), della dimensione massima di 175 mq di SC e comunque non eccedente il 20% della SC dell'unità produttiva ed esclusivamente per ampliamento come definito all'art. 1.5.15, comma 1. Per le superfici ad uso residenziale (a1 o a2) eccedenti i limiti suddetti che siano legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme è ammesso il mantenimento di tale destinazione d'uso ma non il frazionamento in un maggior numero di unità immobiliari.

E' ammessa inoltre, previo parere positivo CQAP, l'installazione di elementi di copertura di spazi aperti a corredo delle aperture degli edifici produttivi e/o magazzini che siano connessi al miglioramento o razionalizzazione del ciclo produttivo in essere, e che non configurino ampliamenti della SC dell'unità produttiva eccedente il 10%.

Su parere positivo della CQAP, è ammessa la realizzazione di recinzioni anche in deroga alle disposizioni di cui all'art. 5.1.5, comma 2, ferma restando l'applicazione dell'art. 3.2.1, comma 13.

2 Possono essere programmati, in sede di POC secondo quanto previsto alla lett. c), comma 6 dell'art. 5.9 del PSC, eventuali ampliamenti o nuove costruzioni per l'adeguamento dell'attività produttiva in essere, per un massimo del 30% della SC in essere alla data di adozione del RUE, e comunque per non oltre 1.000 mq.

Nel caso di cessazione dell'attività in atto, gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.

Il RUE individua nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia:

(1) area sita in località Bagno a cui è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 834 mq di SC.

3. Le autorizzazioni provvisorie per attività in essere rilasciate ai sensi dell'art. 87 delle Norme del PRG 2001 potranno essere rinnovate alla scadenza previa verifica delle condizioni di compatibilità ambientale e paesaggistica.

Art. 4.6.7 - Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive, turistiche compatibili, oltre agli interventi di cui agli artt. 4.6.3 e 4.6.4, sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente:

- ~~_____~~ interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, e1, e2, e3, d7;
- ~~realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);~~
- ~~eventuali altri interventi previsti in PUA o progetti già approvati o accordi sottoscritti. I PUA approvati possono essere sottoposti a varianti o a rinnovo delle convenzioni senza incremento della quantità di edificazione ammessa.~~

~~_____~~ Il RUE individua nell'elaborato R3.2 con apposita simbologia:

- (1) area in località Gavassa in cui, oltre agli usi precedenti, è consentito l'uso b14 esclusivamente per gli immobili esistenti alla data di approvazione del presente piano;
- ~~_____~~ ~~realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);~~
- ~~_____~~ ~~eventuali altri interventi previsti in PUA o progetti già approvati o accordi sottoscritti. I PUA approvati possono essere sottoposti a varianti o a rinnovo delle convenzioni senza incremento della quantità di edificazione ammessa.~~

2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.6.8 - Attrezzature sportive e ricreative private; recinti e ripari per animali

1. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso non connesse con le attività agricole, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche di cui all'art. 1.2.5, lettera e), e non comportanti la realizzazione di edifici.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali 'per allevamento e custodia di animali d'affezione' (uso d5) o per attività agrituristiche o didattiche (d7), per una SQ massima di 100 mq (per ciascuna attività), nonché recinti per animali, gabbie e simili.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di impianti arborei per la mitigazione dell'impatto visivo e l'incremento della biomassa .
4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere assentiti se connessi al contestuale recupero dei fabbricati esistenti e che comportino impermeabilizzazioni minimali.
5. Le norme di cui ai precedenti commi non sono applicabili nelle zone di cui all'art. 4.6.1, comma 2, lettera g) ("Parco-campagna del Crostolo" e "Parco-campagna del Rodano").

Art. 4.6.9 - Impianti di produzione di energia e impianti per l'ambiente (uso f4)

1. Nel territorio rurale è in generale ammissibile per intervento edilizio diretto la realizzazione di impianti di produzione e energetica da fonti rinnovabili entro quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"; dalla D.G.R. n. 28 del 6/12/2010 e dal PTCP.

2. In relazione all'uso f4 (impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche, nonché ogni altra opera pubblica o di pubblica utilità che non comporti procedure di esproprio. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, deve essere previsto nel POC sulla base di specifici programmi o progetti.

Art. 4.6.10 - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile; campi attrezzati per la sosta dei nomadi

In relazione all'uso f6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) sono ammissibili in via ordinaria per intervento edilizio diretto interventi MO, MS, RRC, RE, D, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche, nonché ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico non comportante esproprio. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC. Le aree destinate alla realizzazione di campi nomadi sono classificate ed indicate con apposita simbologia e sono realizzate sulla base della legislazione regionale di riferimento.

Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici

1. Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.17, sono sottoposti a DIA (o SCIA), salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura da parte del Comune. Si richiama comunque il rispetto dell'art. 3.5.2, comma 9. Si applicano le procedure di cui all'art. 1.5.17.

2. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica può essere attuato se compreso nei programmi di intervento dei consorzi di bonifica o di altri enti competenti.

Art. 4.6.12 - Area per servizi alla mobilità

1. Nell'elaborato R3.1 del RUE è individuata con apposita grafia un'area edificabile per servizi alla mobilità (che rappresenta la conferma di una previsione già introdotta nel PRG 2001 con apposito atto di variante specifica); in tale area è ammissibile l'edificazione con i seguenti limiti:

- UF max = 0,40 mq/mq;
- H max = m12;
- destinazioni ammesse: e1, b1, b2, f2; inoltre a1 limitatamente ad un alloggio di custodia per un massimo di 165 mq di SC.

Art. 4.6.13 - Disposizione transitoria

1. In deroga alle norme del presente Capo, ma fermo restando il rispetto delle norme prescrittive di tutela di cui al Capo II del PSC, per un periodo di un anno dalla data di approvazione del PSC, in quei lotti, ora ricompresi nel territorio rurale, che nel PRG 2001 erano disciplinati agli artt. 39 e 41 e che alla data di approvazione del PSC risultassero ancora ineditati, resta ammissibile l'edificazione con i seguenti limiti:

per ex art. 39 del PRG 2001:

- UF max = 0,30 mq/mq;
- NP max = 2 piani;
- destinazioni ammesse: a1, a2, b2, b3, b4, d5, d7.

per ex art 41 del PRG 2001:

sono ammessi interventi di AM o di DR degli edifici esistenti non tutelati con i seguenti limiti:

- SC max = SC legittimamente preesistente +20%;
- Ip min = 50% della SF.

L'incremento del 20% della SC è ammissibile a condizione che non sia già stato realizzato con interventi successivi al 1985⁵⁵ in applicazione di analoghe disposizioni del PRG 2001, e a condizione che l'area non sia ricompresa nel perimetro di una struttura insediativa storica tutelata.

⁵⁵ Si assume come data di riferimento il 31.12.1985.

CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati 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) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.lgs. 228/2001 e s.m.i..

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità agricola deve essere costituita da terreni di proprietà dell'imprenditore o del coniuge o di consanguinei fino al secondo grado dei suddetti, e può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m 50, o, in assenza di questi, 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 o di superficie maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di concessione per interventi di NC, DR, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da un Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA), da inviarsi anche agli altri Comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale.

3. Centro aziendale agricolo

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'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

4. Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale (PRAA) - di cui all'art. 2.7 dell'Allegato C.

5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** - Si considera IAP, ai sensi del D.lgs. 99/2004, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, DR per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma

sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d3, d4 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

Anche agli imprenditori agricoli sono comunque consentite tutte le possibilità di intervento di cui al precedente Capo 4.6.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio 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 di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto d'obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 1985 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 1999 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.

6. In attesa del primo POC gli interventi disciplinati al presente Capo, demandati alla programmazione del POC stesso, possono essere approvati in Consiglio Comunale previa redazione di un PRAA.

Art. 4.7.3 - Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione di:

- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m 10,00 o una superficie coperta superiore a mq 2.000, ad integrazione di centri aziendali pre-esistenti,
- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m 8,00, o una superficie coperta superiore a mq 800 se in posizione isolata negli ambiti ad alta vocazione produttiva (AVP);

- nuovi edifici aventi un'altezza superiore a m 6,00, o una superficie coperta superiore a mq 500 se in posizione isolata negli altri ambiti del territorio rurale;

la domanda di permesso di costruire 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 e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2.Lo studio dell'inserimento paesaggistico dovrà essere costituito da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto e da elaborati grafici idonei a rappresentare:

- lo stato attuale dell'unità aziendale e dell'insediamento rurale con evidenziati gli elementi costituenti l'impianto storico originario, laddove ancora sussistenti (sistemi tipologici tradizionali, organizzazione degli spazi, assetti colturali tipici, elementi vegetali, strade, opere idrauliche);
- lo stato di fatto degli edifici presenti, comprese le strutture precarie e le superfetazioni;
- l'assetto planimetrico di progetto dell'insediamento rurale e la sistemazione delle aree esterne;
- l'effetto percettivo delle nuove costruzioni rispetto ai punti di vista privilegiati presenti nell'intorno e i rapporti con gli edifici circostanti, attraverso tecniche di simulazione visiva dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e di rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione;
- gli elementi di mitigazione necessari;
- gli interventi di valorizzazione e recupero degli elementi caratterizzanti l'assetto storico del territorio.

Art. 4.7.4 - Interventi di NC, AM, DR per uso a1: residenza

1. Condizioni per il permesso di costruire:

La richiesta di permesso di costruire per interventi AM, DR, NC per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.lgs. 228/2001. Oltre che dai documenti di cui all'art. 4.7.2, comma 5, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. La nuova costruzione (NC) di un edificio abitativo in un'unità agricola sprovvista di edificio abitativo non è ammessa nell'ambito agricolo periurbano; negli altri ambiti agricoli è ammessa alle seguenti condizioni:

- la domanda sia presentata da un imprenditore agricolo professionale (IAP) che può usufruire di specifici contributi regionali⁵⁶,
- l'unità agricola abbia una superficie fondiaria di almeno 10 ha e sia frutto di frazionamenti o cessione di fabbricati abitativi avvenuti non oltre il 29/04/1999⁵⁷.

3. Modalità di attuazione:

- per gli interventi di AM e DR: intervento edilizio diretto;

⁵⁶ Si vedano gli indirizzi del Piano regionale di Sviluppo Rurale.

⁵⁷ Data di adozione di variante generale al PRG 2001.

- per gli interventi di NC in aziende già provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto;
- per gli interventi di NC in aziende prive di edificio abitativo: PRAA;

Qualora l'unità agricola comprenda edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, gli interventi di NC sono subordinati alla preventiva approvazione di un progetto al fine di valutare il preventivo recupero ad uso abitativo di tali edifici tutelati, ai sensi dell'art. 4.6.4.

4. Parametri edilizi.

Per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM valgono i seguenti parametri:

- SC massima edificabile: 350 mq
- NP max = 2.

La SC edificabile si intende comprensiva:

- di quella ad uso residenziale esistente o progettata nell'ambito dell'unità agricola;
- di quella esistente avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella concessa in precedenza sul medesimo terreno, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola, salvo nei casi di frazionamento di unità aziendali.

5. La SC abitativa di cui al comma precedente può essere ricavata anche dalla ristrutturazione e riuso di preesistenti edifici non abitativi, anche non vincolati.

6. La SC abitativa può essere distribuita in più alloggi, fino a un massimo di 3, purché, di norma, all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della SC in più corpi di fabbrica:

- nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera SC abitativa consentita;
- nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto, o di altro vincolo comportante inedificabilità assoluta (non sono considerate tali le fasce di rispetto stradale o ferroviario);
- nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

7. Con l'approvazione di un PRAA che riguardi unità agricole di almeno 15 ettari e che ne dimostri la necessità in relazione alle esigenze produttive e familiari, è possibile:

- superare la SC massima di cui al comma 4, fino ad un massimo di 450 mq di SC;
- superare il limite dei 3 alloggi, fino ad un massimo di 5;
- distribuire gli alloggi in due corpi di fabbrica, o anche più di due se gli alloggi sono ricavati dal recupero di edifici preesistenti.

Nel caso di aziende zootecniche, a seguito di comprovate esigenze aziendali, è ammessa una SC fino ad un massimo di 600 mq e un limite di alloggi fino ad un massimo di 7, esclusivamente attraverso il recupero di volumetrie esistenti.

Interventi che non rientrino nei suddetti limiti, possono essere programmati in sede di POC in base all'art. 5.9 del PSC.

Art. 4.7.5 - Interventi di NC, AM, DR per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili

1. Superficie fondiaria minima dell'unità agricola 3 ha.

2. Parametri edilizi per tutti gli interventi edilizi di NC, DR, AM:

- SC edificabile in rapporto alla superficie dell'unità agricola = 200 mq/ha per i primi 10 ha; + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche).
- SC massima edificabile: = 4.000 mq negli ambiti ad alta vocazione produttiva; = 3.000 mq negli ambiti di rilievo paesaggistico e negli ambiti periurbani. Per le unità agricole che abbiano già fabbricati di servizio in quantità superiore: SC massima = SC preesistente alla data di adozione delle presenti norme + 5%.
- H max (solo negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e negli ambiti periurbani = m 7 (salvo manufatti tecnologici quali i silos).

Gli interventi di DR senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

3. Modalità di attuazione: per gli interventi entro i parametri di cui al comma precedente: intervento edilizio diretto.

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile:

- superare la SC edificabile in rapporto alla superficie;
- superare la SC massima.

4. Ricoveri per le attività di orticoltura di tipo sociale negli ambiti agricoli periurbani:

Negli ambiti periurbani, con esclusione delle zone a Parco-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, in relazione ad attività di orticoltura di tipo 'sociale' è ammessa la realizzazione di capanni per il ricovero attrezzi nel rispetto delle seguenti caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive:

- costruzione in legno con Sup massima (Sa) di mq 10; con una sola porta e nessuna finestra;
- H max = m 2,5
- assenza di impianti idrici all'interno.

Il titolo abilitativo è rilasciato previa sottoscrizione di atto d'obbligo, registrato e trascritto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, che impegna alla demolizione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o di cessione del terreno a terzi che non proseguiranno l'attività agricola.

Art. 4.7.6 - Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

1. Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorchè dismessi o diversamente usati.

2. Sempre con riferimento agli allevamenti esistenti, salvo quelli ricadenti nelle zone a Parco-campagna del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare, sono inoltre ammessi interventi di NC, AM, DR entro i seguenti limiti:

- Sf minima dell'unità agricola: 5 ha;
- Uf max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

- Uf max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;
- Uf max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;
- SC max = 4.000 mq.

Per le unità agricole che abbiano già fabbricati di servizio in quantità superiore: SC massima = SC preesistente alla data di adozione delle presenti norme +5%.

Gli interventi di DR senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Non sono considerati nel calcolo della SC, interventi di stoccaggio e trattamento degli affluenti derivanti da allevamento (bacini e lagoni) che non implicano la realizzazione di fabbricati (di cui all'art. 1.2.2).

Tramite l'approvazione di un PRAA è possibile superare la SC massima.

3. Nuovi allevamenti, e interventi relativi a quelli esistenti negli ambiti agricoli periurbani che non rientrano nei limiti di cui al primo comma possono essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

Art. 4.7.7 - Interventi per uso d3: attività interaziendali di prima lavorazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

1. In relazione all'uso d3 sono ammessi per intervento diretto interventi di MO, MS, RRC, RE, DR, nonché interventi, anche di nuova costruzione, fino ad una SC massima pari a quella legittimamente in essere per detto uso alla data di adozione delle presenti norme +50%; è ammessa inoltre la realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione dell'attività in essere.

2. Interventi che eccedono i suddetti limiti e l'insediamento di nuove attività possono essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.7.8 - Interventi di NC, AM, DR per uso d4: coltivazione in serre fisse

1. Modalità di attuazione:

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.

2. Parametri edilizi:

- SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
- UF max = 0,6 mq/mq;
- SC massima = 10.000 mq.

Gli interventi di DR senza incremento della SC sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

3. Tramite PRAA comprensivo di studio dell'inserimento paesaggistico, solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (AVP), è possibile superare la SC massima.

Art. 4.7.9 - Interventi per uso c2: attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura

Per gli usi c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi

sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE, DR), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

Art. 4.7.10 - Interventi di NC, AM, DR per uso c4: impianti di produzione e commercializzazione di energia

Nel territorio rurale è ammissibile la realizzazione di impianti di produzione e energetica da fonti rinnovabili entro quanto previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 10 settembre 2010 "Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili"; dalla D.G.R. n. 28 del 6/12/2010 e dal PTCP.

Art. 4.7.11 - Disposizioni specifiche per gli interventi diretti nei "parchi-campagna" del Crostolo e del Rodano

1. Per i Parchi-campagna del Crostolo e del Rodano l'obiettivo primario degli strumenti urbanistici è la tutela dell'integrità degli ambiti naturali fluviali e delle attività agricole sostenibili, perseguendo azioni mirate alla salvaguardia, allo sviluppo sostenibile e al potenziamento delle caratteristiche produttive proprie del territorio e del suo paesaggio, contemperandole con lo sviluppo delle opportunità di fruizione.

2. All'interno dei Parchi-campagna non è ammessa nessuna nuova costruzione ad uso residenziale. In caso di trasformazioni di edifici esistenti, anche privi di valore storico, architettonico e tipologico, o di realizzazione di nuovi edifici o manufatti ai sensi del presente Capo, le richieste di titolo abilitativo dovranno essere corredate da un rilievo, con adeguata documentazione fotografica, di tutti gli elementi morfologici e paesaggistici presenti in un congruo intorno (alberature singole, filari, siepi, edifici, scarpate, scoli, ecc.) e da uno studio paesaggistico che metta in evidenza gli effetti dell'intervento sui valori percettivi e sulle emergenze storico-culturali del territorio, a partire dai principali punti di vista, nonché le mitigazioni previste. Dovranno inoltre contenere un progetto di sistemazione delle aree aperte pertinenti, che descrivano la sistemazione di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino od a coltivo con l'indicazione di tutte le opere previste quali: pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, corpi illuminanti e sistemi di irrigazione. La scelta delle specie da utilizzarsi nei progetti di intervento dovrà privilegiare l'uso di essenze autoctone del territorio. La posa a dimora di essenze a foglia caduca dovrà essere prevista di norma nella misura di un albero di prima grandezza ogni 100 mq di superficie complessiva dei fabbricati oggetto dell'intervento. Il progetto del verde deve essere redatto con l'obiettivo di riconnettere storicamente e funzionalmente i singoli ambienti e di valorizzare le relazioni con il paesaggio circostante.

3. Le pavimentazioni di tutte le aree pubbliche o private ad uso pubblico adibite a parcheggio e viabilità interna dovranno essere realizzate con sottofondo stabilizzato ed inghiaiato, evitando l'asfaltatura.

4. Le nuove recinzioni, ivi compresi i casi di rifacimento di recinzioni esistenti potranno essere costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m 1,20 e senza cordoli di base, inglobata nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.

5. I progetti di opere pubbliche, ivi compreso la sistemazione dei tracciati viari esistenti al fine di migliorare la fruizione o la realizzazione di piste ciclopeditoni, sono da programmare in sede di POC sulla base di specifici progetti che adottino soluzioni ed accorgimenti atti a garantire l'integrazione delle opere con il contesto minimizzando gli effetti negativi di impatto ambientale, e assicurando in particolare la riduzione delle fonti di inquinamento. I progetti dovranno tenere conto degli indirizzi operativi contenuti nell'Allegato D "Linee guida per l'inserimento paesaggistico degli interventi in rapporto alla viabilità rurale storica minore".

TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ URBANA

CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 5.1.1 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni

1. _——Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:

- il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
- i prospetti dei fabbricati, le loro coperture;

_Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale e per gli edifici ricadenti nella città storica le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.

2. _——Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente competente, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.

_Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone derivanti da motivi statici, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Comune e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la documentazione per i necessari titoli abilitativi, qualora richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Analogamente si procederà nei casi di calamità naturale o di eventi eccezionali per il ripristino della situazione preesistente.

_I proprietari di manufatti in cemento amianto sono tenuti ad effettuare la valutazione dello stato di degrado dei manufatti stessi in conformità a quanto previsto dal D.M. 06/09/1994 e dalle linee guida regionali, e ad effettuare gli eventuali interventi di risanamento e bonifica in conformità alla normativa vigente.

_Per garantire la sicurezza dei lavoratori che effettuano operazioni di installazione o manutenzione sulle coperture degli edifici, deve essere predisposto all'interno o all'esterno dell'edificio stesso, un sistema di accesso alla copertura, costituito da percorsi definiti e di tipo permanente, nonché la predisposizione dei relativi elementi protettivi.

4. _——In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7bis D.lgs. 267/2000 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i..

Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. _——Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta ad autorizzazione amministrativa. È vietata, di norma, la

tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di parere della CQAP.

2._Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della CQAP.

3._——E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc.

Art. 5.1.3 - Conformazione piani volumetrica e coperture degli edifici nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale, salvo parere favorevole della CQAP, i nuovi edifici devono avere una forma semplice, di norma a pianta rettangolare, senza elementi in aggetto quali balconi o bow-window. La copertura deve essere a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due, o a tre o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP, sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi, in particolare, nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni.

2._——Nel territorio rurale per interventi di MS, RRC, RS, RE, AM 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 esistenti). È ammessa l'apertura di lucernari a raso nella falda.

3._——Nel territorio rurale la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a cm 70.

Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1._——Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,15, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

2._——Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m 1,5.

3._——Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, su parere conforme della CQAP, sono consentite sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

Art. 5.1.5 - Recinzioni e muri di cinta

1._——In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.

Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m 1,20 e senza cordolo di base inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali,

anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili). Nei caso di interventi in prossimità della viabilità rurale storica si richiamano le indicazioni di maggiore dettaglio contenute nell'Allegato D.

In fase di installazione dei cancelli dovrà essere acquisito un certificato di corretta installazione secondo buona tecnica, per la prevenzione di infortuni da schiacciamento, ribaltamento e/o scardinamento.

Art. 5.1.6 - Depositi di materiali a cielo aperto

1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito e lavorazioni di materiali a cielo aperto che a giudizio della competente ASL siano ritenuti molesti, nocivi od inquinanti. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi e lavorazioni provvisorie; l'autorizzazione per tali depositi e lavorazioni -temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui al TITOLO II del PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, nonché l'ambito agricolo periurbano di cui all'art. 4.6.1.

2. Le autorizzazioni provvisorie di cui al comma 1 sono rilasciate previa convenzione ~~accompagnata~~ accompagnata da adeguate garanzie fideiussorie che assicuri lo sgombero e la bonifica del sito alla cessazione dell'autorizzazione. Nuove autorizzazioni sono rilasciabili solo in correlazione al riuso di edifici preesistenti nelle relative aree di pertinenza.

3. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta e tale da non costituire rischio per la sicurezza delle persone e delle cose.

4. La realizzazione o estensione di depositi e lavorazioni di materiali a cielo aperto di cui al comma 3 costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) ed è soggetto a DIA (o SCIA), ai sensi dell'art. 1.5.19.

5. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione vigente di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento, e di carattere ambientale e di sicurezza, anche contro eventuali rischi di incendio.

Art. 5.1.7 - Apertura 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 i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. 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. 5.1.8 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare. La realizzazione di tali opere dovrà rispettare quanto previsto dal requisito cogente 3.2 dell'allegato 1 delle presenti norme.

2. In base al suddetto criterio occorre installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne di ricezione radiotelevisiva (sia tradizionali che paraboliche) devono essere collocate sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.

4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.

7. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nella città storica o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale anche esterni alla città storica l'installazione è comunque soggetta al parere della CQAP.

8. Entro un anno dalla data di approvazione delle presenti norme l'Amministrazione Comunale promuoverà l'elaborazione di apposito regolamento finalizzato alla diminuzione dell'impatto visivo degli impianti tecnologici esistenti attualmente collocati all'esterno degli edifici.

Art. 5.1.9 - Vetrine e serrande

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere con modifica di forme o colori o materiali costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS) soggetto a DIA ~~(o SCIA)~~ comunicazione di inizio lavori. Con la ~~DIA (o SCIA)~~ autorizzazione dovranno essere presentati appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.

2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico (su parere della CQAP) o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.

3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

Art. 5.1.10 - Chioschi, edicole, dehors non stagionali

1. ~~Il rilascio del titolo abilitativo La per la realizzazione di chioschi o edicole o 'dehors' di carattere non stagionale costituisce intervento di Nuova Costruzione da sottoporre al parere della CQAP. Nel caso di interventi su suolo pubblico il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo con fideiussione a garanzia relativo alla demolizione e rimessa in del ripristino del sito al momento della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico-~~

2. Con la domanda del titolo abilitativo dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento.

3. Per la realizzazione di nuovi chioschi, edicole o dehors non stagionali o la loro sostituzione il Comune si riserva di uniformare le caratteristiche dimensionali e morfologiche e i materiali da utilizzare approvando un apposito regolamento allegato al RUE. In via transitoria nelle more dell'approvazione di tale Regolamento, nei manufatti da realizzare ex-novo o nei casi di sostituzione di quelli preesistenti devono essere rispettati i seguenti requisiti: prefabbricazione dei componenti, alte prestazioni energetiche, montaggio e smontaggio a secco, sup. coperta massima ~~indicativa~~ di 50 mq, presenza dei servizi tecnologici, attrezzamento con impianto di produzione energetica fotovoltaico e/o solare termico, architettonicamente integrati nella struttura stessa.

CAPO 5.2 DISTANZE

Art. 5.2.1 - Distanza da un confine

1. — La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui ai commi successivi, con il piano verticale passante per il confine considerato i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.

2. — Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati, e simili), escludendo le sole parti seguenti: Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile:

- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 dalla quota al suolo per non più di m 0,50 come definita all'art. 1.3.5;
- gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline; gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dalla sagoma per più di m 1,50;
- le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte;
- gli elementi di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici);
- le componenti di impianti degli edifici (art. 1.2.10 comma 5 e 6) purché non sporgano dalla sagoma per più di m 1,50;
- elementi di arredo o di servizio di cui all'art. 1.5.18 fino alla lettera d), gli elementi di cui alla lettera e) nel caso in cui rispettino le prescrizioni e i limiti fissati dall'art. 5.3.5.

3. — La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

- D1 = distanza dal confine di proprietà, intendendo il confine dell'area complessiva di proprietà degli aventi titolo, considerati nel loro insieme,
- D2 = distanza dal confine di una strada o da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico.

2. Per le distanze di cui al comma precedente, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.

3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in

corrispondenza del confine superiore a m 0,50-90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).⁵⁸ Le norme minime sulle distanze che seguono non si applicano per la costruzione di cabine elettriche, sono inoltre esclusi dai limiti di altezza i tralicci per le linee elettriche e per le telecomunicazioni.

Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT:

- D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento)

2. Negli interventi di RE:

- D1 maggiore o uguale al valore preesistente se inferiori alle distanze minime fissate per gli interventi di NC, DR, AM (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

3. Negli interventi di NC, DR, AM e nella generalità dei casi:

- D1 maggiore o uguale a m 5 per edifici aventi l'altezza del fronte (hf) H minore o uguale di m 10.
- D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m ~~per edifici aventi H maggiore di m 10 si applica l'Indice di visuale libera di cui all'art. 5.2.6.~~
- in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni, la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento

4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi DR, AM e sopraelevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari da presentare prima del rilascio ~~dal del~~ titolo abilitativo.

~~5.5.~~ In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m 3, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.

Art. 5.2.4 - Distanza dal confine da spazi pubblici, strade o attrezzature di interesse pubblico (D2)

1. Il confine che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita un'area privata con aree destinate ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o

⁵⁸ Le distanze minime dai confini si applicano con riferimento in generale agli edifici, e per analogia agli impianti (es. autolavaggio, pannelli fotovoltaici su supporto autonomo ecc.), che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione, con eccezione per quanto previsto dall'art. 5.2.1 comma 2. Inoltre le distanze dai confini non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, per quegli impianti (o parti di impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), nonché per le infrastrutture e manufatti diversi (ad es. muri di contenimento).

ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale).

~~2. Per la distanza D2~~ Nel caso una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi da rispettare della distanza D2 sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 e 4-5 del precedente art. 5.2.3, ~~mentre non è applicabile il comma 5~~

3. Nel caso di confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (2), negli interventi di NC, DR, AM di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7;
- m 5 per le altre strade urbane locali.

__E' ammesso non rispettare tali distanze minime, fino a un minimo di m 3 nei seguenti casi:

- sulla base di Piani urbanistici attuativi;
- in caso di sopraelevazione;
- allineando l'edificio ad un allineamento preesistente negli edifici contigui.

__Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette per un massimo di m 0,20.

4. Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.

Art. 5.2.5 - Distanza fra edifici e distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si definisce convenzionalmente **distacco fra due edifici** la distanza minima fra un punto qualsiasi del primo edificio con un punto qualsiasi del secondo, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 5.2.1.

2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 3,00.

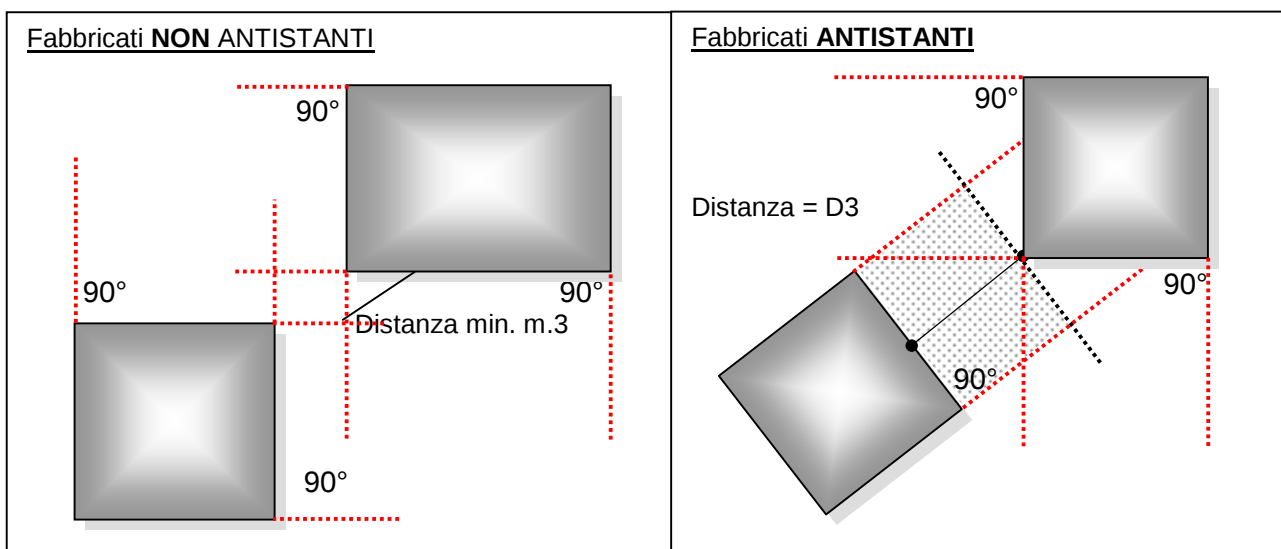
~~1.3.~~ Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali; vedi articolo 1.2.14, punto 2 e sue note), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune '*pareti*' nel significato del termine più generale '*chiusure verticali*'.

~~4. 2—~~ Si definisce convenzionalmente *distanza fra due edifici* (o *distacco*) la distanza minima fra un punto qualsiasi del primo edificio con un punto qualsiasi del secondo il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 5.2.1. La distanza minima fra due edifici non aventi pareti antistanti è di m 3,00.

~~3.5.~~ Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma

~~seguito quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).~~

46 Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici* (D_e), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul ~~perimetro prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto (1).~~



7.5. — Nella misura della distanza fra ~~due edifici e fra pareti antistanti di due edifici~~ valgono le medesime esclusioni di cui all'art. 5.2.1, comma 2.

68. La distanza D_3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.

79. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

- D_3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

810. Negli interventi di RE (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):

- D_3 maggiore o uguale al valore preesistente se inferiori alle distanze minime fissate per gli interventi di NC, DR, AM (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).⁵⁹

911. Negli interventi di NC, DR, AM:

- quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m 12,00: D_3 maggiore o uguale a m 10,00;

⁵⁹ Negli interventi di RE, compresi i casi di deroga dal principio di non incremento della sagoma p. e del sedime, di cui al comma 4 dell'art. 1.5.8 del RUE, le distanze D_1 e D_3 devono essere maggiori o uguali ai valori preesistenti.

- quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m 12,00: D3 maggiore o uguale a m 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di m 10.

~~10~~12. Negli interventi di NC, DR, AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 9 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

~~11~~13. Gli interventi di ampliamento (AM) sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

~~12~~14. In deroga al comma 9, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio pertinenziale di altezza H inferiore a m 3,00 è ammessa una distanza minima di m 3,00.

~~13~~15. Nei casi di cui ai commi 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti o le porzioni di parti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a m 6,00, distanza derivante dall'applicazione dell'indice VL della fronte più alta

~~14~~16. Nel caso di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a m 5,00.

~~15~~17. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

Art. 5.2.6 - Indice di Visuale libera (VL)

1. L'indice di visuale libera (VL) esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse. Serve a determinare la distanza che deve reciprocamente intercorrere sia tra le varie fronti di un fabbricato, che tra le fronti di un fabbricato e i confini, di proprietà e dei cigli stradali.

2. Per la determinazione delle distanze, si applica la formula:

$D = VL \times H_f$, dove D = distanza; VL = indice di visuale libera; H_f = altezza della fronte.

3. L'indice di visuale libera si applica esclusivamente agli edifici residenziali e non si applica nella città storica, come definita all'art. 4.1.1.

4. La Visuale libera, in caso di ampliamento o sopraelevazione, non deve essere inferiore a 0,40. Nel caso di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,50. In ogni caso, la distanza minima non deve mai essere inferiore a m 5, fatto salvo quanto previsto dall'art. 5.2.3, comma 5.

Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui agli artt. 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.5 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'art. 4.10 dell'Allegato C);

- b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte agli artt. 5.2.3 e 5.2.5 nel caso di distanze fra edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati o autorizzati | che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari previo parere della CQAP.

NOTE AL CAPO 5.2

- (1) Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).
- (2) Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a m 3.
2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 60 m per le strade di tipo A;
 - 40 m per le strade di tipo B;
 - 30 m per le strade di tipo C;
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- 2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo B;
 - c) 10 m per le strade di tipo C;
- 2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
- 2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - 6. 5 m per le strade di tipo A, B;
 - 7. 3 m per le strade di tipo C, F;
- 2quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6.
4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m 1 sul terreno non può essere inferiore a m 1. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

5. La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a m 3. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a m 1 sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore a m 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
 - a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
 - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:
 - a) 30 m per le strade di tipo A;
 - b) 20 m per le strade di tipo D ed E;
 - c) 10 m per le strade di tipo F.
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - a) 3 m per le strade di tipo A;
 - b) 2 m per le strade di tipo D.
5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

Art. 5.3.1 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici

1.L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2.La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.

3.Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Comune e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.

4.L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

Art. 5.3.2 - Insegne e mezzi pubblicitari

1.Si rinvia al vigente “Regolamento per la disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari sulle strade e sulle aree pubbliche e di uso pubblico” e al “Regolamento per il rilascio di autorizzazioni per l'installazione di mezzi pubblicitari – Piano degli impianti”. Per la città storica si rinvia inoltre a disposizioni specifiche nell'art. 4.1.5.

Art. 5.3.3 - Tende e frangisole

1.Le tende esterne in oggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte. In una stessa unità edilizia le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche

2.L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1 nel caso in cui aggettino su suolo pubblico.

3.Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a m 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a m 5,10 dal suolo.

4.Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

5.L'installazione di tende esterne, anche su suolo privato, è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

Art. 5.3.4 - Erogatori automatici di prodotti o servizi

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:

- a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
- b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- c) verifica delle condizioni di sicurezza.

Art. 5.3.5 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- h max esterna = m 3,00;
- la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili.

2. Possono essere realizzate casette amovibili per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini in legno, di forma regolare con copertura a una o due falde, ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per ogni unità edilizia dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- altezza al colmo = m 2,50;
- superficie in pianta (sedime) massima = mq 6;
- struttura amovibile.

3. Il posizionamento di manufatti precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.

4. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:

- in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tavola P7.1 del PSC, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi della Parte III del D.lgs. 42/2004;
- nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico non è ammesso.

5. Non è soggetta a particolari limitazioni la realizzazione di barbecue in muratura purché di altezza massima di m 3,00, nonché l'installazione di giochi per bambini o la realizzazione di piccoli campi da gioco privati quali campi da bocce e simili.

6. Pergole, gazebo e casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 1 e 2 si configurano come edifici e sono soggette pertanto alle relative

procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

Art. 5.3.6 - Manufatti temporanei stagionali

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, turistiche e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.

2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale). Le autorizzazioni relative potranno avere durata non superiore a 330 giorni in un anno solare. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.

3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. A garanzia del ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere prestata apposita fideiussione in fase di autorizzazione. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo un congruo periodo dallo smontaggio.

4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

5. Autorizzazioni per durate superiori di cui al comma 2 possono essere previste nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui L.R. 14/1999.

6. Per uniformare le caratteristiche dimensionali, morfologiche ed estetiche e i materiali da utilizzare, il Comune si riserva di approvare un apposito "*Regolamento delle distese e dei dehors*".

7. È analogamente soggetto ad autorizzazione amministrativa il montaggio di ricoveri provvisori amovibili per animali, a servizio di attività di pascolo (allevamento brado); tali manufatti dovranno avere un'altezza interna non superiore a m 1,80.

CAPO 5.4 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 5.4.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è denominata, in via breve, CQAP.

2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:

- il Piano Operativo Comunale e sue varianti;
- Piani Urbanistici Attuativi, loro valutazione preventiva e loro varianti;
- regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.

3. Nel campo edilizio la CQAP esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sia in sede di valutazione preventiva, ove richiesta, sia in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.

4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi edilizi:

- a) gli interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 Parte III Titolo 1°;
- b) i seguenti interventi qualora riguardino immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico e testimoniale e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni...), ovvero riguardino immobili ricadenti nei centri storici:
 - interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC);
 - interventi di ristrutturazione edilizia (RE);
 - interventi di restauro scientifico (RS);
 - interventi di ripristino tipologico (RT);
 - interventi di recupero e risanamento di aree libere (RAL);
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) qualora riguardino immobili ricadenti in ambito rurale;
- d) tutti gli interventi di NC o AM;
- e) gli interventi riguardanti opere pubbliche;
- f) ~~f~~ — gli interventi riguardanti elementi di arredo e di servizio di natura non edilizia di cui all'art. 1.5.18 e al Capo 5.3 se ricadono nella città storica o riguardano edifici tutelati di cui alla precedente lettera a) o loro pertinenze;
- f bis) gli impianti di pubblicità, propaganda e altri mezzi pubblicitari da collocarsi su immobili:
 - di categoria 1 – restauro scientifico;

- non rurali di valore storico architettonico (architettura religiosa, del primo 900, strutture scolastiche, edifici produttivi o di servizio);
- d'interesse individuati dall'Istituto Beni Culturali – IBC;

g) —postati all'interno della "Città Storica" di superficie superiore a mq 2,00;

gh) ———ogni altro intervento soggetto al rilascio del permesso di costruire, qualora, a giudizio del Responsabile dello Sportello Unico, risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

5. La CQAP può formulare, un documento di valutazione della propria attività, e sui criteri ed indirizzi che ha adottato o ritiene che vadano adottati nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. Tale documento viene trasmesso alla Commissione consigliare 'Uso e assetto del territorio', anche ai fini della discussione di eventuali adeguamenti del RUE.

2- Qualora la CQAP non adotti un proprio documento di indirizzo, continua a valere quello formulato dalla CQAP precedente.

Art. 5.4.2 - Composizione e nomina

1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:

- a) dal Responsabile del SUE, o suo delegato, in qualità di Presidente;
- b) da n. 6 componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro, di norma esterni all'Amministrazione Comunale.

La scelta deve assicurare una adeguata copertura delle differenti tematiche suddette. Per la selezione dei candidati il Comune può avvalersi di elenchi di persone ritenute idonee forniti dagli Ordini e Collegi professionali

2. La CQAP dura in carica quattro anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della CQAP restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.

3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

4. Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.

5. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

6. Il Presidente nomina un Segretario della CQAP, che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

Art. 5.4.3 - Funzionamento e pubblicità

1. La CQAP si riunisce, di norma, almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno tre membri più il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

2.L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione.

3.La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi dell'art. 16, comma 4, della L. 241/1990 e s.m.i., per i seguenti motivi:

- a) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
- b) convocazione del progettista nel corso della riunione della CQAP per chiarimenti;
- c) esigenza di sopralluogo.

4.La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

5.Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.

6.La CQAP esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

7.I membri della CQAP non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

8.Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.

TITOLO VI – SANZIONI

CAPO 6.1 – SANZIONI

Art. 6.1.1 - Sanzioni

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

~~2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (come integrata e modificata dalla L. 507/1999) le quali saranno irrogate ai sensi del D.lgs. 267/2000 art.7 bis integrato dalla L. 3/2003 art.16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.~~