

Testo definitivo

RUE

Norme

RUE Approvato con DCC n. 7 del 30.03.2011

RUE-VAR1 Approvata con DCC n. 39 del 26.10.2012

RUE-VAR2 Approvata con DCC n. 17 del 28.05.2013

RUE-VAR3 Approvata con DCC n. 42 del 27.10.2014

RUE-VAR4 Approvata con DCC n. 26 del 25.06.2015

RUE-VAR5 Approvata con DCC n. 71 del 21.12.2017

RUE-VAR6 Approvata con DCC n. 26 del 06.04.2018

RUE-VAR7 Approvata con DCC n. 39 del 12.06.2018

RUE-VAR8 Approvata con DCC n. 15 del 19.03.2019

RUE-VAR9 Approvata con DCC n. 53 del 29.09.2020

RUE-VAR10 Approvata con DCC n. 81 del 29.12.2020

Indice generale

PARTE PRIMA.....	5
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	5
TITOLO 1 - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	5
CAPO 1 - PRINCIPI GENERALI	5
ART. 1.1.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	5
ART. 1.1.2 - EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI DEL RUE.....	5
ART. 1.1.3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL RUE	6
CAPO 2 - DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	6
ART. 1.2.1 - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU)	6
ART. 1.2.2 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	6
ART. 1.2.3 - DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE.....	7
ART. 1.2.4 - MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA	7
ART. 1.2.5 - RICHIESTA E PRESENTAZIONE DI TITOLI ED ISTANZE EDILIZIE.....	7
ART. 1.2.6 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO E LA PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	7
TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO	7
CAPO 1 - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	7
ART. 2.1.1 - USI DEL TERRITORIO CONSENTITI.....	7
ART. 2.1.2 - USI ESISTENTI	12
CAPO 2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	12
ART. 2.2.1 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	12
ART. 2.2.2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA).....	12
ART. 2.2.3 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC).....	13
ART. 2.2.4 - INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI AD ALTRI STRUMENTI AI SENSI DELLE LEGGI VIGENTI	13
ART. 2.2.5 - RAPPORTO CON ALTRI PIANI, PIANIFICAZIONE DI SETTORE E REGOLAMENTI COMUNALI	14
CAPO 3 - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITÀ, ALTEZZA, DISTANZA FRA I FABBRICATI E DAI CONFINI.....	14
ART. 2.3.1 - DISCIPLINA DELLE DISTANZE	14
1. ART. 2.3.2 - INDICE DI VISUALE LIBERA (IVL)	14
ART. 2.3.3 - DISTANZE TRA EDIFICI (DE).....	15
ART. 2.3.4 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ, STRADALE E D'AMBITO (DC)	15
ART. 2.3.5 - DEROGHE	16
ART. 2.3.6 - TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA E SUPERFICIE UTILE	17
TITOLO 3 - NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	17
CAPO 1 - CENTRI STORICI	17
ART. 3.1.1 - AMBITO DI INTERVENTO	17
ART. 3.1.2 - INTERVENTI EDILIZI	18
ART. 3.1.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	18
CAPO 2 - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR	19
ART. 3.2.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	19
ART. 3.2.2 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-A	19
ART. 3.2.3 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-B	20
ART. 3.2.4 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-C	20
ART. 3.2.5 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-D	20
ART. 3.2.6 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-E E ACR-F.....	21
ART. 3.2.7 - VERDE PRIVATO ACR-G.....	21
ART. 3.2.8 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-H	21
ART. 3.2.9 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-I	22
ART. 3.2.10 - AMBITO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ACR-L.....	22
CAPO 3 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	23
ART. 3.3.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.....	23

ART. 3.3.2 - PRESCRIZIONI GENERALI	23
ART. 3.3.3 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO ASP-A.....	24
ART. 3.3.4 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO ASP-B.....	24
ART. 3.3.5 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO ASP-C E ASP-Cp.....	24
ART. 3.3.6 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO ASP-D	25
ART. 3.3.7 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO ASP-E	25
ART. 3.3.8 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO ASP-F	25
ART. 3.3.9 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO ASP-G	26
ART. 3.3.10 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI ASC-A, ASC-B, ASC-C	26
ART. 3.3.11 - AMBITO SPECIALIZZATO PER FUNZIONI RICETTIVE ASC-D	27
CAPO 4 - TERRITORIO RURALE	27
ART. 3.4.1 - DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D'USO CONNESSE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	27
ART. 3.4.2 - NUOVA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI AGRICOLE.....	28
ART. 3.4.3 - NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI PRODUTTIVI AGRICOLI	28
ART. 3.4.4 - NORME GENERALI	29
ART. 3.4.5 - INTERVENTI EDILIZI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	29
ART. 3.4.6 - INTERVENTI PER ATTIVITÀ ZOOTECNICHE	31
ART. 3.4.7 - PIANO DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA (PSA).....	31
ART. 3.4.8 - AMBITO AGRICOLO PERIURBANO	31
ART. 3.4.9 - INTERVENTI ASSOGGETTATI A CONVENZIONAMENTO	31
ART. 3.4.10 - ATTIVITÀ EXTRA - AGRICOLE ESISTENTI IN AMBITO RURALE.....	32
ART. 3.4.11 - ESTESE PERTINENZE DELLE ATTIVITÀ EXTRA - AGRICOLE ESISTENTI IN AMBITO RURALE.....	32
CAPO 5 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AR.....	32
ART. 3.5.1 - MODALITÀ DI INTERVENTO	32
CAPO 6 - DOTAZIONI TERRITORIALI	33
ART. 3.6.1 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	33
ART. 3.6.2 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI INTERESSE COMUNALE E TERRITORIALE	34
ART. 3.6.3 - CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	38
ART. 3.6.4 - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI.....	38
CAPO 1 - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	40
ART. 4.1.1 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO	40
ART. 4.1.2 - COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE	40
ART. 4.1.3 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE	41
ART. 4.1.4 - DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE	42
ART. 4.1.5 - DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ O ANTIGIENICITÀ	42
CAPO 1 - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	43
ART. 5.1.1 - REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE	43
ART. 5.1.2 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE COSTRUZIONI.....	43
ART. 5.1.3 - COSTRUIRE CON CRITERI DI BIOEDILIZIA.....	43
ART. 5.1.4 - CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI VOLONTARI PER LA VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DEGLI STESSI PER LA REALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI BIOECOLOGICHE.	44
ART. 5.1.5 - DISPOSITIVI DI AGGANCIO ORIZZONTALI FLESSIBILI SUI TETTI (C.D. "LINEE VITA")	45
CAPO 2 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	45
ART. 5.2.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE.....	45
ART. 5.2.2 - STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE.....	46
ART. 5.2.3 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN FASCIA DI TUTELA STRADALE E FERROVIARIA.....	46
ART. 5.2.4 - PARCHEGGI.....	46
ART. 5.2.5 - PARCHEGGI: REQUISITI TIPOLOGICI.....	47
ART. 5.2.6 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (Pp)	47
ART. 5.2.7 - DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE IN CESSIONE	49
ART. 5.2.8 - LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI INTERESSE COMUNALE E TERRITORIALE	51

ART. 5.2.9 - PASSI CARRAI	51
ART. 5.2.10 - DEHORS SU SUOLO PUBBLICO.....	52
ART. 5.2.11 - NUMERI CIVICI.....	52
ART. 5.2.12 - NORME GENERALI RELATIVE AGLI SPAZI PUBBLICI.....	52
CAPO 3 - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	52
ART. 5.3.1 - DISCIPLINA DELLE AREE VERDI PRIVATE.....	52
CAPO 4 - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO	53
ART. 5.4.1 - PRESCRIZIONI GENERALI PER IL CENTRO STORICO.....	53
ART. 5.4.2 - CRITERI GENERALI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO IN ZONA AGRICOLA	56
ART. 5.4.3 - INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI	58
ART. 5.4.4 - TENDE.....	59
ART. 5.4.5 - TARGHE.....	60
CAPO 6 - ELEMENTI COSTRUTTIVI	60
ART. 5.6.1 - SERRE BIOCLIMATICHE	60
ART. 5.6.2 - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI.....	61
ART. 5.6.3 - RECINZIONI E MURI DI CINTA	61
ART. 5.6.4 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE AREE DI PERTINENZA.....	62
 <u>TITOLO 6 - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</u>	 <u>62</u>
 ART. 6.1.1 - MODALITÀ DI CONTROLLO DEI TITOLI ABILITATIVI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	 62
 <u>TITOLO 7 - NORME TRANSITORIE</u>	 <u>62</u>
 ART. 7.1.1 ABROGAZIONE, SOSTITUZIONE E MODIFICA DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI;	 62
ALLEGATI:.....	62
A.1 REQUISITI IGIENICO SANITARI.....	62

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO 1 - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Capo 1 - Principi generali

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 ed adeguato alla Delibera di G.R. n. 922 del 28/06/2017 adottata ai sensi dell'articolo 2-bis, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 15/2013, ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. In particolare il RUE disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:
 - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
 - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare
 - gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti.
3. Il RUE stabilisce per gli ambiti del territorio individuati dal PSC ed in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi. Per quanto riguarda le definizioni tecniche uniformi, nonché la regolamentazione e la disciplina dei procedimenti edilizi, il RUE rimanda alle definizioni e alla regolamentazione prevista dalle leggi regionali di riferimento. Per quanto riguarda il calcolo del contributo di costruzione e per la monetizzazione delle dotazioni territoriali si fa riferimento alle normative regionali ed alle relative disposizioni comunali di recepimento.

Art. 1.1.2 - Efficacia delle disposizioni del RUE

1. Il RUE contiene le norme attinenti l'attività di trasformazione, trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi caratterizzanti l'ambiente urbano;
2. Il RUE è in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.
3. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.
4. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
5. I titoli abilitativi rilasciati e le SCIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RUE, ovvero istruibili ed esaminabili in quanto complete degli elaborati tecnici e grafici previsti per legge, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
6. Il presente Regolamento non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o segnalazioni certificate di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.
7. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.
8. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale comunque denominato di natura regolamentare, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal presente RUE e che risulti con esso incompatibile.

Art. 1.1.3 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è composto dai seguenti elaborati:

- a. Norme adeguate alla DGR 922/2017
- b. Allegati
- c. Elaborati cartografici:

Legenda

Tavole A: Scala 1:2000

- 01 - Pagana - Fornace
- 02 - Centro Storico - Velodromo
- 03 - Città di Dodi
- 04 - Cappuccini - Roda
- 05 - Molinetto - Modeo Sud
- 06 - Vezzara - Madonna Cinque Vie
- 07 - San Bernardino - Porta Parma

Tavole B: Scala 1:5000

- 01 - Paullo
- 02 - Felina
- 03 - Olza
- 04 - Baselica Duce
- 05 - San Protaso
- 06 - Capoluogo
- 07 - Bagnolo
- 08 - Crecca
- 09 - Vignola
- 10 - Moronasco

Tavole C: Scala 1:1000

- 01 - Centro storico
- 02 - Insediamenti storici in ambito consolidato
- 03 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante I
- 04 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante II
- 05 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante III
- 06 - Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante IV

- 2. Le prescrizioni del presente RUE devono intendersi conformi al PSC e modificabili solo secondo le procedure previste dall'art. 33 della LR 20/2000.
- 3. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.
- 4. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali 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.

Capo 2 - Disciplina generale dell'attività edilizia

Art. 1.2.1 - Definizioni tecniche uniformi (DTU)

- 1. Relativamente alle Definizioni Tecniche Uniformi si rinvia alla D.A.L. 279/2010 come modificata ed integrata dall'allegato II della D.G.R. 922/2017 che si intende qui integralmente richiamato.

Art. 1.2.2 - Definizione degli interventi edilizi

- 1. Gli interventi edilizi sono quelli descritti dall'Allegato di cui all'art. 9, comma 1, della L.R. 23.07.2013, n. 15, nonché dal Glossario unico dei titoli abilitativi edilizi (D.M. 2 marzo 2018).

Art. 1.2.3 - Disposizioni sovraordinate

1. Le disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia sono riportate nell'allegato III della D.G.R. 922/2017 che si intende qui integralmente richiamato.

Art. 1.2.4 - Modulistica Edilizia Unificata

1. Per la richiesta o presentazione dei titoli ed istanze edilizie di cui all'allegato IV della D.G.R. n. 922/2017 si utilizza obbligatoriamente la modulistica unificata regionale, come modificata a "Correzione di errori materiali e rettifiche formali alla modulistica unificata" di cui alla Comunicazione della Giunta della Regione Emilia Romagna PG 2017.076132 del 11/12/2017.

Per le restanti pratiche ed istanze relative agli interventi che interessano il territorio comunale si rimanda ai moduli pubblicati sul sito comunale (<http://www.comune.fiorenzuola.pc.it>).

2. La modulistica unificata è articolata come segue:

Modulo 1 - Presentazione o richiesta di titolo edilizio o istanza di conferenza di servizi preventiva

Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza

Modulo 3 - Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di agibilità

Modulo 4 - Relazione tecnica di asseverazione della Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e agibilità

Modulo 5 - Comunicazione fine lavori per opere soggette a CILA

Modulo 6 - Comunicazione opere temporanee o stagionali

Modulo 7 - Comunicazione di accatastamento da rurale a urbano

Allegato - Altri dati di localizzazione

Allegato - Altri soggetti, altri tecnici, altre imprese

Allegato - Asseverazione di altri tecnici

Allegato - Dati geometrici di altri immobili

Art. 1.2.5 - Richiesta e presentazione di titoli ed istanze edilizie

1. Per la presentazione delle domande di intervento edilizio allo Sportello Unico per l'Edilizia-SUE è istituito ed attivo il portale di accesso all'indirizzo Web: www.fiorenzuola.cportal.it. Il portale, è altresì raggiungibile da apposito link denominato "SUE - Sportello Unico per l'Edilizia" ospitato sul sito istituzionale del Comune. Il Portale telematico costituisce unico ed esclusivo punto di accesso per la presentazione delle domande di intervento edilizio, come specificato dalla Deliberazione di G.C. n. 215 del 20/12/2018. Di conseguenza, le domande presentate in modo difforme saranno improcedibili e, conseguentemente rigettate.

Art. 1.2.6 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi

1. I procedimenti per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi sono stabiliti dal Titolo II della L.R. 30/07/2013, n. 15 (artt. 9 / 28).

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo 1 - Definizione delle destinazioni d'uso

Art. 2.1.1 - Usi del territorio consentiti

1. Le funzioni insediabili nei diversi ambiti del territorio sono definite ai successivi commi.
2. L'elencazione che segue è da considerarsi esaustiva: eventuali destinazioni d'uso non espressamente contenute nell'elenco saranno individuati nelle diverse categorie, per analogia.
3. L'elenco degli usi consentiti sul territorio è da considerarsi esaustivo: quelli non espressamente contemplati nell'elenco saranno collocati per analogia nella categoria idonea. Diversamente per l'insediamento di usi non presenti nell'elenco sarà necessario procedere alla variante dello strumento urbanistico.
4. Le tipologie di funzioni insediabili nel territorio sono le seguenti:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

A1 Residenza

A2 Residenza collettiva

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

- B1 Esercizi commerciali di vicinato
- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano
- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.
- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie;
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- B8 Attività di parcheggio

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile;
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica
- B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici
- B9.10 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

- B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

C.a) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI

- C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia
- C7 Attività estrattive

C.b) ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALLE IMPRESE

- C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;
- C4.1 Attività per la logistica delle merci: autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti
- C4.2 Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato
- C4.3 Attività per la logistica delle merci: Direzionale connesso alla logistica
- C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li);

D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili, edifici e manufatti funzionali alla pluriattività agricola.
- D2 Allevamenti produttivi agricoli
- D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- D4 Coltivazioni in serre fisse;
- D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali
- D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- E1 Attività ricettive alberghiere
- E2 Attività ricettive extra alberghiere
- E3 Campeggi

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

- F1 Impianti a servizio della mobilità
- F2 Impianti con funzioni ecologiche - ambientali
- F3 Reti e impianti tecnologiche
- F4 Impianti di telecomunicazioni
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione
- F6 Attrezzature cimiteriali
- F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
- F8 Distributori carburanti

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- A1 **Residenza:** comprende le abitazioni dei nuclei familiari e le relative pertinenze quali autorimesse pertinenziali, cantine, centrali, accessori quali impianti sportivi a diretto servizio dell'abitazione. Comprende l'attività di affittacamere e attività professionali, artistiche svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività. Per le abitazioni connesse all'unità agricola sono comprese le attività di vendita dei prodotti diretti dell'azienda.
- A2 **Residenza collettiva:** non ha carattere turistico e comprende i collegi, case di riposo, ospizi, case per anziani.

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

- B1 **Esercizi commerciali di vicinato:** attività di commercio al dettaglio, alimentare e non, aventi superficie di vendita (sv) non superiore a mq. 250. Si includono nelle attività commerciali di questa tipologia anche le agenzie di viaggio.
- B2 **Pubblici esercizi:** comprende attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- B3 **Studi professionali ed uffici in genere:** Sono attività terziarie e di servizio a basso impatto in quanto sono genericamente le attività con concorso di pubblico che occupano una superficie utile complessiva non superiore a mq. 300. A titolo esemplificativo sono studi professionali ed uffici in genere: uffici, studi medici, ambulatori, studio professionali, attività di servizio alla persona.
- B4 **Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano:** Comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, mostre, circoli con attività di somministrazione cibi e/o bevande, sale giochi e sale scommesse. Per queste ultime attività e per altre riconducibile a questa categoria analogia, i requisiti di compatibilità sono definite in base alla capienza (inferiore a 100 persone) e all'impatto acustico (limiti di zona così come previsti dalla Zonizzazione acustica comunale).
- B5 **Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli:** l'attività svolte da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. L'esercizio di entrambe tali attività è normalmente compatibile con la residenza. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.
- B6 **Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie.**
- B7 **Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano:** comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono: fabbisogno idrico ed energetico compatibile con la capacità delle reti esistenti; emissioni in atmosfera compatibili con le normative vigenti; scarichi conformi ai limiti normativi e definiti dall'ente gestore; emissioni acustiche conformi alla zonizzazione acustica comunale; limitata produzione di rifiuti tossici e nocivi; assenza di movimentazione di sostanze pericolose; assenza di emissione di radiazioni; attività non soggetta a C.P.I.;
- B8 **Attività di parcheggio:** comprende le attività di parcheggio privato non pertinenziale;

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- B9.1 **Attività di interesse collettivo di tipo civile:** comprendono la sede del Comune, i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili; sono incluse altre attrezzature per funzioni pubbliche di interesse urbano e territoriale (IREN, Consorzio di Bonifica, ecc....)
- B9.2 **Attività di tipo religioso:** comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività formative, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- B9.3 **Parcheggi pubblici in sede propria**
- B9.4 **Attività di svago, riposo, esercizio sportivo:** comprendono aree a verde attrezzato e parco oltre agli edifici, manufatti e arredi per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative, libere al pubblico;
- B9.5 **Attività di commercio al dettaglio su area pubblica:** comprendono le attività di cui al punto B1, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;
- B9.6 **Attività di pubblico esercizio su area pubblica:** comprendono le attività di cui al punto B2, ma esercitate su area pubblica previa idonea convenzione;
- B9.7 **Attività sanitarie ed assistenziali:** Le attrezzature per attività socio-sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubblici che privati.
- B9.8 **Attività Amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile:** sedi di Amministrazioni comunali, provinciali, regionali, statali; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; Protezione Civile, VVFF, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza.
- B9.9 **Servizi Scolastici e pre-scolastici:** comprendono asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ivi comprese i relativi spazi accessori e attrezzature; i servizi sportivi, culturali ricreativi, esclusiva mente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;
- B9.10 **Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca:** sono scuole medie superiori, centri di formazione professionale, centri per attività di ricerca.

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

- B10.1 **Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari):** attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi sv fra 250 e 1500 mq.
- B10.2 **Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari):** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi sv compresa fra 1500 mq. 2500 mq.
- B10.3 **Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari):** Attività di commercio al dettaglio svolti in esercizi singoli aventi sv superiore a mq. 2500.
- B11 **Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico:** comprendono attività terziarie comportanti elevato carico urbanistico per generazione e attrattività di movimenti quali ad esempio: sedi direzionali di istituti e imprese pubbliche o private, attività bancarie di sportello, attività finanziarie, assicurative, amministrative, di servizio all'impresa con attività di sportello e attività assimilabili. Si intendono ad elevato carico urbanistico se occupano un intero edificio o se comunque superano una Su di 300 mq.
- B12 **Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto:** comprendono le attività di cui al punto B4 che superano i limiti lì previsti.
- B13 **Attività sanitarie ed assistenziali:** Le attrezzature per attività socio - sanitarie comprendono poliambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubblici che privati.

C.a) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI

- C1 **Attività manifatturiere industriali o artigianali:** sono compresi edifici, strutture tecnologiche ed aree, adibite alle esigenze di un processo produttivo, ad attività terziarie interne all'impresa; sono compresi edifici strutture ed aree complementari al processo produttivo (ricerca progettazione, sperimentazione, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica). Sempre con riferimento al processo produttivo dell'azienda, sono compresi inoltre edifici ed aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, logistica, piazzali di servizio; produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo.

- C2 **Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:** comprendono le attività di servizio all'agricoltura fra cui l'esercizio di macchine agricole conto-terzi.
- C6 **Impianti di produzione e commercializzazione di energia:** ved. Normativa nazionale e regionale in materia;
- C7 **Attività estrattive:** comprende le attività di estrazione di minerali da cava, nonché le attività di frantoio fuori cava.
- C.b) ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE IMPRESE**
- C3 **Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi:** comprendono edifici, strutture, aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita all'ingrosso è ammesso associare anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali è consentito ai sensi della L.R. 6/2007: a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; b) materiale elettrico; c) colori e vernici, carte da parati; d) ferramenta ed utensileria; e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; f) articoli per riscaldamento; g) strumenti scientifici e di misura; h) macchine per ufficio; i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; j) combustibili; k) materiali per l'edilizia; l) legnami.
- C4 **Attività per la logistica delle merci:** Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti; magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto; magazzinaggio e deposito meccanizzato; direzionale connesso alla logistica;
- C5 **Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i q.li 35).**
- D FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA**
- D1 **Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili,** edifici e manufatti funzionali alla pluriattività agricola: comprende spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, direttamente correlati alla singola azienda agricola ivi compresi gli spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda stessa.
- D2 **Allevamenti produttivi agricoli:** comprende edifici, impianti e aree adibite all'allevamento di animali. Sono compresi eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento dei liquami.
- D3 **Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici:** sono comprese le attività complementari quali la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, le attività dei consorzi agrari.
- D4 Coltivazioni in serre fisse: colture orticole protette o floro/vivaistiche.
- D5 **Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali.**
- D6 **Alloggi e strutture per l'agriturismo:** ved. Normativa nazionale e regionale in materia
- E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**
- E1 **Attività ricettive alberghiere:** ved. Normativa nazionale e regionale in materia
- E2 **Attività ricettive extra alberghiere:** affittacamere, affittacamere in esercizi di ristorazione, bed & breakfast,
- E3 **Campeggi:** aree attrezzate per la sosta di campeggiatori con relativi mezzi
- F) FUNZIONI URBANE ED INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO**
- F1 **Impianti a servizio della mobilità:** sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi e arredi di complemento alla strada, percorsi pedonali e ciclabili.
- F2 **Impianti con funzioni ecologiche-ambientali:** trattamento e smaltimento rifiuti, discariche, piattaforme di stoccaggio, impianti di depurazione.
- F3 **Reti e impianti tecnologici:** distribuzioni di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio acqua; raccolta reflui; trasmissione comunicazioni.
- F4 **Impianti di telecomunicazioni:** antenne di trasmissione di ripetizione di informazioni immagini e suono.
- F5 **Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione:** edifici per attrezzature e impianti delle Amministrazioni comunali, provinciali, regionali, statali; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale;

- F6 **Attrezzature cimiteriali;**
- F7 **Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;**
- F8 **Distributori carburanti:** ved. Normativa nazionale e regionale in materia

Art. 2.1.2 - Usi esistenti

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costituzione, oppure in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probatori (autorizzazioni, sanatorie, ecc..).
2. Il cambio d'uso è inteso come modifica della tipologia di attività anche se all'interno dello stesso raggruppamento.
3. I cambi d'uso sono subordinati alla conformità alle Norme del PSC, ove siano prescritti per i diversi ambiti, limitazioni più restrittive.

Capo 2 - Modalità di attuazione del Piano

Art. 2.2.1 - Modalità di attuazione del Piano

1. Il RUE ed il POC vengono attuati attraverso le modalità previste dalla L.R. n. 20/2000 e dalla L.R. 15/2013, fra le quali:
 - a) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata;
 - b) Permessi di costruire convenzionati (PCC);
 - c) Permessi di costruire (PC);
 - d) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
 - e) Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti;
 - f) Attività edilizia libera.

Art. 2.2.2 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

1. Nelle zone ove è previsto il Piano Urbanistico Attuativo, la richiesta di titolo abilitativo è subordinata alla previa approvazione del piano stesso secondo la procedura di cui all'Allegato A.2: "Modalità e termini per l'approvazione dei PUA di iniziativa privata ai sensi dell'art. 35 LR 20/2000";
2. L'approvazione di un PUA o di sue varianti è subordinata all'esito favorevole della procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D. Lgs. n.152/2006 e successive modifiche e integrazioni e della L.R. n.9/2008.
3. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
4. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
 - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
 - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - d) i piani di recupero di cui all'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 457;
 - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179;
 - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla L. 4 dicembre 1993, n. 493.
5. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste;
6. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della L. R. n. 20/2000.
7. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
8. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera, adeguatamente rappresentati negli elaborati di cui agli articoli successivi e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di

costruire, relative a tali interventi, se conformi al PUA approvato, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

9. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.
10. Qualora all'interno di un'area assoggettata a permesso di costruire convenzionato o a PUA siano ricomprese aree demaniali, aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune o di altri enti territoriali, ovvero aree di proprietà di altre Amministrazioni pubbliche, tali aree non comportano la partecipazione degli enti stessi all'attuazione dell'intervento, pur essendo necessario acquisire il preventivo rilascio del nulla-osta sul progetto tecnico da parte dell'Ente. Le aree di proprietà degli Enti di cui al presente comma non determinano capacità edificatoria.
11. Nel caso gli edifici esistenti compresi in aree sottoposte a strumenti urbanistici preventivi, in attesa dell'approvazione dei medesimi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso.
12. In conformità all'art 8 delle Norme del PSC, gli ambiti di espansione e di riqualificazione possono essere attuati per sub-ambiti funzionalmente autonomi, in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale. In tal caso andrà allegata una o più planimetrie che contemplino la sistemazione urbanistica delle infrastrutture ed ogni altra elaborazione tecnica che concorra al chiarimento del rapporto tra lo stralcio di attuazione e l'intero comparto urbanistico. In questo caso gli obblighi di convenzione possono comunque essere limitati alla porzione di piano cui si riferisce lo stralcio e lo schema urbanizzativo dovrà essere esteso all'intera area soggetta a PUA al fine di evidenziare che l'attuazione del piano secondo gli stralci funzionali, non compromette la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto.

Art. 2.2.3 - Permesso di costruire convenzionato (PCC)

1. Nei casi in cui l'intervento edilizio su un singolo lotto sia condizionato alla realizzazione di specifiche opere previste dal RUE e nei casi individuati nelle tavole del RUE, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di una convenzione con la quale vengono definite le modalità, i tempi e tutti gli obblighi (compreso quello di cessione delle aree), gli oneri (inclusi quelli relativi alle opere di urbanizzazione) e le garanzie fideiussorie da prestare in ordine all'adempimento delle obbligazioni assunte con la convenzione. Le garanzie fideiussorie devono essere effettivamente prestate prima della sottoscrizione della convenzione, prioritaria al ritiro del PCC.
2. Nei casi di accertata indisponibilità di uno o più proprietari, il progetto relativo all'intervento edilizio può essere presentato anche solamente dai rimanenti proprietari delle aree comprese nella perimetrazione di RUE/POC, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - il progetto deve riguardare di larga massima l'intera area individuata dal RUE mentre la sua attuazione può avvenire per stralci funzionalmente autonomi;
 - rispetto all'area individuata dal RUE, la parte indisponibile deve risultare non ostativa rispetto alla completezza e funzionalità del progetto e non pregiudicare la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - deve essere notificata ai restanti proprietari una comunicazione indicante la volontà di realizzare l'intervento edilizio;
 - la capacità edificatoria deve essere ripartita percentualmente in ragione della estensione della porzione di comparto di cui si ha disponibilità; le aree di cessione correlate all'intervento da realizzare devono essere ripartite;
 - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono garantire la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti ed essere dimensionate sull'intera area di intervento.
3. Nel caso in cui all'interno della zonizzazione di tali aree siano presenti aree di proprietà comunale costituite interamente da opere di urbanizzazione già realizzate e di proprietà comunale, l'Amministrazione Comunale non partecipa all'attuazione dell'intervento.
4. Nel caso di edifici esistenti compresi in aree sottoposte a PCC, in attesa del rilascio del medesimo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento delle destinazioni d'uso. L'intervento di mutamento d'uso limitato a singole parti degli ambiti soggetti a PCC, sono ammessi a fronte della cessione delle dotazioni territoriali e/o misure di compensazione, previste per l'ambito.

Art. 2.2.4 - Interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti

1. Gli interventi edilizi soggetti ad altri strumenti ai sensi delle leggi vigenti sono subordinati alle procedure previste dalla disciplina specifica.

Art. 2.2.5 - Rapporto con altri piani, pianificazione di settore e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art. 20 della L.R. 15/2013.
3. Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi - PUA - (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, 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.
5. Ai sensi dell'art. 17 della L.1150/42 e s.m., decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.
6. Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto.
7. I sub comparti così individuati, sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Capo 3 - Limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini

Art. 2.3.1 - Disciplina delle distanze

1. La disciplina sulle distanze si articola in:
 1. distanze tra edifici (De);
 2. distanze dai confini di proprietà, stradali e d'ambito (Dc);
2. Ai fini dell'applicazione della disciplina sulle distanze si intendono:
 1. "finestrate" le pareti di edifici aventi aperture con caratteristiche di vedute.
 2. "prospicienti", pareti di edifici che si fronteggiano per più di ml 3,00;
 3. "antistanti", pareti di edifici per cui la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.
3. Le norme sulle misure minime delle distanze, stabilite agli articoli seguenti, non si applicano per la realizzazione di recinzioni all'interno del territorio urbanizzato (al di fuori del centro abitato debbono rispettarsi le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada).
4. Per le misure delle distanze, nonché per gli indici di visuale libera conseguenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti.

1. Art. 2.3.2 - Indice di visuale libera (Ivl)

5. L'indice di visuale libera negli ambiti di trasformazione (ASP -ANS), si applica nei casi di nuova costruzione, demolizione e ri-costruzione. I volumi aggettanti, i bow-windows ed i balconi di profondità superiore a 1,50 m sono soggetti al criterio dell'Ivl. Il criterio di visuale libera non si applica nei confronti di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici; non si applica nel caso di fronti tra loro prospicienti nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo luci di locali non destinati a funzione abitativa o vani abitativi di servizio.
6. L'indice di visuale libera si applica ove previsto dalle norme del RUE nei confronti dei confini di proprietà e di altri fabbricati preesistenti.

Art. 2.3.3 - Distanze tra edifici (de)

1. Per gli interventi di nuova costruzione la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00, nei seguenti casi:
 - a. interventi edilizi soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC);
 - b. aree di trasformazione soggette a PUA.
2. Per interventi di nuova costruzione (tra cui quelli di ampliamento) compresi negli Ambiti consolidati la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di ml 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e tra pareti non finestrate.
3. Le distanze minime tra fabbricati negli Ambiti di trasformazione (ANS-ASP) tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - a. ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
 - b. ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
 - c. ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.
4. Qualora le distanze tra fabbricati, come computate al comma 3, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.
5. Nei casi di nuova costruzione e ampliamento, la distanza minima da rispettare tra fabbricati può essere ridotta a ml 5,00 qualora si tratti della distanza tra l'edificio principale ed un corpo di fabbrica pertinenziale del medesimo edificio che abbia non più di un piano fuori terra e che contenga solo spazi accessori, ovvero tra due corpi di fabbrica pertinentziali del medesimo edificio principale, aventi entrambi le caratteristiche suddette.
6. Nei casi di realizzazione di cavedii o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a ml 5,00;

Art. 2.3.4 - Distanze dai confini di proprietà, stradale e d'ambito (dc)

1. Le distanze minime di cui al presente articolo non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile:
 - a) per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a ml 0,40 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato anche di autorimesse)
 - b) per le infrastrutture e relativi manufatti;
 - c) le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di ml 1,50.
2. La distanza dal confine di proprietà si articola con riferimento alla tipologia di intervento secondo i seguenti valori minimi:
 - a. Ristrutturazione edilizia: d = maggiore o uguale al valore preesistente.
 - b. Nuova Costruzione e Ampliamento: d = semi-altezza dei fronte con un minimo di ml 5,00.
Qualora un edificio abbia una parete cieca posta a meno di ml 5,00 dal confine, l'eventuale apertura di finestre non è ammessa, se non in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato con atto pubblico, registrato alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della SCIA o della richiesta di permesso di costruire. Qualora però la parete cieca sia frontistante una parete finestrata, è ammessa l'apertura di nuove finestre in ambedue le pareti, nel rispetto del Codice Civile.
3. La distanza dal confine stradale si articola con riferimento alle tipologie di intervento come segue:
 - a. Nuova Costruzione e Ampliamento:
d = ml 5,00 da strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
d = ml 7,50 da strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00;
d = ml 10,00 da strade di larghezza superiore a ml 15,00.
 - b. Ristrutturazione anche con demolizione e fedele ricostruzione sul sedime del volume e sagoma: d = maggiore o uguale al valore preesistente.
La distanza dal limite stradale può essere fissata dagli elaborati cartografici degli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione.
4. La distanza dal confine d'ambito che si considera ai fini della misura della distanza è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone

con destinazione diversa; si considera confine d'ambito anche il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

5. Per la distanza dal confine d'ambito con aree per dotazioni territoriali i valori da rispettare sono:
 - a. Ristrutturazione edilizia: d = maggiore o uguale al valore preesistente.
 - b. Nuova Costruzione e Ampliamento: d = semi-altezza dei fronti con un minimo di ml 5,00.
6. Valori inferiori a quelli di cui al comma precedente sono ammessi solo nei casi di cui al successivo art. 2.2.5.
7. Sono fatte salve rispetto alla disciplina di cui al presente Capo, le normative di settore ove contengano norme più restrittive.

Art. 2.3.5 - Deroghe

1. La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, in considerazione delle caratteristiche strutturali e funzionali:
 - a. alle nuove costruzioni, se all'interno del perimetro dell'Ambito consolidato residenziale, quando l'applicazione della norma sulle distanze alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, per ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche; in questo caso l'ampliamento o la nuova edificazione deve contenersi all'interno della linea parallela alla strada individuata dall'edificio o dagli edifici preesistenti. Il Comune può consentire o imporre, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, gli allineamenti sia verticali che orizzontali.
 - b. alle scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte in struttura metallica;
 - c. ai muri di cinta di altezza massima pari a ml 2,00, se all'interno del perimetro del centro abitato così come definito dal Codice della Strada;
 - d. ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori con altezza massima ml 1,80;
 - e. ai manufatti d'ingresso a corredo delle recinzioni con altezza massima ml 2,50;
 - f. ai fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria, e non diversamente realizzabile, la costruzione sul perimetro esterno di ascensori per superamento barriere architettoniche, montacarichi, canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli. Gli interventi di superamento delle barriere architettoniche, dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa di settore sovraordinata (L 13/89, D.M. 236/89, D.P.R. 503/96);
 - g. per le distanze dettate da normative statali o di altri enti per le eventuali deroghe devono essere richieste agli enti interessati.
 - h. agli edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc); per cabine di uso privato sono previste le seguenti distanze minime: ml 3,00 da strade, ml 3,00 dai confini; ml 6,00 da edifici residenziali; negli ambiti a destinazione produttiva è autorizzabile la costruzione in confine fatti salvi i pareri igienico-sanitario e ambientale.
 - i. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - j. alle autorimesse interrate negli ambiti consolidati, con sporgenza massima dalla quota di mezzzeria della sede stradale antistante l'accesso all'autorimessa (misurata all'estradosso della copertura che deve essere o inaccessibile o costituita da manto erboso) pari a ml. 0,90;
 - k. alle piscine, la cui distanza minima dai confini di proprietà è di ml 2,00;
 - l. la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo regolarmente trascritto tra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete in confine; in quest'ultimo caso, in mancanza dell'accordo suddetto, la nuova costruzione è ammessa per una estensione orizzontale sul confine non eccedente quella della parete preesistente;
 - m. per interventi di riqualificazione energetica così come definiti dall'art. 11 del D. Lgs. 115/2008 è permesso derogare nella misura massima di cm 25 per il maggiore spessore delle pareti verticali in merito alle distanze minime tra gli edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale ed è permesso derogare nella misura massima di cm 25 per il maggior spessore degli elementi della copertura.
 - n. in tutti gli ambiti possono essere ammesse le seguenti deroghe:
 - o1. qualora esistano edifici licenziati anteriormente alla data del 02/4/68 la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dagli articoli precedenti, le nuove costruzioni nonché gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento, sui lotti limitrofi potranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5,00; tale norma si

applica anche in caso di esistenza, sul lotto finitimo, di autorimesse realizzate o di costruzioni realizzate a distanza non regolamentare dal confine e oggetto di concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della legge 47/85;

- o2. gli edifici realizzati in data anteriore al 02/04/68 possono essere ampliati e/o sopraelevati, in conformità con i parametri urbanistici prescritti per la zona specifica, a distanze inferiori a quelle di cui agli articoli precedenti alle seguenti condizioni:
 - la distanza minima tra le pareti degli edifici non sia inferiore a ml 6,00 se finestrate e a ml 3,00 se non finestrate;
 - le distanze tra i nuovi volumi di ampliamento e i fabbricati prospicienti non siano comunque inferiori a quelle preesistenti;
 - in caso di sopraelevazione ai sensi del presente comma, è ammessa una distanza dagli edifici di pertinenza (quali rustici, garages e simili) inferiore a quella minima prescritta purché la nuova parte in sopraelevazione non sia direttamente prospiciente a questi ultimi.
 - o. Qualora edifici appartenenti alla medesima proprietà abbiano pareti finestrate reciprocamente prospicienti a distanze inferiori a quelle minime prescritte dalle presenti norme, è consentita la realizzazione di nuove aperture sulle pareti medesime, limitatamente a quei locali che rispettino idonei rapporti di aerilluminazione in virtù di altre aperture esistenti o previste in progetto.
 - p. Negli ambiti consolidati specializzati per attività produttive, la distanza dal confine stradale può essere ridotta a ml 5,00, fatto salve le strade per le quali lo stramento urbanistico indica in cartografia, fasce di rispetto diverse;
2. Ferma restando la distanza minima fra edifici prevista dal Codice civile, ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di prestazioni energetiche degli edifici è consentita la deroga ai requisiti di distanza e distacco prescritti dal presente Regolamento (art. 11 D. Lgs. 30.05.2008, n. 115).
 3. Il rilascio del permesso di costruire o il deposito della SCIA o l'approvazione del progetto, non incide sui rapporti tra l'avente titolo e i terzi portatori di interessi, i quali nel caso di violazione delle norme civilistiche sulle distanze conservano inalterato il diritto di rivalersi nelle opportune sedi.

Art. 2.3.6 - Trasferimento di volumetria e superficie utile

1. In tutto il territorio urbanizzato è consentito il trasferimento e l'alienazione dei diritti edificatori così come previsto dal L.106/2011 all'art.5 comma 3, purché in aree urbanisticamente compatibili.
2. La compatibilità è verificata secondo i seguenti principi:
 - a. i fondi non devono necessariamente essere adiacenti;
 - b. gli stessi fondi devono avere la medesima destinazione urbanistica (in tal senso la destinazione urbanistica va intesa in senso generale: ovvero residenza con residenza ad esempio, a nulla rileva che un lotto sia di nuova previsione o facente parte del tessuto consolidato);
 - c. il fondo asservito resta, per effetto del relativo atto negoziale, relativamente inedificabile;
 - d. la potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dello strumento urbanistico venga modificata dall'intervento o dall'asservimento di superficie;
 - e. l'atto di trasferimento di diritti edificatori dovrà essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione, così come previsto dal comma 3 dell'art.5 del D.Lgs. 106/2011.

TITOLO 3 - NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Capo 1 - Centri storici

Art. 3.1.1 - Ambito di intervento

1. La disciplina di cui al presente Capo riguarda gli interventi in Centro Storico (Tavola C.01) oltre a quelli realizzabili su edifici collocati negli altri ambiti del territorio comunale ma tutelati per il loro pregio storico-architettonico (Ambiti ARS e insediamenti storici nel territorio rurale di cui alle tavole C.02-C.03 -C.04-C.05-C.06), per i quali la presente disciplina prevale su quella dello specifica ambito nel quale sono inseriti.
2. Costituiscono il centro storico e tessuti urbani che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura in sedimentaria e della stratificazione dei processi della loro formazione. Sono costituiti da patrimonio edilizio, rete

viaria, spazi in edificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e i nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica;

Art. 3.1.2 - Interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi realizzabili in centro storico, sono indicati negli elaborati denominati TAVOLE C parte integrante del presente RUE.

Art. 3.1.3 - Destinazioni d'uso ammesse

1. E' ammessa la conservazione delle destinazioni d'uso attuali desunte dallo stato di fatto legittimato. La variazione deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, con particolare riguardo alle categorie di intervento; nel rispetto della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio; nel rispetto delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, negli ambiti di centro storico, a SCIA. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti di centro storico con trasformazioni fisiche - equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a SCIA. Il titolo abilitativo viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni sopra citate in questo comma, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.
4. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici sono localizzate con apposita sigla nelle tavole del RUE.
5. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti di centro storico sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito. Attraverso la verifica del complesso normativo costituito dalle norme di tutela del PSC e dal RUE, ciascun intervento dovrà garantire il rispetto delle condizioni di compatibilità funzionale e ambientale degli usi da insediare e tra questi e il contesto urbano:
A1, A2
B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8
B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.5, B9.6, B9.7, B9.8, B9.9, B9.10
E1
F1, F3, F4, F5, F7;
6. Nel perimetro del Centro Storico, così come individuato nella Tavola del PSC QS 02, oltre alle attività di cui all'art. 51.3 delle Norme del PSC, sono vietati l'esercizio delle attività e la vendita delle seguenti merceologie, anche congiuntamente ad altre, sia come nuove attività che come trasferimento, ampliamento della superficie e unità locale di vendita dei attività esistenti:
 - attività di "sale giochi", "spazi per il gioco" e "centri scommesse e similari" di cui agli artt. 86 e 88 del T.u.l.p.s., anche in forma accessoria rispetto ad altra attività principale;
 - centri massaggi non inerenti ad altra attività regolarmente abilitata di centro sportivo, o attività estetica, o centro fisioterapico;
 - attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare e/o di somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo;
 - attività di "money change", "phone center", "internet point", "money transfer" ed attività assimilabili a qualunque titolo esercitate;
 - sale da ballo, discoteche e night club; per le attività esistenti, è vietato l'ampliamento della superficie di esercizio;
 - sexy shop e attività analoghe;
7. Il divieto di insediamento opera anche per attività analoghe, non riconducibili ad altre ammesse. Le attività vietate, così come sopra elencate, ma già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, indipendentemente dalla continuità della gestione, non soggiacciono alle limitazioni previste purché vengano mantenuti la medesima tipologia di attività, il medesimo settore merceologico ed il medesimo locale; quanto disciplinato al presente comma non può derogare alle disposizioni eventualmente previste dalla legislazione sovraordinata.

8. I locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.
9. L'ampliamento di esercizi commerciali di qualunque dimensione è consentito a condizione che l'area disponga dei diritti edificatori necessari, e che sia possibile reperire integralmente le dotazioni di parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici richiesti in base alla legislazione vigente e al presente RUE.
10. E' sempre consentito il passaggio a residenza, da altro uso. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Capo 2 - Ambito del territorio urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR

Art. 3.2.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Le zone ACR sono prevalentemente destinate alle funzioni abitative ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili e necessarie, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione.
2. Gli usi complessivamente ammessi in tali zone, secondo le definizioni specifiche di cui al precedente art. 2.4.1, sono i seguenti:
A1, A2
B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8
B9.1, B9.2, B9.3, B9.4, B9.5, B9.6, B9.7, B9.8, B9.9, B9.10
B10.1, B10.2
F1, F3, F4, F5, F7, F8
3. Le zone ACR si attuano mediante intervento edilizio diretto (salvo diversa prescrizione) e si applicano le prescrizioni relative all'individuazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. 3.6.5.
4. Negli edifici compresi nelle zone ACR, il recupero dei sottotetti esistenti è attuabile con le modalità di cui all'Allegato A.1 - Requisiti igienico-sanitari
5. Ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie ammissibili si precisa che gli indici urbanistici di cui al presente Capo, in base alle voci di cui alla D.G.R. 922/2017, si intendono definiti come segue:
 $U_f = S_L / S_F$
 $I_f = (S_L * \text{Altezza lorda}) / S_F$

Art. 3.2.2 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-A

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono aree già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione dei processi di integrazione edilizia, sostituzione di edifici produttivi esistenti e non confermati a tale uso dalla presente variante generale, oltre all'edificazione di eventuali lotti interclusi. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

INDICI URBANISTICI

$U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$

$I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml } 17,50.$

Distanze come da disciplina di cui al Titolo II Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali.
2. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.
3. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7.

Art. 3.2.3 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-B

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono aree già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria ad esclusione dei processi di integrazione edilizia, sostituzione di edifici produttivi esistenti e non confermati a tale uso dalla presente variante generale, oltre all'edificazione di eventuali lotti interclusi.

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione. E' ammessa inoltre la nuova costruzione e l'ampliamento dell'esistente fino al raggiungimento dell'indice di zona.

INDICI URBANISTICI

Uf = 0,66 mq/mq

If = 2,00 mc/mq

H max = ml 14,50.

Distanze come da disciplina di cui al Titolo II Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Gli interventi devono prevedere la conservazione e il restauro dei prospetti dotati di elementi di valore storico testimoniale quali, tra gli altri, cornici, modanature, balconi, serramenti tradizionali.

Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.

Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7

Art. 3.2.4 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-C

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono i lotti liberi o parzialmente edificati, destinati a nuove costruzioni, già completamente urbanizzati. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

INDICI URBANISTICI

Uf = 0,66 mq/mq

If = 2,00 mc/mq

H max = ml 8,50.

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Al fine di consentire il mantenimento degli allineamenti stradali (ove presenti) è possibile la costruzione in confine con la strada pubblica.
2. Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7.

Art. 3.2.5 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-D

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprende le zone edificate ed edificabili nelle fasce di tutela ai corsi d'acqua. I lotti di intervento in tali zone sono riferiti alle aree frazionate alla data di adozione delle presenti norme. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

INDICI URBANISTICI

Edifici residenziali: possibilità di ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento di un If = 2,5 mc/mq e H max = 8,50 ml: anche nel caso di ricostruzione di edifici esistenti, fatto salvo il caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione;

Attività produttive esistenti: mantenimento della superficie esistente; nel caso di attività in edifici a funzione mista, il volume occupato dalle attività rientra nel calcolo dell'indice massimo raggiungibile di cui al punto precedente;

Lotti liberi interclusi prospicienti le aree demaniali: sono inedificabili ed utilizzabili come verde privato;
Lotti liberi dai quali non si accede direttamente alle aree rivierasche in quanto separati da esse con barriere fisiche quali strade, parcheggi, altri edifici, lotti interclusi: sono edificabili con IF = 2,5 mc/mq e Hmax 8,50 ml. Si applica la disciplina delle distanze di cui Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone sono limitate alle seguenti:

A1, A2

B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8

F1, F2, F3

Qualora la dimensione del lotto o gli allineamenti preesistenti lo consiglino è ammessa la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio secondo quanto previsto all'art. 6.2.7.

Art. 3.2.6 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-E e ACR-F

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di piano particolareggiato è stata presentata prima della data di adozione del PSC (8 luglio 2009). Le zone così individuate sono distinte cartograficamente in ACR-E (Piani Particolareggiati per l'Edilizia Economico Popolare) e in ACR-F (Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e di Iniziativa Privata). Per tali zone, gli interventi si attuano secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al piano; per quanto non specificato nelle convenzioni si fa riferimento al presente RUE;

Art. 3.2.7 - Verde Privato ACR-G

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono le aree destinate al mantenimento ad alla formazione di orti, giardini e parchi privati (verde privato); sono quindi aree inedificabili, prive di indice edificatorio, per le quali è prescritto il mantenimento, di eventuali superfici edificate esistenti ivi compreso l'uso, delle piantumazioni esistenti, oltre alla sistemazione di nuovo impianto di orti e giardini.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. In tali zone è ammessa la posa di arredi da giardino e pergolati oltre che la realizzazione di piscine, unitamente ad un'adeguata sistemazione del verde (2 alberi ad alto fusto ogni 100mq e/o 4 arbusti ogni 100 mq) che consenta anche il mantenimento di un indice di permeabilità profonda su almeno i 2/3 della superficie;
2. La piantumazione esistente mantenuta ed in caso di abbattimento (da autorizzare preventivamente) dovrà essere sostituita;

Art. 3.2.8 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-H

DESCRIZIONE

Comprendono zone destinate ad insediamenti dismessi o in via di dismissione con caratteristiche di pregio storico-architettonico e testimoniale. L'intervento prevede prioritariamente, l'analisi e il mantenimento dei caratteri tipologici degli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento è subordinato alla progettazione complessiva degli interventi sottoposta a PCC. La convenzione regola i rapporti fra l'AC ed il soggetto attuatore per quanto attiene i tempi di realizzazione, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessario e la cessione delle aree pubbliche previste. Gli interventi ammessi nell'ambito del PCC, oltre al mantenimento dei caratteri tipologici degli edifici con valore storico-architettonico, individuati nella fase di analisi, sono la ristrutturazione edilizia degli edifici considerati privi di caratteristiche di pregio e l'integrazione volumetrica al fine del raggiungimento degli indici massimi di cui al successivo punto. Fino all'approvazione dello schema di convenzione da sottoscrivere nell'ambito del PCC sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo senza cambi d'uso;

INDICI URBANISTICI

$U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml } 8,50.$

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Per l'ambito ex-cascina di via Fiume è prescritto il mantenimento del fabbricato rurale principale.
2. Per l'ambito Albergo del Sole è prescritto il mantenimento dell'edificio originariamente destinato a funzione ricettiva.
3. Per tutti gli abiti sono previste le cessioni per dotazioni territoriali con possibilità di monetizzazione ove giustificato dal progetto, previa autorizzazione della Giunta Comunale.
4. Gli ambiti ove necessario devono partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità percorsi pedonali ecc.

Art. 3.2.9 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-I

DESCRIZIONE

Comprendono zone destinate ad insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione non più compatibili con il contesto in cui sono localizzati, prevalentemente residenziale ed urbanizzato.

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento è subordinato alla progettazione complessiva degli interventi sottoposta a PCC. La convenzione regola i rapporti fra l'AC ed il soggetto attuatore per quanto attiene i tempi di realizzazione, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessario e la cessione delle aree pubbliche previste. Fino all'approvazione dello schema di convenzione da sottoscrivere nell'ambito del PCC sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo.

INDICI URBANISTICI

$U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$

$I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml } 11,00.$

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Per gli edifici con insediate attività produttive, sono ammessi esclusivamente gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in essere, in condizioni di sicurezza e gli interventi di miglioramento ambientale;
2. Negli ambiti di cui al presente articolo è prescritta la cessione di aree per dotazioni territoriali quantificate in mq. 10/100 mc. (corrispondente ad 1 abitante teorico insediabile) in analogia agli ambiti di trasformazione con possibilità di monetizzazione ove giustificato dal progetto, previa autorizzazione dell'GC.
3. Gli ambiti, ove necessario, devono partecipare all'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti, quali reti canalizzate, viabilità percorsi pedonali ecc.
4. Il comparto individuato in Via S. Protaso, in adiacenza al T. Arda (ex-Solac) ha un indice di edificabilità $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$.
5. Nel comparto compreso fra viale Kennedy, via San Paolo, via San Pietro e via Giovanni XXIII è possibile re-insediare altre attività produttive in immobili dismessi a condizione che le stesse siano prive di impatto sul contesto.

Art. 3.2.10 - Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-L

DESCRIZIONE

Comprendono zone limitrofe al territorio urbanizzato a completamento del tessuto edificato, già dotate di urbanizzazioni primarie.

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento è subordinato alla progettazione complessiva degli interventi sottoposta a PCC.

La convenzione regola i rapporti fra l'AC ed il soggetto attuatore per quanto attiene i tempi di realizzazione, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessario e la cessione delle aree pubbliche previste.

INDICI URBANISTICI

$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$

$I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml } 8,50.$

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. Negli ambiti di cui al presente articolo è prescritta la cessione o monetizzazione di aree per dotazioni territoriali quantificate in mq. 61/100 mc (corrispondente ad 1 abitante teorico insediabile) in analogia agli ambiti di trasformazione.
2. Gli interventi in Via San Protaso sono subordinati alla cessione o monetizzazione di aree per il Parco Arda e per parcheggi collocate in continuità con l'abitato in sponda sinistra del Torrente, a completare il percorso pedonale realizzato nell'ambito delle opere di contenimento idraulico in corso di realizzazione dalla Regione Emilia Romagna alla data di adozione delle presenti Norme.

Capo 3 - Ambiti specializzati per attività produttive

Art. 3.3.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Le zone ASP sono prevalentemente destinate alle funzioni produttive ed alle funzioni terziarie, commerciali e di servizio con esse compatibili e necessarie, nei limiti e con le modalità di insediamento specificatamente previsti dai successivi articoli, secondo l'obiettivo della massima integrazione.
2. Gli usi complessivamente ammessi in tali zone, secondo le definizioni specifiche di cui al precedente art. 2.4.1, sono i seguenti:
A1, A2
B1 (escluse alimentari), B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8
B10.1 (escluse alimentari), B10.2 (escluse alimentari), B11, B12
C1, C2, C3, C4.1 C4.2, C4.3, C5, C6,
E1, E2
F1, F2, F4, F5, F7, F8
3. Per gli ambiti oggetto delle Schede di indirizzo progettuale, Allegato A alle Norme del PSC vigente, le prescrizioni specifiche del PSC o delle schede prevalgono rispetto alle norme del presente RUE;
4. La permanenza all'interno delle singole zone delle attività esistenti non ricomprese tra le categorie funzionali previste nei successivi articoli è ammessa, fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.
5. Negli ambiti per attività produttive, i parcheggi pertinenziali possono essere realizzate anche mediante posa di pensiline per una Superficie massima pari al 5% Sf e con H max. ml 2,50.
6. Ai fini del computo delle superfici e delle volumetrie ammissibili si precisa che gli indici urbanistici di cui al presente Capo, in base alle voci di cui alla D.G.R. 922/2017, si intendono definiti come segue:
 $U_f = S_L / S_F$

Art. 3.3.2 - Prescrizioni generali

1. In tutte gli ambiti specializzati per attività produttive che si attuano mediante intervento edilizio diretto si applicano le disposizioni di cui al Capo 6 in materia di parcheggi di urbanizzazione primaria e privati di pertinenza.
2. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni efficaci nelle specifiche zone di cui ai successivi articoli, è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di due abitazioni con superficie utile (S_u) complessiva non superiore a mq. 350, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei famigliari vincolate all'edificio produttivo da atto unilaterale d'obbligo in forma pubblica, per ciascun lotto edificabile secondo le superfici minime (lotto minimo) stabilite in ogni singola sottozona dai successivi articoli. Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto minimo, ove non indicato, corrisponde con la minima unità funzionale insediabile. Le abitazioni di cui al presente comma non costituiscono una entità funzionale autonoma dal punto di vista urbanistico e pertanto dovranno essere realizzate in connessione con

le attività insediate o insediabili ai sensi dei successivi articoli. L'utilizzo di tali abitazioni, non connesso all'attività, si configura come cambio d'uso.

3. Nel caso in cui in questi ambiti si trovino edifici residenziali che, alla data di adozione del presente dispositivo, siano legittimamente sconnessi dall'attività produttiva, questi possono essere ampliati fino al raggiungimento di un indice di $I_f = 2 \text{ mc/mq}$, $U_f = 0,66 \text{ mq/mq}$ e $h_{\text{max}} 11,50$, con riferimento all'area di pertinenza catastale individuata dal frazionamento già approvato.
4. Sempre nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammessi gli uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.
5. Ai fini della determinazione della superficie utile lorda massima sono computabili le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale purché classificate tra le zone D di cui al presente capitolo.
6. Silos e magazzini verticali completamente automatizzati al servizio delle attività produttive non costituiscono volumi tecnici e pertanto, in quanto nuove costruzioni, rientrano nel conteggio della Superficie Lorda Utile (SLU) e della Superficie coperta (RC).
7. I manufatti di cui al precedente comma 6, inclusi i silos per prodotti agricoli da realizzarsi nel territorio rurale, derogano al parametro di altezza massima consentita; per quanto riguarda le distanze da confini di proprietà, confini stradali e confini d'ambito rimangono valide le disposizioni di cui all'art. 2.3.4.

Art. 3.3.3 - Ambito specializzato produttivo ASP-A

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono aree già edificate a destinazione produttiva, esterne alla zona con funzione residenziale prevalente le quali, in quanto già urbanizzate si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e nuova costruzione.

INDICI URBANISTICI

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 15,00 \text{ ml.}$

$R_c = 0,65 \text{ mq/mq}$

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Conformemente a quanto previsto dalle Norme di PSC, negli ambiti di cui al presente articolo è consentito l'ampliamento della capacità edificatoria fino ad un massimo di $0,65 \text{ mq/mq}$ limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta per ampliamenti esterni al volume esistente.

Nel caso di ampliamenti di sl_u all'interno del volume esistente, incremento della capacità edificatoria può arrivare fino ad un massimo dello $0,70 \text{ mq/mq}$.

L'esclusione della tipologia "alimentari" dell'uso B1 (esercizi di vicinato), non opera in località Barabasca;

Art. 3.3.4 - Ambito specializzato produttivo ASP-B

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono aree in zone a destinazione produttiva prive di potenzialità edificatoria e pertanto destinate a piazzale a servizio di attività produttive.

Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni e impianti nel sottosuolo.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

C4.2 Attività per la logistica delle merci: deposito a cielo aperto

Art. 3.3.5 - Ambito specializzato produttivo ASP-C e ASP-Cp

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprende le zone sottoposte a pianificazione attuativa preventiva, per le quali la proposta di piano particolareggiato è stata presentata prima della data di adozione del PSC (8 luglio 2009). Le zone così individuate sono distinte cartograficamente in ASP-C (Piani Particolareggiati per Insediamenti produttivi di iniziativa privata) e in ASP-Cp (Piani Particolareggiati per Insediamenti produttivi di Iniziativa Pubblica). Per

tali zone, gli interventi si attuano secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica allegata al piano; per quanto non specificato nelle convenzioni si fa riferimento al presente RUE;

Art. 3.3.6 - Ambito specializzato produttivo ASP-D

MODALITÀ DI INTERVENTO

Comprendono aree già edificate a destinazione produttiva, interne alla zona con funzione residenziale prevalente le quali, in quanto già urbanizzate si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti relativi ad attività esistenti catalogate quali insalubri di 1^a classe ai sensi del DM 05.09.1994, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli interventi sono finalizzati alla mitigazione dei fattori di insalubrità, senza aumento di superficie utile, né variazione della destinazione d'uso. Gli interventi consentiti relativi ad attività esistenti catalogate quali insalubri di 2^a classe ai sensi del DM 05.09.1994, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. L'ampliamento della sls fino al raggiungimento degli indici di cui al capoverso successivo, è ammesso solo per ampliamenti riferiti alle funzioni direzionali dell'attività.

INDICI URBANISTICI

Uf = 0,70 mq/mq

H max = 15,00 ml.

Rc = 0,65 mq/mq

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

1. E' escluso l'insediamento di attività insalubri di 1^a classe di cui D.M. 5 settembre 1994, nonché tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori;
2. Le industrie esistenti alla data di adozione del PSC (8 luglio 2009) che presentano le caratteristiche di cui al comma 1, potranno mantenere in esercizio l'attività fino cessazione. A seguito di cessazione non sarà più possibile insediare altre attività con le caratteristiche di cui al comma 1.

Art. 3.3.7 - Ambito specializzato produttivo ASP-E

MODALITÀ DI INTERVENTO

L'intervento è subordinato alla progettazione complessiva degli interventi sottoposta a PCC. La convenzione regola i rapporti fra l'AC ed il soggetto attuatore per quanto attiene i tempi di realizzazione, l'adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessario e la cessione delle aree pubbliche previste.

INDICI URBANISTICI

Uf = 0,60 mq/mq

H max = 15,00 ml.

Rc = 0,60 mq/mq

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

Gli ambiti identificati con l'apposita simbologia "asterisco" si attuano con i seguenti parametri urbanistici:

Uf = 0,30 mq/mq

H max = 15,00 ml.

Rc = 0,30 mq/mq

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 – Capo 2 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Negli ambiti di cui al presente articolo è prescritta il reperimento e la cessione per dotazioni territoriali quantificata nel 15% della Sf. Il PCC individua la localizzazione delle aree per dotazioni territoriali, anche fuori comparto, ovvero può concordare la loro monetizzazione ai sensi dell'art. 3.6.7.

Art. 3.3.8 - Ambito specializzato produttivo ASP-F

MODALITÀ DI INTERVENTO

Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai commi seguenti.

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale e relative fasce di rispetto;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua,
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale.

INDICI URBANISTICI

Uf = 0,10 mq/mq

H max = 5,00 ml.

Rc = 0,10 mq/mq

Distanze dal filo stradale per le costruzioni: ml 20,00

Distanze dagli incroci stradali per le costruzioni: ml 75,00

Distanze dai confini di proprietà: ml 10,00

Distanze dai confini di zona: ml 10,00

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'insediamento delle aree per distribuzioni carburante nelle fasce di rispetto è subordinato alla presentazione di idoneo atto documentante la precarietà delle costruzioni. In tale atto deve essere esplicitato l'impegno a non richiedere indennizzo per le costruzioni realizzate, in caso di esproprio.

L'insediamento di impianti di distribuzione carburanti nelle fasce di rispetto stradale è subordinato alle prescrizioni tecniche ed al nulla-osta dell'ente proprietario della strada; è subordinato inoltre alle prescrizioni del Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione.

Gli indici urbanistici (Uf, Hmax e Rc) da utilizzare per gli insediamenti di distribuzione carburante in fascia di rispetto stradale, sono i medesimi previsti per le zone ASP-F.

Art. 3.3.9 - Ambito specializzato produttivo ASP-G

1. Comprendono le aree necessarie all'ampliamento di attività produttive esistenti alla data di adozione del PSC; il loro utilizzo è pertanto concesso esclusivamente agli imprenditori titolari delle imprese in oggetto al fine di una loro ristrutturazione o potenziamento produttivo. Tali zone si attuano per intervento edilizio diretto e secondo le modalità e gli indici urbanistici definiti dall'art. 3.3.3.
2. L'utilizzo di tali aree da parte di terzi non richiedenti l'ampliamento può essere autorizzato solo esclusivamente tramite apposita variante al RUE.
3. Gli interventi dovranno prevedere la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici secondo le prescrizioni indicate al precedente Capo 6.

Art. 3.3.10 - Ambiti specializzati per attività commerciali ASC-A, ASC-B, ASC-C

1. Le aree sulle quali, alla data di adozione del presente RUE sono presenti strutture commerciali classificate medio-piccole, medio-grandi e grandi, sono ritenute idonee ad accogliere le funzioni insediate.
2. Gli ambiti ASC-A si riferiscono alle medie strutture di vendita e alle funzioni di servizio commerciali complementari alla residenza di cui ai punti B1 e B2 del precedente art. 2.4.1.; gli ambiti ASC-B si riferiscono al commercio all'ingrosso; gli ambiti ASC-C si riferiscono a grandi strutture di vendita;
3. Nel caso di trasformazioni fisiche delle attività in essere che comportino rilascio di provvedimenti assentivi di natura edilizia e/o commerciale, è fatto obbligo al richiedente, all'atto della presentazione della relativa istanza: a) di individuare, su planimetria in scala non inferiore a 1:200, la superficie di vendita e la superficie accessoria dell'esercizio di vendita; b) di individuare, su cartografia catastale in scala non inferiore a 1:2.000, l'area di pertinenza dell'insediamento commerciale, ai fini della verifica di sussistenza dei relativi standard di parcheggio pertinenziale.

4. Qualora da parte dell'attività commerciale in essere non sia mai stata operata alcuna cessione di standard di parcheggio pubblico, tale obbligo insorge al momento della richiesta di rilascio di provvedimenti assentivi di natura edilizia.
5. Gli aumenti di superficie di vendita sono possibili per le strutture commerciali medio-piccole e medio-grandi, alimentari e non, purché ciò non comporti l'attribuzione dell'esercizio alla tipologia commerciale dimensionalmente superiore;
6. Per le strutture grandi l'ampliamento è consentito nella misura massima stabilita dalla pianificazione provinciale di settore. In tal caso la dotazione dello standard di parcheggio pertinenziale è commisurata all'ampliamento richiesto.

INDICI URBANISTICI

Uf = 0,60 mq/mq

H max = 15,00 ml.

Rc = 0,60 mq/mq

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

Art. 3.3.11 - Ambito specializzato per funzioni ricettive ASC-D

DESTINAZIONI D'USO

Le zone ricettive alberghiere sono destinate all'insediamento di alberghi e pubblici esercizi e attività a diretto servizio di queste.

Oltre a tali destinazioni è ammessa la residenza di servizio in misura non superiore a mq. 150, a servizio di custode o proprietari della struttura.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Ove non diversamente specificato avviene attraverso intervento edilizio diretto.

PARAMETRI URBANISTICI

Uf = 1,1 mq/mq;

H max = ml 17,50

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Garantire la laminazione delle acque bianche ed il trattamento delle acque di prima pioggia, anche in relazione ai piazzali esistenti.

Garantire, in corrispondenza di eventuali recettori vicini, condizioni di rumore ambientale coerenti con le destinazioni a cui sono adibiti, anche in relazione al traffico indotto.

Garantire, ove possibile e utile, il collegamento alla rete ciclabile comunale.

Garantire la disponibilità di spazi per la corretta gestione dei rifiuti prodotti.

Le modalità di attuazione in questi ambiti sono subordinate alle prescrizioni contenute nella normativa di settore sovraordinata.

Capo 4 - Territorio rurale

Art. 3.4.1 - Definizioni e destinazioni d'uso connesse all'attività agricola

1. Il territorio rurale, è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e urbanizzabile caratterizzato dalla necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte alla salvaguardia di valori naturali, ambientali e paesaggistici con politiche volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. Nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente interventi edilizi e modifiche allo stato dei luoghi se connessi all'Unità Agricola e funzionali all'esercizio dell'attività agricola, delle attività connesse e complementari, così come definite dal Codice Civile.
2. Sono altresì ammessi gli interventi edilizi non connessi all'attività agricola conformemente a quanto previsto dal successivo art. 3.4.5.
3. Si definisce Unità Agricola o unità fondiaria agricola (UA), l'insieme dei terreni, dei fabbricati e delle infrastrutture costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente, a qualsivoglia titolo (proprietà, affitto, usufrutto, ecc.) da un imprenditore agricolo o da persone giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia.

4. Si definisce Centro Aziendale, l'insieme dei fabbricati destinati alla residenza del conduttore agricolo e della manodopera impiegata nei lavori aziendali, nonché dei fabbricati strumentali e degli impianti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e/o delle attività connesse. Per ogni UA è individuato un centro aziendale principale; ne possono essere individuati ulteriori, secondari, in caso di edifici esistenti. In tal caso deve esserne specificata la destinazione funzionale all'interno della UA.
5. Si definisce Corpo aziendale, appezzamenti di terreno anche non contigui fra loro che, nel loro insieme, costituiscono l'UA.
6. Per il calcolo dei parametri edilizi di cui agli artt. 3.4.2 e 3.4.5 per superficie utile (slu-a) si intende la superficie lorda di ogni piano (compresi vani scala e ascensori) fuori e dentro terra ad esclusione:
 - a) della superficie accessoria (sa-a) costituita da portici, logge coperte, balconi; cantine, centrali termiche e di condizionamento, lavanderie, depositi (h max 2,50);
 - b) della superficie per autorimesse (h max 2,50);
7. Nel territorio rurale in connessione all'attività agricola, sono ammessi i seguenti usi:
A1
D1, D2, D3, D4, D5, D6
8. Per quanto non espressamente previsto e specificato al presente capo si fa riferimento alla normativa regionale e nazionale sovraordinata.

Art. 3.4.2 - Nuova costruzione di abitazioni agricole

1. Nelle UA di estensione inferiore a 30 ha non sono realizzabili nuove costruzioni adibite ad abitazioni agricole se non recuperando il patrimonio edilizio agricolo esistente con un limite aziendale di superficie utile (slu-a) di mq. 450 di superficie accessoria (sa-a) pari al 20 per cento della slu-a in progetto e di superficie ad autorimessa quantificata in 30 mq. ogni 100 mq. di slu-a realizzata; sono fatte salve le abitazioni agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme, le quali mantengono la possibilità di ampliamento nei limiti dimensionali di cui sopra.
2. Per le UA superiori a 30 ha la realizzazione di nuove abitazioni è ammessa solo se funzionali alla produzione agricola e alla conduzione del fondo da parte del proprietario Imprenditore agricolo a titolo professionale (IAP) ai sensi dell'art. 1 comma 1 del D. Lgs. 29.03.2004, n. 99 e successive modifica ed integrazioni, iscritti alla previdenza ed assistenza agricola, con un limite aziendale di superficie utile residenziale (slu-a) realizzabile di mq. 450, di superficie accessoria (sa-a) pari al 20 per cento della slu-a in progetto e di superficie ad autorimesse quantificata in 30 mq. ogni 100 mq. di slu-a realizzata.
3. L'abitazione agricola dovrà essere ubicata in adiacenza ai complessi edificati preesistenti ed integrata nel centro aziendale con caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme e dei tipi edilizi rurali tradizionali e locali. In particolare dovranno essere osservati i seguenti criteri distributivi e compositivi:
 - a. compattezza ed autonomia funzionale della corte.
 - b. articolazione edilizia degli edifici nuovi ed esistenti coerente con la morfologia degli insediamenti tradizionali.
 - c. definizione compositiva coerente con i tipi tradizionali;
 - d. impiego di sistemi strutturali e materiali costruttivi e di finitura coerenti con quelli tradizionali.

Art. 3.4.3 - Nuova costruzione di edifici produttivi agricoli

1. La realizzazione di edifici produttivi finalizzati all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse e complementari è ammessa per gli imprenditori agricoli (cfr definizioni di cui al D. Lgs. 18.05.2001, n. 228 e D. Lgs. 29.03.2004, n. 99) (proprietari o affittuari), su UA aventi una superficie minima pari a ha 10 e secondo criteri localizzativi di compattezza del centro aziendale. L'indice edificabile è: $uf = 0,030 \text{ mq/mq}$.
2. All'esterno del perimetro del centro aziendale possono essere realizzate le seguenti strutture escluse dal calcolo dell'indice edificabile di cui al comma 1:
 - a. impianti tecnici di irrigazione e regimazione idrica, impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e acqua;
 - b. lagoni di accumulo liquami e impianti di depurazione reflui zootecnici e concimaie;
 - c. silos e tunnel o impianti analoghi privi di fondazione destinati al riparo a alla coltivazione di colture di serra;
 - d. recinti all'aperto per animali;
3. Per gli impianti ed edifici a servizio della ricerca e della sperimentazione agricola è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti con un indice $uf = 0,30 \text{ mq/mq}$. Nella superficie utile massima realizzabile è compresa una superficie utile per abitazione del personale addetto o del custode di mq. 150. Le

distanze minime dai confini da mantenere per la realizzazione degli impianti ed edifici a servizio dell'attività è di ml 10,00.

Art. 3.4.4 - Norme generali

1. Nel territorio rurale non sono ammesse nuove costruzioni o riedificazioni ove siano state abusivamente demolite o lasciate perire, costruzioni esistenti (fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 20/2000)
2. Le distanze minime da tenere per la realizzazione di edifici e manufatti nel territorio rurale, fatte salve le prescrizioni in termini di accorpamento degli edifici nel centro aziendale, sono le seguenti:
 - a) Funzione residenziale: distanze a norma del precedente Titolo 2 - Capo 3.
 - b) Attività zootecniche: ml 25,00 dalle abitazioni anche non di proprietà e ml 10,00 dai confini;
 - c) Attrezzature per attività di servizio (fienili barchesse depositi) ml 5,00 dai confini e 10,00 dalle strade.
 - d) Strutture di accumulo dei liquami zootecnici a cielo aperto: distanza dalle abitazioni ml 80,00; distanza dai confini di proprietà ml 20,00; distanza dai confini di zona A, B, C, ed F-G ml 150,00;
3. Le altezze massime per gli edifici funzionali alla UA nel territorio rurale è pari a ml 7,50 ad esclusione di silos e impianti tecnologici che per funzionamento e costruzione necessitano di altezze maggiori.
4. Gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di cui al presente articolo sono subordinati alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientali ed alla dotazione di opere di urbanizzazione.
5. Tutte le nuove costruzioni in zona agricola sono assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto) per quanto attiene la destinazione d'uso e il vincolo dei terreni utilizzati a scopi edificatori agricoli.
6. Per gli edifici ed i nuclei ricadenti negli insediamenti storici in territorio rurale di cui alle Tavv. C.03, C04, C05, C06, la disciplina di intervento fa riferimento alle categorie di intervento proprie dell'Ambito Centro Storico. Per tali edifici è ammesso il recupero funzionale coerentemente con quanto previsto dall'art. 3.4.5 e all'art. 54 delle Norme di PSC.
7. Gli interventi su edifici esistenti in ambito rurale e individuati dal PSC come "elementi dell'insediamento rurale storico", sono sottoposti a verifica della presenza di eventuali elementi di pregio da tutelare. La verifica si attua anche sottoponendo tali interventi al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
8. L'attività edilizia di nuova costruzione, comunque finalizzata esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e/o delle attività connesse, potrà riferirsi ad un solo centro aziendale per UA
9. Qualora l'unità agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali), i nuovi edifici di norma dovranno essere ubicati nel centro aziendale, ovvero subordinatamente nel corpo aziendale dove già insistono altri edifici.
10. In caso di scorporo di terreni da una unità agricola, le risultanti unità agricole potranno utilizzare gli indici edificatori residui, scomputando pertanto quanto eventualmente già utilizzato quando esse appartenevano all'UA originaria.
11. Le UA di nuova formazione, sprovviste di fabbricati potranno dotarsene esclusivamente tramite la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (art. 3.4.7).
12. Per l'applicazione delle norme del presente capitolo si fa riferimento alla dimensione delle aziende esistenti alla data di adozione del PSC, risultante dagli atti della Conservatoria dei registri immobiliari o in subordine dalle risultanze catastali.
13. Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano da tali atti alla data di adozione del PSC costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Art. 3.4.5 - Interventi edilizi non connessi all'attività agricola

1. E' ammesso il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici non più connessi all'attività agricola.
2. Il recupero deve avvenire nel rispetto degli elementi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti negli edifici individuati nelle Tavole dalla B01 alla B10 ed eventualmente presenti anche nel restante patrimonio edilizio esistente, non rilevati nelle suddette tavole.
3. L'attuazione degli interventi di recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le UA cui erano asserviti le seguenti limitazioni, anche a seguito di frazionamento:
 - a. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - b. nel caso di recupero di edifici con funzione originaria diversa dall'abitativa è preclusa per 10 anni la realizzazione di edifici produttivi agricoli, fatta salva la possibilità di avvalersi degli strumenti di cui al Piano di Sviluppo Aziendale (art. 3.4.7);

4. I limiti alla capacità edificatoria delle UA, di cui al presente comma, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
5. Tipi, parametri e modalità di intervento per gli edifici di cui al comma 1:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle eventuali prescrizioni indicate nelle tavole da C03 a C06;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ampliamento una tantum in funzione di un adeguamento igienico, degli edifici esistenti fino al 20% per unità immobiliari aventi dimensioni inferiori a 80 mq. di Slu-a; fino al 15% per Slu-a esistente da 81 mq. a 149 mq; fino al 10% per Slu-a esistente superiore a 150 mq.;
 - ampliamento delle superfici accessorie Sa-a fino ad un limite massimo del 60% della Slu-a calcolata dopo l'ampliamento;
 - ampliamento o nuova edificazione di autorimesse fino al limite di mq. 30 ogni 100 mq. di Slu-a per ogni unità immobiliare.
- Gli ampliamenti di cui sopra sono riferiti alla superficie residenziale ex-agricola ed alla medesima superficie per cui è già stato modificato l'uso alla data di adozione della presente norma.
6. Variazione della destinazione d'uso secondo le funzioni previste all'art. 54 delle Norme del PSC.
7. Nei casi di ampliamento di cui alle precedenti lettera e) f) g) valgono le seguenti prescrizioni:
- H max = in rapporto con quella degli edifici preesistenti o con un massimo di ml 7,50.
 - Distanze dai confini e dai fabbricati a norma del precedente Titolo 2 - Capo 2.
8. Limitatamente agli edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione è ammesso l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi prescritti dal Regolamento edilizio vigente per ogni categoria di locale, comportante il sovrizzo in allineamento alle fronti preesistenti anche se poste a distanze inferiori a quelle minime di cui al precedente Titolo 2 - Capo 2.
9. Nel caso di interventi di ampliamento degli edifici esistenti originariamente con destinazione di abitazione agricola e delle relative pertinenze questi dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri ambientali del luogo e secondo gli obiettivi prioritari di salvaguardia e valorizzazione delle aree libere sistemate a parchi, giardini ecc.; nell'ambito di tali interventi dovrà inoltre essere limitata al minimo indispensabile l'occupazione delle aree verdi preesistenti sistemate a parco o comunque con presenza di essenze arboree. In ogni caso tutti gli interventi su edifici o manufatti esistenti sono sottoposti alle disposizioni di tutela del paesaggio agrario di cui alle norme di PSC nonché ad ogni altra norma o prescrizione specifica prevista per le zone omogenee nelle quali questi ricadono.
10. In sede di esame delle richieste di concessione la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio ha la facoltà di prescrivere o raccomandare l'adozione di soluzioni architettoniche e/o di materiali, ovvero l'impiego di cortine alberate, che reputerà necessari al conseguimento degli obiettivi di conservazione e miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale conformemente ai suoi caratteri identitari.
11. Per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale valgono le prescrizioni adottate dalle presenti norme per l'Ambito Centro storico.
12. Per gli edifici con originaria funzione abitativa è prescritta la possibilità di recupero per usi residenziali, anche non connessi con l'esercizio di attività agricole, nonché per gli usi descritti al comma 3 del presente articolo purché compatibili con la tipologia dell'immobile. Per i restanti edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, quali stalle, porticati, fienili e rustici in precedenza al servizio delle attività rurali, sono consentiti gli usi descritti al comma 3 purché gli interventi, che dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale, mantengano la volumetria originale e non alterino le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, ovvero l'inserimento di eventuali elementi mancanti non modifichino la tipologia originaria.
13. Inoltre i servizi di rete, quali fognatura, acquedotto, luce, gas e telefono presenti nella zona dovranno essere in grado di ricevere il nuovo carico urbanistico determinato dalle trasformazioni di tali edificazioni. L'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria necessario sarà completamente a carico del richiedente.
14. Qualora lo smaltimento dei reflui non avvenga mediante allaccio alla rete di fognatura le soluzioni alternative dovranno essere concordate preventivamente con l'ufficio tecnico comunale e con gli uffici competenti della AUSL e ARPA.

Art. 3.4.6 - Interventi per attività zootecniche

1. Sugli edifici agricoli destinati ad allevamenti zootecnici attivi de esistenti alla data di adozione delle presenti norme (30/03/2011), sono ammessi interventi di tipo conservativo; sono ammessi inoltre gli interventi di nuova costruzione e ampliamento, finalizzati al miglioramento del benessere degli animali e/o alla mitigazione dell'impatto ambientale di tali attività e non all'incremento del numero di capi.
2. Nuovi allevamenti sono ammessi subordinatamente alla loro previsione nel POC.
3. La disciplina di cui al presente articolo è subordinata a quanto previsto nel Capo III - Il Territorio rurale delle Norme del PSC oltre che alle norme di settore sovraordinate.

Art. 3.4.7 - Piano di riconversione e ammodernamento dell'Azienda Agricola (PSA)

1. Gli indici di sfruttamento edilizio di cui al presente Capo possono essere superati redigendo un Piano di Sviluppo Aziendale o interaziendale (PSA).
2. Tali piani sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alle normative di settore emanate dall'Unione europea e dal PRSR vigente che prevedono che l'azienda agricola dimostri di possedere, o di raggiungere tramite PSA, una redditività minima, un volume di lavoro minimo in rapporto alla tipologia di impresa (non inferiore comunque a 1 Unità Lavorativa Uomo) e al possesso di sufficienti capacità professionali del conduttore, nonché dei requisiti minimi in materia di ambiente.
3. L'approvazione del PSA da parte del Comune avviene con le modalità previste per l'approvazione dei PUA di Iniziativa Privata. A seguito della stipula della convenzione, il Permesso di Costruire rilasciato in attuazione di un PSA è condizionato alla realizzazione degli interventi previsti, entro il termine indicato nel PSA medesimo.
4. In particolare può presentare un PSA qualsiasi imprenditore agricolo, coltivatore diretto o società agricola che abbia il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi dell'art. 1 del Decreto legislativo n. 99/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3.4.8 - Ambito agricolo periurbano

1. Per i fabbricati esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente.
2. Negli ambiti agricoli periurbani sono ammessi gli usi consentiti nel resto del territorio rurale ad esclusione dell'insediamento di attività zootecniche ad alto impatto.
3. Sono considerate ulteriori attività integrative del reddito agricolo la realizzazione di dotazioni ecologiche e di servizi ambientali. Tali attività possono essere attuate:
 - tramite intervento diretto; le potenzialità edificatorie sono limitate alla realizzazione di piccoli ricoveri attrezzi e volumi tecnici connessi alle dotazioni, in una misura comunque non superiore a 50 mq. di SC;
 - tramite intervento convenzionato, che può prevedere intese con l'Amministrazione Comunale per la gestione di servizi e lo svolgimento di attività di manutenzione e presidio territoriale e ambientale;
 - previa stipula di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.20/2000, quando assumano rilevante interesse per la comunità locale; in questo caso sono inseriti nel POC.

Art. 3.4.9 - Interventi assoggettati a convenzionamento

1. Il titolo abilitativo per gli interventi soggetti a convenzionamento di cui all'art. 55 delle Norme del PSC è il PCC di cui all'art. 1.2.3 del presente RUE.
2. Con riferimento agli interventi di recupero di cui all'ultimo punto, comma 3, art. 55 delle Norme del PSC, gli interventi di nuova costruzione in sostituzione dei fabbricati demoliti, potranno essere localizzati in altro sito rispetto a quello originario previa valutazione comparativa di maggiore sostenibilità ambientale e di congruità paesaggistico - territoriale.
3. I complessi di edifici oggetto dell'intervento di recupero di cui al presente articolo sono quelli valutati incongrui nella loro localizzazione rispetto ai seguenti criteri: tipologia, materiali e tecnologie costruttive. A titolo esemplificativo possono rientrare in tali categoria: stalle moderne in strutture metalliche e di cemento armato; ricoveri attrezzi e fienili prefabbricati, edifici anche residenziali (diffusisi dal dopoguerra anche in ambito rurale) che ripropongono la tipologia tipica dell'ambito urbano consolidato.
4. I progetti oggetto di convenzionamento dovranno proporre architetture che corrispondano per composizione planivolumetrica, tipologia degli edifici, materiali e tecnologie costruttive prevalentemente

utilizzate, a quelle tradizionali del territorio rurale. Tali elementi saranno valutati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Art. 3.4.10 - Attività extra - agricole esistenti in ambito rurale

1. Gli edifici destinati ad attività extra - agricole insediate alla data di adozione delle presenti norme, potranno mantenere la funzione in uso (fino alla cessazione dell'attività in corso) con possibilità di ampliamento fino al raggiungimento di una $U_f=0,2$ mq/mq. riferita all'area perimetrata nelle tavole di RUE. Nel caso di attività in aree non perimetrata non sono ammessi ampliamenti ma solo gli interventi di cui al comma 2 sui fabbricati esistenti.
2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia; il cambio d'uso è ammesso solo se la rifunzionalizzazione è conforme a quanto previsto dall'art. 54 delle Norme del PSC.
3. Nel caso di rifunzionalizzazione conforme all'art. 54 del PSC si applicano le norme di cui all'art.3.4.5 del presente RUE.
4. In caso di abitazioni esistenti o attività conformi all'art. 54 delle Norme del PSC, si applicano le norme di cui al precedente art. 3.4.5.

Art. 3.4.11 - Estese pertinenze delle attività extra - agricole esistenti in ambito rurale

1. Comprendono aree in ambito rurale prive di potenzialità edificatoria e pertanto destinate a piazzale a servizio delle attività extra - agricole esistenti alla data di approvazione del RUE.

Capo 5 - Ambiti di riqualificazione AR

Art. 3.5.1 - Modalità di intervento

1. Gli Ambiti di riqualificazione sono parti del territorio che richiedono interventi volti a recuperare diffusamente qualità urbana e ambientale, con potenziamento di infrastrutture e dotazioni collettive, introduzione di funzioni compatibili con il contesto e le nuove esigenze, miglioramento delle prestazioni di spazi e attrezzature. Sono caratterizzati dall'adeguata compresenza degli usi abitativi di tipo urbano, servizi economici e amministrativi, commerciali e artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi ricreativi, servizi sociali e di interesse generale, compatibili con l'uso abitativo.
2. Il POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da attuarsi mediante PUA.
3. Il RUE disciplina gli interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi con modalità diretta, fino a quando le parti dell'Ambito in cui esso ricade non vengano incluse nel POC.
4. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC sono quelli previsti dalle Schede di indirizzo progettuale Allegato A alle norme di PSC:

AR-01	VIA VALLA
AR-02	VIA SAN PROTASO
AR-05	STRADA VICINALE DEL FRASCALE
AR-06	PONTE MARIA LUIGIA - VIA NAZARIO SAURO
AR-07	PONTE MARIA LUIGIA - VIALE MATTEOTTI
AR-08	VIA OBERDAN
AR-10	VIA BOTTI-VIALE VERANI
AR-12	VIALE ILLICA - VIA GUTEMBERG
AR-13	VIALE ILLICA - VIALE KENNEDY
AR-16	VIA GIOVANNI BOSCO- VIALE MATTEOTTI
AR-22	VIA SALGARI - VIALE ILLICA
AR-23	VIA MOLINETTO
AR-27	VIA FRASCALE
ACS-AR-17	VIA ROMA - CORSO GARIBALDI
ASP-AR_02/03	VIA SCAPUZZI-VIA BATTIBUE
ASP-AR_04	VIA G. DI VITTORIO
ASP-AR_05	VIA SCAPUZZI
ASP-AR_06	VIA UMBRIA - VIA LIGURIA

5. Sugli edifici d'interesse storico-architettonico e sulle parti di valore storico-culturale e testimoniale degli edifici di interesse documentale si opera con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dei requisiti e delle prestazioni specificati nell'Allegato A.1.
6. La volumetria complessiva dell'ambito non potrà superare l'indice maggiore tra quello preesistente nell'ambito di intervento e quello previsto dal PSC (Norme - Schede di indirizzo progettuale). Analogamente si opera per l'altezza massima consentita ove non diversamente previsto dalle medesime Schede di indirizzo.
7. L'altezza massima per gli ambiti di riqualificazione (ad esclusione di quelli contenuti nell'ambito Centro Storico) è articolata come segue:
 9,50 ml AR_05
 11,50 ml AR_01-02-27
 14,50 ml AR_12-13-22-23
 15,00 ml ASP-AR 01-02/03-04-05-06
 17,50 ml AR_06-07-08-10-16
8. Negli Ambiti di riqualificazione assoggettati a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
 - a) alla manutenzione straordinaria;
 - b) al restauro e risanamento conservativo;
 - c) alla ristrutturazione edilizia;
 - d) alla demolizione senza ricostruzione.

Nell'ASP-AR_06 VIA UMBRIA - VIA LIGURIA oltre agli interventi di cui al comma 8, sono ammessi anche gli interventi di nuova costruzione e cambio d'uso in conformità alle prescrizioni per gli ambiti specializzati per attività produttive di cui all'art.3.3.1, all'art.3.3.2 e con gli Indici Urbanistici di cui all'art. 3.3.3 calcolati sulle aree non di uso pubblico. Interventi singoli di nuova costruzione o ampliamento che prevedono cessioni o acquisizioni di aree pubbliche sono attuati con Permesso di Costruire convenzionato. Gli interventi non conformi agli artt.3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 e previsti nella Scheda di indirizzo progettuale ASP-AR_06, sono attuabili solo nell'ambito dell'approvazione del piano di riqualificazione.
9. I medesimi interventi previsti dal comma 8 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.
10. Il RUE individua e disciplina gli ambiti di rigenerazione urbana interni al Centro Storico da attuarsi mediante Permesso di costruire convenzionato (PCC). Gli ambiti di cui al presente comma sono identificati nelle tavole di RUE con la sigla ACS-PCC. La volumetria complessiva dell'ambito non potrà superare il volume geometrico preesistente. Analogamente si opera per l'altezza massima consentita. Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di cui al presente comma sono definite come al precedente art. 3.1.4.

Capo 6 -Dotazioni territoriali

Art. 3.6.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. In conformità a quanto previsto all'art. A-22 della L.R. 20/2000, fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
 - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - la rete fognaria, gli impianti di depurazione, la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica;
 - gli impianti e le reti del sistema di comunicazioni e telecomunicazioni;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclopeditone, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento;
2. Gli interventi di trasformazione del territorio nel territorio urbanizzato e negli insediamenti di nuova previsione sono ammessi a condizione che siano presenti o realizzati:
 - allacciamento al depuratore il quale deve essere adeguato ai carichi idraulici ed inquinanti;
 - una adeguata rete fognaria principale;
 - allacciamento alla rete idrica;

- allacciamento alla rete delle telecomunicazioni;
 - allacciamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e gas metano;
 - parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento provvisti di illuminazione pubblica;
 - collegamento diretto alla viabilità pubblica provvista di illuminazione pubblica;
 - spazi per la raccolta ed il recupero dei RSU;
3. Gli interventi di trasformazione del territorio rurale che prevedono l'aumento del carico urbanistico, o che eccedano la manutenzione straordinaria, sono ammessi a condizione che siano presenti o realizzati:
- allacciamento alla rete fognaria comunale o realizzazione contestuale all'intervento di idoneo sistema di depurazione approvato dall'ARPA;
 - allacciamento alla rete idrica o realizzazione contestuale all'intervento di idoneo pozzo domestico di acqua potabile;
 - allacciamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica;
 - parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento provvisti di illuminazione pubblica;
 - collegamento diretto alla viabilità pubblica provvista di illuminazione pubblica;
4. Qualora le opere di cui al presente articolo non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.
5. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi secondo quanto previsto nell'allegato A.3 alle presenti norme, nel caso di intervento edilizio diretto; in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
6. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi da Amministrazioni Pubbliche, ed effettuate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, si applicano le procedure previste dal D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche.
7. Le infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio comunale sono articolate in:
- a. INFRASTRUTTURE TERRITORIALI:**
- a.1 impianti a servizio della mobilità: stazioni, strade, percorsi pedonali, piste ciclopeditoni
 - a.2 cimiteri
 - a.3 mercati
 - a.4 parcheggi pubblici per l'insediamento
 - a.5 reti impianti canalizzati: gas, energia elettrica, acqua, scarichi reflui, telecomunicazioni
- b. IMPIANTI TECNOLOGICI:**
- b.1 impianti con funzioni ecologico-ambientali (depuratori comunali, isole ecologiche)
 - b.2 impianti per telecomunicazioni: aree per cabine impianti tecnologici
 - b.3 servizi tecnici della Pubblica Amministrazione e Enti territoriali (deposito comunale, ireti, consorzio bonifica)

Art. 3.6.2 - Attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale

1. In conformità a quanto previsto all'art. A-23 della LR 20/2000, costituiscono attrezzature e spazi collettivi a servizio degli insediamenti, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita collettiva ed individuale, quelle che riguardano:
- l'istruzione
 - l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;
 - la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - le attività culturali, associative e politiche;
 - il culto;
 - gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - altri spazi aperti di libera fruizione per gli usi pubblici e collettivi;
 - i parcheggi pubblici diversi da quelli a stretto servizio dell'insediamento;
2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi attuate, unitamente a quelle di nuova previsione previste nei POC oltre a quelle cedute al Comune a seguito di interventi diretti, costituiscono la dotazione di spazi pubblici ai fini del raggiungimento dei limiti minimi previsti nel PSC.
3. Le aree di cui al precedente c. 1 di norma sono destinate al demanio comunale, fatte salve quelle per il culto e quelle di proprietà di altre Amministrazioni. E' consentita tuttavia, l'attuazione e/o gestione da parte

dei proprietari delle aree o da altri soggetti privati individuati dal Comune previa approvazione del progetto e della convenzione da parte del Consiglio Comunale, al fine di assicurare la fruizione pubblica dei servizi così realizzati.

4. Le attrezzature e spazi collettivi sono articolati in:

c. ISTRUZIONE PRIMARIA:

- c.1 asili nido
- c.2 scuole materne
- c.3 scuole elementari

d. ISTRUZIONE SECONDARIA:

- d.1 scuole medie
- d.2 scuole superiori

e. ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE:

f. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHI E GIARDINI:

- f.1 parco urbano
- f.2 giardino pubblico

g. ATTREZZATURE COLLETTIVE:

- g.1 culto
- g.2 centro civico, sedi associative, sedi politiche,
- g.3 municipio
- g.4 servizi sanitari: ospedali, poliambulatori,
- g.5 residenza sanitaria assistenziale
- g.6 centro diurno
- g.7 cimiteri
- g.8 attrezzature comuni: altre sedi amministrative ad uso enti pubblici e pubbliche amministrazioni: arpa, edifici comunali in uso a enti e p.a., ministero, Cerè
- g.9 dotazioni territoriali per la pubblica sicurezza e la protezione civile: cc, vvff, guardia di finanza, protezione civile, pm, giudice di pace

h. PARCHEGGI PUBBLICI DI LIVELLO TERRITORIALE:

5. Gli usi ammessi nelle presenti aree sono i seguenti:

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica
- B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica
- B9.7 Attività sanitarie-assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e re-scolastici
- B9.10 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca
- F1 Impianti a servizio della mobilità
- F2 Impianti con funzioni ecologiche - ambientali
- F3 Reti e impianti tecnologiche
- F4 Impianti di telecomunicazioni
- F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione
- F6 Attrezzature cimiteriali
- F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

6. La cartografia individua le destinazioni specifiche delle aree per attrezzature e servizi collettivi come segue modificabili con varianti al RUE e al POC.

7. Sono di seguito elencati gli usi ammessi, i parametri urbanistico-edilizi e le modalità di intervento per le singole tipologie di dotazioni territoriali:

B. IMPIANTI TECNOLOGICI:

SERVIZI TECNICI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E ENTI TERRITORIALI: deposito comunale, Iren, consorzio bonifica,

Usi ammessi:

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf= 0,60 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

C. ISTRUZIONE PRIMARIA:

ASILI NIDO

SCUOLE MATERNE

SCUOLE ELEMENTARI

Usi ammessi:

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,70 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

D. ISTRUZIONE SECONDARIA:

SCUOLE MEDIE

SCUOLE SUPERIORI

Usi ammessi:

B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici

B9.10 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,70 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

E. ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE:

Usi ammessi:

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,50 mq/mq

Hmax=10,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

F. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHI E GIARDINI:

PARCO URBANO

GIARDINO PUBBLICO

Usi ammessi:

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,10 mq/mq (con riferimento alle nuove costruzioni)

Hmax = 7,50 ml.

Distanze come da Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

G. ATTREZZATURE COLLETTIVE:

CULTO

CENTRO CIVICO, SEDI ASSOCIATIVE, SEDI POLITICHE,
MUNICIPIO

SERVIZI SANITARI: OSPEDALI, POLIAMBULATORI,
RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE

CENTRO DIURNO

CIMITERI

ATTREZZATURE COMUNI: ALTRE SEDI AMMINISTRATIVE AD USO ENTI PUBBLICI E PUBBLICHE
AMMINISTRAZIONI: ARPA, EDIFICI COMUNALI IN USO A ENTI E PA, MINISTERO
DOTAZIONI TERRITORIALI PER LA PUBBLICA SICUREZZA E LA PROTEZIONE CIVILE: CC, VVFF, GUARDIA DI
FINANZA, PROTEZIONE CIVILE, PM, GIUDICE DI PACE

Usi ammessi:

B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile

B9.2 Attività di tipo religioso

B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

B9.6 Attività di pubblico esercizio su area pubblica

B9.7 Attività sanitarie-assistenziali

B9.8 Attività amministrative pubbliche della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la
protezione civile

F3 Reti e impianti tecnologici

F4 Impianti di telecomunicazioni

F5 Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione

F6 Attrezzature cimiteriali

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,60 mq/mq (con riferimento alle nuove costruzioni)

Hmax = 12,00 ml.

Distanze come da Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

H. PARCHEGGI PUBBLICI DI LIVELLO TERRITORIALE:

B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria

B9.5 Attività di commercio al dettaglio su area pubblica

F7 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggiatori

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf = 0,10 mq/mq (con riferimento alle nuove costruzioni come definite nell'Allegato "Definizione degli
interventi edilizi" alla LR 15/2013)

Hmax = 5,00 ml.

Distanze come da Titolo 2 - Capo 2 delle presenti Norme.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

Fermo restando l'adempimento degli obblighi di cessione di aree per dotazioni territoriali, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi dovuti.

Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi da Amministrazioni Pubbliche, ed effettuate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, si applicano le procedure previste dal D. Lgs. 163/2006 e successive modifiche.

Art. 3.6.3 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti, i Permessi di Costruire Convenzionati e i Piani urbanistici attuativi (PUA) comportano l'onere:
 - di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali nella quantità fissata dagli strumenti urbanistici comunali;
 - di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli stessi, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
 - di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
 - di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali;
 - di concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione.

Art. 3.6.4 - Dotazioni ecologiche e ambientali

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali, di cui all'art. 62 delle norme del PSC, sono costituite "dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità insediativa dell'ambiente urbano, mitigandone e/o compensandone gli impatti negativi".
2. Le aree per dotazioni ecologiche e ambientali concorrono, al pari delle aree destinate a verde pubblico, al miglioramento della qualità degli insediamenti.
3. Le aree per dotazioni ecologiche e ambientali sono aree private sulle quali, per condizioni attuali, per collocazione o per esigenze di maggiore qualificazione del tessuto insediativo consolidato, si prevedono possibilità di trasformazione ridotte rispetto alle aree degli ambiti consolidati e rurali.
4. Le aree per dotazioni ecologiche e ambientali sono riportate nelle tavole degli Ambiti Urbani del PSC QS 02.01 e QS 02.02.
5. Il presente articolo disciplina gli interventi nelle aree private esistenti, considerate facenti parte del sistema delle dotazioni ecologiche per la qualità degli insediamenti.
6. I perimetri delle aree così classificate non costituiscono confine di Ambito e pertanto non sono considerati ai fini della misura delle distanze.

USI AMMESSI:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi i seguenti usi urbani:

A: Residenza;

B: Funzioni di servizio e terziarie;

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro scientifico;
- demolizione;
- nuova costruzione conseguente alla demolizione di volumi esistenti;
- ampliamento nel caso di aree che alla data di adozione del RUE, presentano una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata, è possibile, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SLU nella misura massima del 20% della SLU preesistente; fatto salvo il rispetto degli altri parametri edilizio urbanistici e al conformità alle norme sovraordinate in materia di rispetto igienico-sanitario, ambientale, viabilistico e ferroviario.

Sono inoltre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di opere di arredo e di servizio.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Saranno possibili sia interventi diretti che preventivi previa approvazione di PUA.

Non sarà inoltre consentito un incremento delle altezze massime degli edifici esistenti.

Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime stabilite nel presente articolo.

I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3,00 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

I parametri di mitigazione ambientale da utilizzare in queste aree sono i seguenti:

Piantumazione delle aree scoperte: A = 1 albero/100 m² di Sf; Ar = 2 arbusti/100 m² di Sf.

Superficie permeabile ≤ 20% della Sf;

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO 4 - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo 1 - SUE, SUAP e organismi consultivi

Art. 4.1.1 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è l'organo comunale consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nei casi previsti dal presente titolo.
2. Nel settore urbanistico la Commissione esprime il proprio parere solo in ordine all'aspetto morfologico della struttura urbana e territoriale sui seguenti atti del Comune:
 - strumenti urbanistici generali e varianti;
 - piani urbanistici preventivi richiesti dagli strumenti urbanistici generali e loro varianti;
 - progetti unitari relativi ad interventi di recupero edilizio di immobili ricadenti negli insediamenti di interesse storico e loro varianti essenziali.
3. Nel settore edilizio la Commissione esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale; il parere della Commissione è richiesto in merito a:
 - interventi da realizzare nelle zone di interesse paesaggistico di cui agli artt. 146 del D.Lgs. n. 42/2004
 - interventi da realizzare su edifici sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali al restauro scientifico o al restauro e risanamento conservativo o ripristino tipologico;
 - opere di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici precedentemente richiamati;
 - interventi edilizi nel Centro Storico e nel Territorio Rurale che comportino modifiche sostanziali ai prospetti;
4. Il Responsabile del Servizio, ad insindacabile giudizio, ha comunque facoltà di richiedere il parere della Commissione su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio non indicate in precedenza che interessano immobili di particolare pregio e/o rilevanza ambientale, storica, testimoniale, paesaggistica, territoriale.

Art. 4.1.2 - Composizione e nomina della commissione

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è un organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione, è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
 - a) dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, per la particolare conoscenza del territorio comunale e delle problematiche che lo caratterizzano, ovvero da un suo delegato in qualità di Presidente, senza diritto di voto;
 - b) da n. 5 membri esperti in urbanistica, arte, storia, pianificazione territoriale e in tutela dell'ambiente, da nominare tra:
 - laureati in scienze geologiche o ambientali o agrarie o laureati in ingegneria per l'ambiente ed il territorio;
 - laureati in architettura, ingegneria e geometri, con esperienza nel recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - diplomati in beni culturali o laureati in storia dell'arte o esperti di comprovata esperienza in materia di patrimonio artistico, architettonico e paesaggistico locale;
 - laureati in architettura o ingegneria con particolare specializzazione nel campo dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
2. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio rappresentanti di Organi o Istituzioni esterni al Comune ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.
3. La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta; i membri restano comunque in carica fino all'esecutività della delibera di Giunta Comunale di nomina dei nuovi commissari.
4. I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente o cinque volte nell'arco dell'anno solare, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

5. In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.
6. Segretario della Commissione, è un membro indicato dalla Commissione; può presenziare ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

Art. 4.1.3 - Funzionamento della commissione

1. La Commissione si riunisce nella Sede Municipale, se presenti pratiche che necessitano di parere specifico e su convocazione (anche con utilizzo di modalità digitali) le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente e in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono tre componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. Alle sedute della Commissione può partecipare, in qualità di uditore l'Assessore alla Pianificazione Territoriale e Ambiente.
3. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i pareri (a) favorevole, (b) favorevole con eventuali prescrizioni, (c) contrario motivato; ha validità il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta ovvero, in caso di parità, il parere espresso con il voto del Presidente che esprime il proprio parere in deroga al disposto dell'art. 4.3.2 comma 1 lett. a).
5. La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per la convocazione del progettista per chiari menti sulle scelte progettuali, o per la necessità di eseguire sopralluoghi; tali attività devono comunque avvenire nel rispetto del termine indicato al precedente comma 2.
6. I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori, o comunque in qualsiasi modo prestazioni professionali o l'esecuzione dell'opera medesima; la trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
7. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale, firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno; i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
8. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 27 della L.R. n. 15/2013.
9. Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta
10. Le sedute della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.
11. I processi verbali delle sedute possono essere rilasciati in copia, con le modalità fissate dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti amministrativi, su richiesta dei soggetti legittimati a richiedere copia della pratica edilizia.
12. Ai componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è attribuito un gettone di presenza in misura pari al gettone di presenza dei Consiglieri comunali.

Art. 4.1.4 - Dichiarazione di indirizzi della commissione

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva può formulare, in un documento denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi definisce fra l'altro:
 - criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
 - criteri e modalità di valutazione per la formulazione della valutazione preventiva;
 - regolamentazione dell'esame delle varianti progettuali, con particolare attenzione alla semplificazione procedurale nel caso di modifiche non significative dal punto di vista formale e compositivo;
 - possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole, già espresso sul progetto preliminare;
 - indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione si atterrà per la formulazione del proprio parere;
 - chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
 - criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi;

Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di quinquennio in quinquennio non adottassero una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

Art. 4.1.5 - Dichiarazione di inagibilità o antigienicità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il SUE (di concerto con l'AUSL) può dichiarare inagibile o antigienico e quindi non utilizzabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n. 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. L'alloggio è da ritenersi antigienico quando presenta uno o più dei seguenti requisiti:
 - a. privo di servizi igienici propri e incorporati nell'alloggio;
 - b. tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con interventi di manutenzione ordinaria;
 - c. inadeguati dispositivi per il riscaldamento.
3. L'alloggio è da ritenersi inagibile quando presenta uno o più dei seguenti requisiti:
 - a. condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - b. alloggio improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
 - c. mancanza di un sistema di riscaldamento;
 - d. mancanza di disponibilità di acqua potabile, servizi igienici o servizio cucina;
 - e. mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
 - f. insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione.
4. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

TITOLO 5 - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo 1 - Disciplina dell'oggetto edilizio

Art. 5.1.1 - Requisiti delle opere edilizie

1. Il rilascio del Permesso di Costruire e la presentazione della Segnalazione di Inizio Attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti dal presente RUE Allegato A1.
2. L'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici è obbligatoria per ottenere il titolo abilitativo all'intervento nei limiti espressamente stabiliti dalla normativa nazionale, perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi e la presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità è subordinato al rispetto dei suddetti requisiti che possono essere assolti rispettando le soluzioni tecniche dei requisiti igienico-sanitari.

Art. 5.1.2 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e questi, non provveda, il Sindaco può con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine fissato. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
2. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente Capo comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste per legge, oltre all'obbligo di adeguare o ripristinare i luoghi.
3. Nel caso di gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, il Sindaco può emettere provvedimenti contingibili ed urgenti. In caso di inottemperanza può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

Art. 5.1.3 - Costruire con criteri di bioedilizia

1. Il Comune promuove in alternativa all'impiego delle tecniche costruttive usuali e premia economicamente la progettazione e la realizzazione di case realizzate in bioarchitettura, ecologiche, sicure, che risparmino energia, che abbattano l'inquinamento, sia interno che esterno e che minimizzino l'impatto ambientale che possono influenzare l'area.
2. Un edificio progettato con i criteri della bioedilizia, dovrà soddisfare determinati standards, individuati tra requisiti cogenti di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22.02.2000 e requisiti volontari di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 21 del 16.01.2001, in almeno quattro campi:
 - a) progettazione e cura dell'ambiente esterno al fabbricato, previa verifica ed analisi degli elementi perturbativi che possono influenzare l'area: radioattività globale, gas radon, inquinamento elettromagnetico, presenza di corsi d'acqua sotterranea;
 - b) uso di materiali naturali o biocompatibili che possono essere suddivisi in:
 - 1) materiali naturali- legno massello, legno lamellare, pannelli in conglomerati di legno, gesso naturale, lana di pecora, lana minerale, lino, sughero, vetro, pietra che deve essere certificata senza emissioni di radiazioni e di radon, ecc;
 - 2) materiali compositi prodotti artificialmente: l'utilizzo di questi materiali va accompagnato da una certificazione che li garantisca quali materiali biocompatibili. I certificatori italiani più noti di questi materiali sono: Anab, Icea-bioedilizia italia, oppure i materiali sono etichettati Ecolabel EPD ISO 1.
 - c) risparmio energetico ottenuto mediante isolanti biocompatibili o con l'uso di fonti energetiche rinnovabili;
 - d) isolamento acustico;
3. I criteri elencati possono essere riassunti nelle seguenti modalità esecutive:
 - a) Tenere in debita considerazione all'atto della progettazione, della definizione e dell'orientamento degli spazi e degli arredi, le eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.);

- b) Essere permeabili alle energie naturali e non disturbare il campo magnetico naturale; dovranno essere impegnati a questo scopo materiali da costruzione naturali e biocompatibili.
4. Gli edifici dovranno inoltre avere:
- a) Strutture verticali portanti preferibilmente in laterizio pieno o porizzato con sistemi naturali avente elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fonoassorbimento ed igroscopicità;
 - b) Strutture orizzontali portanti, solai in laterizio od in legno con elevate caratteristiche di isolamento ed igroscopicità;
 - c) Strutture portanti di copertura: preferibilmente in legno, opportunamente coibentate, ventilate e traspiranti;
 - d) Intonaci interni ed esterni tinte e vernici privi di inquinanti, cariche, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di calce, oli, cere, e resine naturali, atti a garantire il massimo grado di traspirazione;
 - e) Materiali di coibentazione naturali e privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti e che non assorbano umidità;
 - f) Arredamenti e tappezzerie preferibilmente in legno massello e tessuti naturali, con trattamenti esclusivamente naturali e traspiranti;
 - g) Un corretto orientamento rispetto al sole: in funzione dell'utilizzo delle stanze dovranno essere preferite ampie superfici vetrate rispettivamente verso sud-est ed ovest, favorendo la fruizione della illuminazione naturale e, pertanto, evitando, quanto più possibile, la costruzione di locali ciechi, anche se di servizio;
 - h) Favorire processi di ventilazione naturale per un adeguato ricambio d'aria nei locali, particolarmente nella stagione estiva;
 - i) Impianti elettrici realizzati mediante sistema di distribuzione stellare con cavi schermati affinché: non si alteri il campo elettromagnetico naturale e non si creino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico con speciale attenzione per le camere da letto;
 - j) all'interno di ogni locale la garanzia di un giusto grado di illuminazione artificiale in funzione dell'uso della destinazione impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riducano, per quanto possibile, lo spettro solare;
 - k) Impianti termici realizzati per:
 - favorire nel tempo il risparmio energetico;
 - permettere l'utilizzo di combustibili rinnovabili;
 - ridurre l'inquinamento ambientale verso l'esterno;
 - funzionare a bassa temperatura di esercizio in modo da limitare la formazione, all'interno dei locali, moti convettivi che modificano la qualità dell'aria in quanto a umidità, ionizzazione e polveri;
 - l) Impianti idrici realizzati con tubature che non rilascino alcuna sostanza e rubinetti dotati di riduttore di flusso al fine di evitare un eccessivo dispendio d'acqua;
 - m) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per utilizzo irrigui e preferibilmente anche per altri usi non pregiati;
 - n) Giardino e essenze arboree progettate e disposte in relazione all'ombreggiamento e rinfrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti all'inquinamento acustico, e preferibilmente allo smaltimento dei reflui domestici per sub-irrigazione;
 - o) Risultare integralmente accessibile, dentro e fuori dell'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

Art. 5.1.4 - Classificazione dei requisiti volontari per la verifica del soddisfacimento degli stessi per la realizzazione di costruzioni bioecologiche.

1. I REQUISITI VOLONTARI (RV) sono quelli approvati con Delibera di Giunta Regionale n. 21 del 16.01.2001. Vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie attraverso il miglioramento della qualità della vita nel rispetto dei limiti ricettivi degli ecosistemi, la possibilità di rinnovo delle risorse naturali (ai fini della loro conservazione alle generazioni future), l'equilibrio tra sistemi naturali e antropici (esigenze ecosostenibili), l'interazioni tra edificio e fattori climatici per ridurre il consumo di energia non rinnovabile.
 2. I requisiti volontari che permettono il raggiungimento di livelli prestazionali superiori od aggiuntivi a quelli cogenti, senza essere mai in contrasto con questi, non condizionano il rilascio del permesso di costruire, della presentazione di SCIA e del certificato di conformità edilizie.
- Il rispetto dei livelli e delle soglie definiti nei rispettivi RV soddisfa la compatibilità richiesta.

ELENCO DEI REQUISITI VOLONTARI (RV)

PV1 - Prerequisito "Analisi del sito" (complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)

FAMIGLIA 3: BENESSERE AMBIENTALE

RV 3.1.: Temperatura superficiale nel periodo invernale.

RV 3.2.: Riverberazione sonora.

FAMIGLIA 6: USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE

RV 6.1: Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al precedente).

RV 6.2: Uso dell'apporto da soleggiamento invernale (complementare al precedente).

RV 6.3: Risparmio energetico nel periodo invernale.

RV 6.4: Protezione dai venti invernali.

RV 6.5: Ventilazione naturale estiva.

RV 6.6: Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva.

RV 6.7: Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua.

FAMIGLIA 7: FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE

RV 7.1: Accessibilità all'intero organismo edilizio

RV 7.2: Arredabilità

RV 7.3: Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza.

FAMIGLIA 8: USO RAZIONALE DELLE RISORSE IDRICHE

RV 8.1: Riduzione del consumo di acqua potabile

RV 8.2: Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture

RV 8.3: Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie

FAMIGLIA 9: CONTROLLO DELLE CARATTERISTICHE NOCIVE DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

RV 9.1: Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture

RV 9.2: Asetticità

RV 9.3: Riciclabilità dei materiali da costruzione

Art. 5.1.5 - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")

1. Con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 149 del 17 dicembre 2013 concernente "Atto Indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 2000 n. 20" e con delibera di Giunta regionale n. 699/2015, è previsto l'obbligo di installazione di dispositivi permanenti di ancoraggio sulle coperture e sulle ampie e/o continue pareti a specchio degli edifici con la finalità di ridurre ulteriormente i rischi di infortunio in relazione alla potenziale caduta dall'alto nei lavori in quota in occasione di attività di cantiere per accesso, transito, esecuzione di lavori futuri.

Capo 2 - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

Art. 5.2.1 - Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dal RUE ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.
2. La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto.
3. Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massa del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.
4. Ai sensi dell'art. 28 delle Norme PSC, le tavole del RUE individuano graficamente le fasce di rispetto stradali all'interno dei centri abitati.

Art. 5.2.2 - Strade private in territorio rurale

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. 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 m 4,50, salvo particolari esigenze documentate di movimento di mezzi di particolari dimensioni.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per mezzi in territorio rurale è ammessa (ove legata ad una rifunzionalizzazione conforme alle Norme del PSC e del RUE), nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

Art. 5.2.3 - Demolizione e ricostruzione di edifici in fascia di tutela stradale e ferroviaria

1. All'esterno dei perimetri dei centri abitati, gli edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e ferroviario, ad esclusione degli edifici e complessi insediativi di carattere storico - artistico - ambientale e documentario rilevati nelle schede di cui alle tav. C02-C03-C04-C05-C06, possono essere abbattuti e ricostruiti sulle aree contigue immediatamente al di fuori delle fasce di rispetto, con parità di volume geometrico ricostruito. Gli edifici esistenti possono ampliarsi (nel rispetto degli indici dell'ambito), nella parte non prospiciente la strada: l'edificazione è subordinata all'atto di impegno a non richiedere indennizzo per la parte in ampliamento, nell'ipotesi di esproprio.
2. Nelle fasce di rispetto stradale così come definite dal Codice della Strada potrà essere consentita l'edificazione precaria di recinzioni, distributori carburanti, stazioni di servizio.
3. Le fasce di rispetto stradale sono interamente computabili ai fini dell'edificabilità.
4. Le disposizioni di cui la presente articolo sono subordinate alle norme di settore sovraordinate.

Art. 5.2.4 - Parcheggi

1. I parcheggi sono distinti in due classi:
 - a) parcheggi pubblici (P), che si distinguono in:
 - di urbanizzazione primaria rientranti nelle infrastrutturazione per urbanizzazione (P1);
 - di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
 - b) parcheggi privati, che si distinguono in:
 - privati pertinenziali (Pp)
 - privati non pertinenziali (Pr)
2. **I parcheggi pubblici (P)** sono ricavati in aree o costruzioni, pubbliche o ad uso pubblico, 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.
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 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 al successivo art. 3.6.6.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. **I parcheggi privati pertinenziali (Pp)** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
7. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza.
8. I parcheggi pertinenziali eseguiti in deroga ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 sono vincolati all'unità immobiliare cui si riferiscono, da atto pubblico registrato e trascritto.
9. Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali (Pr)**:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art 3.6.5;

- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico B8).

Art. 5.2.5 - Parcheggi: requisiti tipologici

1. Nei parcheggi pubblici e privati le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml 2,50 x 5,00. La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
2. 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 del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
3. I parcheggi privati possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli. E' in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
4. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
5. In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

Art. 5.2.6 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pp)

1. In tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione anche a seguito di demolizione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e negli interventi di cambio d'uso, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pp) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. Negli ambiti urbanizzati e urbanizzabili qualora l'intervento comporti l'incremento di Pp, rispetto a quelli esistenti, l'eccedenza dovuta va individuata o monetizzata secondo i criteri di cui al presente RUE;
3. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla slu dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla superficie di vendita (sv).
4. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla slu aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare 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), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.
7. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e sono espresse in mq di Pp ogni 100 mq. slu interessata dall'intervento.

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- A1 Residenza
- A2 Residenza collettiva

30 mq /100 mq slu

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

- B1 Esercizi commerciali di vicinato

- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano

30 mq /100 mq slu

- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli.
- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie;
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

20 mq /100 mq slu

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici
- B9.10 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

50 mq /100 mq slu

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

- B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

Per la tipologia di qui al presente punto si fa riferimento al TESTO COORDINATO DELLA DCR N.1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR .NN.344/2002 -653/2005 e dal. N.155/2008.

- B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

100 mq /100mq slu

C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI

- C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;
- C4.1 Attività per la logistica delle merci: Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti
- C4.2 Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato
- C4.3 Attività per la logistica delle merci: Direzionale connesso alla logistica
- C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li)
- C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

20 mq /100mq slu

D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili, edifici e manufatti funzionali alla pluriattività agricola.
- D2 Allevamenti produttivi agricoli
- D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- D4 Coltivazioni in serre fisse
- D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali
- D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo

30 mq /100mq slu

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- E1 Attività ricettive alberghiere
- E2 Attività ricettive extra alberghiere
- E3 Campeggi

40 mq /100mq slu

Art. 5.2.7 - Dotazioni territoriali previste in cessione

1. La cessione delle aree da destinarsi alla realizzazione per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) è regolamentata dalle norme vigenti, dai PUA per quanto attiene i comparti di trasformazione nonché per gli interventi diretti non compresi nei PUA, dalle disposizioni di cui ai seguenti commi.

2. Per tutti gli interventi diretti di Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia di interi immobili o della maggior parte della slu di questi, Demolizione e ricostruzione ed Ampliamento, devono essere individuate, realizzate e cedute al patrimonio comunale le dotazioni territoriali previste dal presente articolo a diretto servizio dell'insediamento e generali. Le quantità riportate nella tabella che segue sono riferiti ai parcheggi pubblici.

3. Negli ambiti urbanizzati qualora l'intervento comporti l'incremento di Parcheggi pubblici rispetto alla situazione esistente, la quota dovuta è calcolata per intero con riferimento alla situazione finale dell'intervento; la dotazione così calcolata va individuata o monetizzata secondo i criteri previsti dal presente RUE.

4. Per tali interventi sono individuate le seguenti dotazioni minime parametrize ogni 100 mq SLU realizzabile in relazione alla destinazione d'uso:

A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- A1 Residenza
- A2 Residenza collettiva

15 mq /100mq slu

B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

Funzioni di servizio complementari alla residenza

- B1 Esercizi commerciali di vicinato
- B2 Pubblici esercizi
- B3 Studi professionali ed uffici in genere
- B4 Attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo e di intrattenimento prive di impatto sul contesto urbano

40 mq /100mq slu

- B5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a cicli e motocicli

- B6 Artigianato dei servizi agli automezzi leggeri (fino a q.li 35), esclusi cicli e motocicli ed escluse carrozzerie
- B7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano

15 mq /100mq slu

Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- B9.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile
- B9.2 Attività di tipo religioso
- B9.3 Parcheggi pubblici in sede propria
- B9.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- B9.7 Attività sanitarie ed assistenziali
- B9.8 Attività amministrative della Pubblica Amministrazione, per la sicurezza, l'ordine pubblico e la protezione civile
- B9.9 Servizi scolastici e pre-scolastici
- B9.10 Attività di istruzione superiore, formazione e ricerca

20 mq /100mq slu

Funzioni commerciali e terziarie a grande affluenza di pubblico

- B10.1 Medio - piccole strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.2 Medio - grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)
- B10.3 Grandi strutture di vendita (A: Alimentari; EA: Non alimentari)

40 mq /100mq slu

- B11 Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- B12 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con problematiche d'impatto

80 mq /100mq slu

C) FUNZIONI PRODUTTIVE ED ASSIMILABILI

- C1 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- C2 Attività industriali di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- C3 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi connessi;
- C4.1 Attività per la logistica delle merci: Autotrasporto e relativi spazi di deposito all'aperto dei mezzi pesanti
- C4.2 Attività per la logistica delle merci: Magazzinaggio e deposito coperto o a cielo aperto o meccanizzato
- C4.3 Attività per la logistica delle merci: Direzionale connesso alla logistica
- C5 Artigianato dei servizi anche agli automezzi pesanti (oltre i 35 q.li)
- C6 Impianti di produzione e commercializzazione di energia

10 mq /100mq slu

D) FUNZIONI CONNESSE ALL'AGRICOLTURA

- D1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili, edifici e manufatti funzionali alla pluriattività agricola.
- D2 Allevamenti produttivi agricoli
- D3 Attività di tipo interaziendale di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
- D4 Coltivazioni in serre fisse
- D5 Allevamenti d'animali d'affezione e attività di custodia di animali
- D6 Alloggi e strutture per l'agriturismo

5 mq /100mq slu

E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- E1 Attività ricettive alberghiere
E2 Attività ricettive extra alberghiere
E3 Campeggi

40 mq /100mq slu

Per gli interventi di cambio d'uso anche senza opere la dotazione minima richiesta è quella della nuova funzione nel caso in cui preveda una dotazione di Parcheggi Pubblici (P) maggiore della destinazione originaria.

Art. 5.2.8 - La monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale e territoriale

1. Per gli interventi edilizi diretti nell'ambito del Centro storico, Ambito Urbano Consolidato e negli Ambiti specializzati per attività produttive esistenti, quota di dotazione territoriale dovuta può essere monetizzata nel rispetto dei seguenti commi e sulla base di valori stabiliti con stime separate approvate con atto di Giunta Comunale.
2. Qualora per particolari condizioni insediative, sia dimostrata l'impossibilità di realizzare in tutto o in parte la quota di dotazioni minima prevista di cui al precedente comma, è possibile monetizzare tale quota con parere favorevole delle Giunta Comunale. Nel caso in cui l'intervento edilizio comporti la quantificazione di dotazioni territoriali inferiore a mq. 25 (corrispondente a un posto auto), le stesse non sono dovute.
3. Nel territorio rurale, fatte salve le prescrizioni dettate dal POC, si applica di norma la monetizzazione in luogo della cessione di aree per dotazioni pubbliche.
4. Per gli interventi programmati nell'ambito del POC e attuati tramite PUA, la monetizzazione di tutta o in parte la dotazione territoriale afferente gli interventi, è ammessa a seguito di valutazione delle proposte progettuali avanzate per l'inserimento nel POC, secondo criteri concertati con l'Amministrazione Comunale e con riferimento all'attuazione degli obiettivi di cui all'art. 60 delle Norme di PSC. Le monetizzazioni saranno quantificate con riferimento alla stima redatta dell'Agenzia del Territorio approvata con atto separato della Giunta Comunale.
5. La monetizzazione prevista al comma 1 è assentita in ogni caso, nel rispetto dei seguenti principi:
 - Il raggiungimento degli obiettivi dell'ACL mediante attuazione del POC è elemento prioritario nella valutazione delle richieste di monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
 - la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio, per cui la loro monetizzazione riveste comunque carattere di straordinarietà;
 - valutazione dell'ipotesi in cui la mancata realizzazione delle D.T. costituisca, per la zona interessata, un evidente aggravamento delle condizioni di vivibilità;
 - diversificazione dei costi fra aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
 - nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, PCC) la eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio Comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale;

Art. 5.2.9 - Passi carrai

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml. 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M.

1/2/1986 e successive modificazioni "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".

4. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 3,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

Art. 5.2.10 - Dehors su suolo pubblico

1. La posa di dehors su suolo pubblico è disciplinata dalla Deliberazione di G.C. n. 76 del 18/04/2019 ("Approvazione delle linee guida operative per il rilascio delle autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico in centro storico da parte di pubblici esercizi e esercizi di vicinato che effettuano il consumo sul posto").

Art. 5.2.11 - Numeri civici

1. È di competenza degli Uffici Comunali l'attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), nel rispetto delle leggi vigenti.
2. La rimozione o l'alterazione della numerazione senza l'autorizzazione comunale costituisce infrazione al Regolamento Urbanistico-Edilizio ed è soggetta alle conseguenti sanzioni.
3. Nell'ambito del Centro storico le tabelle dei numerici civici dovranno essere di materiale pregiato (pietra o marmo).

Art. 5.2.12 - Norme generali relative agli spazi pubblici

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a ml 0,10, fino ad un'altezza da terra di ml 4,50, e non superiori a ml 1,20 ad altezze superiori.
4. Negli edifici esistenti sono ammessi il mantenimento e la ristrutturazione, dei seguenti aggetti su suolo pubblico:
 - aggetti massimi di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml 4,50 dal suolo; nel centro storico l'aggetto massimo si riduce a cm 10;
 - aggetti massimi di ml 1,20 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml 4,50 dal piano stradale o dal marciapiede.
 - le chiusure (quali vetrate e persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a ml 2,50, misurata dal piano del marciapiede se esistente o di ml 4,50 se non esistente.
5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m 2,50 dal piano stradale o dal marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Capo 3 - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

Art. 5.3.1 - Disciplina delle aree verdi private

1. In tutto il territorio comunale l'abbattimento delle piante ad alto fusto, ad eccezione di quelle costituenti normale attività colturale (es. pioppo), deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale previa richiesta dell'interessato, ed è ammessa solo in caso di morte, o di pericolosità, o di altre documentate esigenze.
2. Tale autorizzazione può essere negata, in considerazione del tipo di essenze e della loro rarità, dell'età e delle caratteristiche delle piante, dell'effetto ambiente ed ornamentale da esse creato.

3. Sono da considerare e da salvaguardare gli elementi del verde che caratterizzano il paesaggio agrario quali filari, le macchie boschive ed i singoli alberi che presentano significative caratteristiche di interesse ambientale e vegetativo. L'eventuale abbattimento di alberi inseriti in tali contesti potrà essere autorizzato solamente per cause eccezionali da documentarsi. E' comunque prescritta la sostituzione di tali alberi con altri della medesima essenza, se tipica del luogo, di adeguate dimensioni d'impianto al fine di ricostituire gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
4. Per l'abbattimento di alberi ad alto fusto, deve essere richiesto l'autorizzazione allo Sportello Unico per l'edilizia allegando uno stralcio cartografico della zona interessata dall'intervento ed un'adeguata documentazione fotografica necessaria a dimostrare le caratteristiche della vegetazione interessata dall'intervento e dell'intorno;
5. Di norma l'autorizzazione dovrà prescrivere la messa a dimora di un nuovo albero, in sostituzione di ogni albero abbattuto, scelto fra le essenze autoctone di adeguate dimensioni d'impianto fatte salve particolari situazioni dove risulta evidente l'impossibilità e l'inopportunità di tali operazioni
6. L'abbattimento abusivo di albero ad alto fusto, nonché il mancato rispetto delle disposizioni regolamentari in materia, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legislazione vigente, fermo restando l'obbligo di reimpianto di cui al comma precedente.
7. Quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, come da previsioni facenti parte del titolo abilitativo concessione edilizia, devono essere sostituite con altre di essenza compatibili con il territorio in cui vengono messe a dimora, di altezza massima non inferiore a ml 3,00 poste a dimora nelle aree libere del lotto.
8. Per gli interventi di nuova costruzione all'interno del territorio urbanizzato la quantità di alberatura esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a due piante, di altezza non inferiore a ml 3,00 ogni 100 mq. di superficie permeabile.
9. Qualora per documentate esigenze determinate dall'utilizzazione delle aree non costruite, verificate dall'Amministrazione attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, il prescritto numero di essenze non potesse essere messo a dimora nel lotto, queste dovranno essere collocate a cura e spese del titolare del titolo abilitativo su aree limitrofe di sua o di altra proprietà che ne accetti la messa a dimora, o su aree pubbliche, previa richiesta ed autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. In alternativa le piante per le quali sussiste l'obbligo di messa a dimora possono essere monetizzate a favore del Comune con le modalità di cui alla Delibera di G.C. n. 4/2017.
10. La presente norma si applica solo nelle zone residenziali e produttive.

Capo 4 - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 5.4.1 - Prescrizioni generali per il Centro Storico

1. Le norme di cui al presente articolano si applicano agli edifici di valore architettonico e storico-testimoniale individuati dal PSC e dal RUE comprese le aree di pertinenza, siano essi inclusi nel Centro storico o localizzati nel restante territorio comunale:

a) Spazi liberi

Gli spazi liberi di pertinenza di ciascuna unità edilizia sono inedificabili, fatto salvo ove diversamente disposto dai successivi punti del presente articolo. Compatibilmente con la categoria di intervento è ammessa il riordino delle aree libere con la realizzazione di spazi a verde. Non è ammessa la costruzione di serre, tettoie o manufatti precari di alcun genere, ad esclusione di arredi da giardino.

b) Rustici e Corpi interni

Nelle zone storiche i rustici e le pertinenze (box, tettoie e simili) ai quali nelle tavole di progetto della disciplina particolareggiata non è assegnata alcuna categoria di intervento, possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, opere interne, o a demolizione senza ricostruzione.

I rustici e le pertinenze assoggettati dalla disciplina particolareggiata alle categorie di intervento del risanamento conservativo devono essere recuperati, nel rispetto delle specifiche sottocategorie assegnate.

I rustici e gli altri volumi di pertinenza delle unità edilizie principali per i quali sono previste le sole categorie della ristrutturazione edilizia ed urbanistica possono essere soggetti anche ad interventi di demolizione senza ricostruzione tendenti al riordino delle configurazioni edilizie e degli spazi liberi, purché tali edifici non presentino elementi architettonici o stilistici di pregio o non costituiscano parte integrante degli edifici principali.

c) Autorimesse

E' ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio esclusivo dei fabbricati principali, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, anche non sul sedime originario, di rustici di servizio purché non classificati ad

interventi di restauro e risanamento conservativo, e nel rispetto del volume geometrico preesistente: in tale caso il rapporto di copertura complessivo sul lotto di pertinenza dell'unità edilizia non potrà comunque aumentare più del 10%, e le distanze dai fabbricati dovranno rispettare le norme previste dal Codice Civile.

La trasformazione dei rustici o la realizzazione di nuovi corpi edilizi ai sensi del precedente capoverso saranno soggetti al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in particolare per quanto riguarda le relazioni tipo-morfologiche con il tessuto edilizio preesistente e il rispetto dei caratteri architettonici e ambientali degli edifici principali.

Qualora in edifici soggetti dalla disciplina particolareggiata alle categorie del Risanamento Conservativo e della Ristrutturazione Edilizia, vengano realizzati nuovi spazi destinati ad autorimessa, la previsione sulle fronti di nuove aperture di accesso o il mantenimento di quelle esistenti se non originarie, possono essere ammesse in deroga alle presenti norme, ai sensi dell'art. 9, primo comma, della Legge 24/3/1984 n. 122, purché correttamente inserite nell'ordine di partitura delle fronti medesime e nel rispetto delle proporzioni e degli elementi stilistici originari.

d) Sottotetti

Negli edifici ricompresi negli ambiti storici, potrà essere consentita la utilizzazione del sottotetto a fini abitativi purché tale adattamento rispetti le seguenti caratteristiche:

- mantenimento della posizione della copertura originale;
- altezza minima (calcolata come media ponderale): quella stabilita dall'Allegato A.1 Requisiti igienico sanitari;
- negli edifici soggetti a restauro scientifico e risanamento conservativo la realizzazione di aperture è ammessa soltanto del tipo a lucernario a filo di falda nel numero strettamente sufficiente a garantire i minimi di aerazione e illuminazione di cui agli allegati Requisiti cogenti.

e) Cantine e autorimesse interrato

E' consentita, fatta eccezione per gli interventi di restauro scientifico, la realizzazione di cantine e/o di autorimesse interrato all'interno o all'esterno degli edifici, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche tipologiche ed ambientali degli edifici medesimi e delle aree libere di pertinenza.

La realizzazione di tali locali non dovrà, inoltre, arrecare pregiudizio alle condizioni statiche degli edifici ed a tale scopo alla domanda di permesso di costruire sarà allegato idoneo progetto esecutivo riguardante le strutture e le verifiche sismiche si cui alla normativa di settore vigente.

La realizzazione di autorimesse interrato fino al raggiungimento dello standard di mq. 2/10 mc di costruzione, non costituisce aumento di superficie utile. Tale soglia può essere superata senza alcun limite se realizzate in conformità alle disposizioni di cui alla L. 122/89.

f) Coperture e comignoli/torrini esalatori

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio di tipo tradizionale (coppo-tegola a canale in cotto); non sono ammesse l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né pannelli coibentati con finitura "finto coppo", né tegole marsigliesi o simili. E' ammesso il mantenimento di manti di copertura in materiali diversi, se pre-esistenti. I tetti saranno, di norma, realizzati a falde con il mantenimento della forma preesistente se originaria o comunque con le pendenze tipiche delle coperture tradizionali.

Non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura. Coperture piane o altri tipi di copertura potranno essere consentiti solo in casi particolari (autorimesse, scale o ascensori esterni, volumi accessori e simili) e saranno realizzati con materiali che ben si accordino con quelli tradizionali.

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 anti-sismico. In tal caso, cornicioni e canali di gronda dovranno essere progettati per adeguarli all'ispessimento della copertura.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometrie della pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti di copertura sporgenti a vista, con altri materiali da quelli originari.

E' consentita la posa dei lucernari atti a garantire la aerazione e illuminazione prescritta qualora il solaio - soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a mq. 1,00 per ciascun vano.

Camini, torrini e simili saranno eseguiti nel rispetto delle forme e materiali tradizionali quali mattoni faccia-vista o muratura intonacata, oppure in lamiera di rame nelle forme e tipi da specificare nel progetto di concessione.

g) Fronti esterne ed interne

Le pareti nelle quali debbono essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio filologico (in caso di restituzione della bucatura originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti (in caso di ripristino, ristrutturazione e ricostruzione) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ripristino, ristrutturazione o ricostruzione), per la realizzazione di vetrine o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla superficie della fronte ed alle aperture preesistenti, tenendo conto anche dei caratteri degli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte. Le superfici murarie dovranno essere ripristinate nel loro assetto originario, intonacate al civile o a conci lapidei o mattoni facciavista, mediante l'adozione di materiali e tecniche tradizionali. Non sono ammessi rivestimenti delle fronti in ceramica o materiali simili, né con intonaci e rivestimenti stollati, granigliati, plastici o simili.

Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene, rivestimenti di pregio, ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari; nel caso di ampliamenti, ripristini e nuovi interventi tali elementi dovranno essere riproposti, con particolare riguardo a quelli di coronamento, anche in forme che reinterpretino quelle tradizionali.

Non sono ammessi nuovi balconi o altri elementi a sbalzo

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti con i caratteri architettonici e/o ambientali delle unità edilizie. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali o verticali ad esclusione del caso in cui il loro utilizzo sia giustificato da seri motivi di sicurezza;
- portoni basculanti in lamiera a vista sulle fronti prospicienti spazi pubblici; possono essere ammessi portoni di altro materiale (es. con rivestimento in doghe di legno) in accordo con i caratteri degli edifici; i portoni e le basculanti sugli spazi pubblici non dovranno in ogni caso sporgere oltre il filo di facciata in fase di apertura.

Esclusivamente nel caso di locali di sottotetto già adibiti a permanenza di persone o in caso di recupero all'uso residenziale o ad attività connesse, di solai soffitte, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute attraverso il taglio di una porzione del tetto: in tale caso l'inizio del taglio dovrà distare almeno ml. 2,00 dalla estremità della gronda e la superficie della terrazza non potrà superare la decima parte della superficie del solaio sottostante. Tale soluzione è consentita esclusivamente per i fabbricati sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia e qualora il terrazzo non sia visibile dalla pubblica via.

La realizzazione di opere di finitura pittorica sulle fronti esterne (dipinti, affreschi o opere analoghe) dovrà essere autorizzata e esaminata favorevolmente dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Per l'ottenimento dell'Autorizzazione è necessario presentare la richiesta con allegato bozzetto che riproduca a livello almeno preliminare l'immagine che si intende realizzare.

h) Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di ripristino e consolidamento dei solai esistenti devono essere effettuati prioritariamente con tecnologie originarie proprie dell'edificio al suo momento di compiutezza formale. Non sono ammessi interventi di sostituzione della tipologia dei solai in legno o a volte, con solai piani con tecnologie moderne.

i) Rapporti aeroilluminanti

Per gli edifici in centro storico è consentita la deroga al rispetto dei rapporti aeroilluminanti così come indicati nei requisiti cogenti. In ogni caso le aperture sulle fronti, se ampliate, o realizzate ex novo dovranno sostanzialmente rispettare o riproporre i caratteri tipologici e stilistici delle aperture preesistenti e comunque di quelle tradizionali con particolare riferimento alle proporzioni delle finestre ed ai rapporti geometrici delle fronti.

l) Altezze minime dei locali

Negli interventi di recupero edilizio che prevedono la sostituzione dei solai, qualora si verifichi l'impossibilità normativa, tecnica o funzionale dell'adeguamento alle altezze minime stabilite dal Regolamento edilizio vigente, previo parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio e l'AUSL, è consentita l'abitabilità di vani in deroga i quali abbiano un'altezza netta minore di ml 2,70 con un minimo assoluto di ml 2,40. Tale deroga non vale per i sottotetti di cui alla precedente lettera d).

m) Recupero dei volumi esistenti

Per gli edifici ricadenti nel Centro storico è sempre consentito il completo recupero dei volumi esistenti, nel rispetto delle categorie di intervento assegnate a ciascuna unità edilizia e con l'adeguamento delle destinazioni d'uso a quelle previste dalle presenti norme; per volumi esistenti si intendono quelli definibili

dalla sagoma geometrica degli edifici comprese le parti accessorie o le pertinenze quali portici, loggiati, barchesse, rustici e simili purché non aventi carattere di superfetazione. Il recupero di tali elementi dovrà essere proposto, in generale, tramite l'adozione di soluzioni architettoniche che consentano la comprensione e il rispetto dell'impianto tipologico e dei caratteri formali e costruttivi originari. È ammessa la ricomposizione dei volumi accessori presenti nelle aree di pertinenza nell'ambito di una progettazione complessiva dell'edificio principale che preveda la riproposizione di tipologie tradizionali delle facciate e degli impianti planimetrici: l'intervento di ricomposizione è ammesso con un limite massimo di mc. 100. In centro storico non è ammesso in nessun caso l'aumento di volume fatto salvi i casi di volumi completamente interrati dei cui alla precedente lettera e).

n) Interventi interessanti più unità edilizie

Non sono ammessi interventi che colleghino più di due unità edilizie così come distinte nella Tavola C - 01 Centro Storico; in ogni caso l'intervento deve essere tale da mantenere l'impianto tipologico originario a schiera, con il mantenimento dello schema originario delle aperture e purché il collegamento ai vari piani avvenga tramite la realizzazione di aperture nei muri portanti laterali di dimensione limitata.

o) Balconi e terrazzi in falda

In centro storico non sono ammessi interventi di realizzazione di nuovi balconi aggettanti.

E' vietata l'apertura di terrazze nelle falde dei tetti di edifici la cui categoria di intervento sia Restauro e Risanamento Conservativo. Sui restanti edifici l'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- l'intervento non sia visibile da strada pubblica;
- il bordo più esterno della terrazza di progetto deve essere ad almeno ml 2,00 di distanza dall'imposta della copertura;
- per i terrazzi realizzati in falde prospicienti esclusivamente le corti interne degli edifici la distanza è ridotta a 1 ml;
- la superficie della terrazza di progetto non può essere maggiore di 1/10 della superficie dell'unità sottostante cui l'accessorio si riferisce.

p) Elementi architettonici di valore storico architettonico

Nell'ambito degli interventi edilizi, indipendentemente dalla categoria assegnata all'unità edilizia, va comunque garantita la tutela di eventuali elementi architettonici (fronti, volte, solai di pregio, collegamenti verticali, etc.) esistenti nell'edificio e non rilevati in sede di analisi urbanistiche preliminari. L'intervento di recupero di tali elementi è obbligatoriamente di tipo conservativo.

q) Aggetti su spazi pubblici e privati

Non sono ammessi nuovi aggetti superiori a cm 10, negli edifici del Centro storico, su aree pubbliche al di sotto di una quota di ml 3,50.

r) Tinteggiature di facciate

La tinteggiatura delle facciate dovrà essere conforme alle previsioni del vigente Piano del colore e comunque concordata preventivamente con il Responsabile del servizio.

Art. 5.4.2 - Criteri generali per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero in zona agricola

1. Fatte salve le disposizioni conseguenti alle specifiche categorie di intervento assegnate ai singoli edifici ed alle particolari indicazioni per il loro recupero (tav. C03-04-05-06), comunque prevalenti rispetto alle disposizioni del presente articolo qualora più restrittive, tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola, nonché gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) caratteristiche tipologiche dei nuovi fabbricati realizzabili:

- i nuovi fabbricati e corpi edilizi realizzabili con interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e con interventi di nuova costruzione, dovranno essere progettati tenendo conto delle tipologie edilizie di riferimento, tipiche della tradizione locale;
- per le nuove costruzioni è ammesso l'utilizzo di tecnologie di costruzione innovative tese al contenimento del risparmio energetico con obbligo di tipologie compositive e di tipologie di elementi architettonici, tipici della tradizione locale;
- gli edifici ed i corpi edilizi realizzabili con interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, destinati a servizi agricoli e allevamenti aziendali, potranno essere realizzati anche con strutture prefabbricate e/o con impiego di materiali da costruzione a vista, purché:
- siano realizzati con copertura a due falde con pendenza compresa fra il 30% e il 40%;
- si provveda alla tinteggiatura dei prospetti esterni e di ogni loro elemento, (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, elementi in ferro e acciaio, ecc.) compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature a vista non in mattoni in laterizio;

- si provveda eventualmente alla colorazione (simil-laterizio) degli elementi di copertura o, preferibilmente, all'utilizzazione di elementi di copertura già colorati nell'impasto;
- in caso di ampliamento di manufatti esistenti si provveda alla tinteggiatura complessiva;

b) coperture e manti di copertura

- sugli edifici esistenti è prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura in coppi tradizionali esistenti;
- il consolidamento, il ripristino e la sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e strutturali esistenti;
- negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, ad eccezione di quanto stabilito per gli edifici non residenziali alla precedente lettera a), le coperture dovranno essere realizzate a falde non sfalsate con pendenza compresa fra il 15% e il 40%, e manto di copertura in coppi;
- in tutti gli interventi non è consentita la realizzazione di corpi tecnici che emergano al di sopra della falda della copertura (ad eccezione dei camini, che andranno comunque realizzati in base alle tipologie di riferimento, tipiche della tradizione locale);
- in tutti gli interventi non è consentita la realizzazione di terrazzi in falda;

c) cornici e pluviali

- è prescritta la conservazione ed il ripristino dei cornicioni esistenti qualora presentino modanature e/o elementi decorativi;
- in caso di rifacimento, ampliamento o nuova realizzazione, il nuovo cornicione dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali tradizionali;
- in tutti gli interventi grondaie e pluviali devono essere a sezione tonda, in lamiera verniciata o in rame.

d) paramenti esterni ed intonaci

- in tutti gli interventi i paramenti esterni, qualora non realizzati o non recuperabili in mattone faccia a vista, devono essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale, salvo eventuali zoccolature in mattone o in pietra tradizionali (ad eccezione di quanto stabilito per gli edifici non residenziali alla precedente lettera a);
- gli intonaci a calce sono comunque preferibili a quelli di malta cementizia in quanto meglio compatibili con le vecchie murature in laterizio e più adatti a supportare la pittura a calce;
- è consentita la realizzazione integrale dei paramenti esterni in mattone faccia a vista;
- non sono ammessi rivestimenti particolari se non quelli originariamente preesistenti;

e) tinteggiature esterne

- le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale e con le colorazioni tipiche locali;
- quando esistono tracce dei colori originari sia di fondo che di particolari di rilievo quali cornici, cornicioni, lesene, finte-finestre, essi vanno riadottati;
- è vietata l'utilizzazione di pitture di tipo sintetico lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e al quarzo;
- i colori da usarsi per i serramenti esterni devono essere quelli tradizionali;

f) aperture

- le dimensioni delle finestre negli interventi di ristrutturazione e ampliamento dovranno mantenere o ripristinare i rapporti dimensionali e le simmetrie tradizionali.
- le aperture finestrate degli edifici di nuova costruzione saranno di norma disposte con partiture simmetriche, allineate per piano;
- le aperture di accesso all'organismo edilizio andranno realizzate preferibilmente con tipologie ad arco e comunque in base alle tipologie di riferimento, tipiche della tradizione locale.
- gli infissi dovranno essere realizzati preferibilmente in legno o comunque in materiale plastico o metallico purché nei colori tradizionali;
- in tutti gli interventi riguardanti edifici residenziali (o recuperati a tale uso o agli usi non agricoli consentiti) dovranno essere utilizzati scuri in legno ad ante nei colori tradizionali;
- davanzali e soglie dovranno essere realizzati con materiali tradizionali;

g) elementi decorativi

- gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e valorizzati; in particolare occorre conservare: lapidi, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana smaltata o in cotto, pietre con datazione, modanature in cotto, iscrizioni, mensole decorate;

h) tettoie e porticati

- per le nuove costruzioni sono consentiti con pilastri in muratura (è ammessa l'anima in c.a), le travi in legno e il manto di copertura in coppi.

i) area di pertinenza

- all'interno delle aree di pertinenza le pavimentazioni eventualmente esistenti relative a cortili, marciapiedi, porticati, ed androni, devono essere conservate o ripristinate;
- le nuove pavimentazioni saranno realizzate in cotto, in ciottolo, in pietra o comunque con materiali tipici della tradizione locale;
- non è consentita la creazione di sopralzi o collinette di contorno agli edifici esistenti o di nuova costruzione;

m) recinzioni e cancelli

- le recinzioni, i cancelli, i relativi pilastri e supporti, ecc. di pregio devono essere conservati e ripristinati;
- sono di norma consentite nuove recinzioni solamente a perimetro delle aree di pertinenza degli edifici, da effettuarsi in rete metallica verniciata sostenuta da paletti in ferro. Per tale tipologia di recinzione non è previsto alcun titolo abilitativo sempreché privo di cordolo o sostegno in cemento;
- lungo tali recinzioni occorre inoltre provvedere alla piantumazione di siepi e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti;
- i cancelli e i relativi pilastri e supporti, andranno realizzati in base alle tipologie di riferimento, tipiche della tradizione locale;

n) piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive

- a seguito degli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, si dovrà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree in numero pari allo 0,05 % della sls oggetto di intervento (n. 5 alberi ogni 100 mq. sls);
- la piantumazione potrà avvenire anche all'esterno dell'area di pertinenza dell'edificio o dell'insediamento rurale, preferibilmente lungo il confine aziendale.
- le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze autoctone;
- le eventuali aree già piantumate potranno essere dedotte dalla quota prescritta.

o) tipologie e architetture non tradizionali per i nuovi fabbricati:

- la proposta dell'inserimento di architetture e tipologie non tradizionali in ambito rurale è subordinata al soddisfacimento di requisiti qualitativi riassunti nella dichiarazione di indirizzi della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio. La valutazione dell'elevata qualità architettonica delle proposte progettuali unitamente al loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico, sarà assunta dal SUE quale elemento istruttorio che determinerà il diniego o l'autorizzazione dell'intervento.

Art. 5.4.3 - Installazione di impianti tecnologici

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti, quelli che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme in materia di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, quando eccedano gli interventi di mera manutenzione.
2. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dal presente RUE
3. Nel caso di insediamenti produttivi, i sopradetti interventi comprendono anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. del 16 gennaio 1977, n. 1918, quando siano funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di superficie utile né di volume utile.
4. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori di adduzione, captazione e di espulsione, come pure per le radio antenne della telefonia cellulare. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, vanno adottate soluzioni di tipo centralizzato e condominiali e comunque installando apparecchi non direttamente visibili dagli spazi pubblici.
5. In particolare per quanto attiene alla posa in esterno degli edifici di unità condensanti per il condizionamento dell'aria e similari, deve osservarsi la seguente normativa:
 - a) in ambito Centro storico e sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, è vietata la posa su facciate e prospetti direttamente visibili dagli spazi pubblici. E' preferibile la posa nei cavedi e sulle coperture, utilizzando, ove possibile, la falda del tetto meno visibile dagli spazi pubblici, verificando preliminarmente che rumori ed espulsioni di aria non arrechino disturbo;
 - b) nel rimanente territorio comunale è preferibile non utilizzare le facciate degli edifici e i prospetti che ivi si affacciano. Ove possibile, è preferibile la posa su balconi o coperture; in caso di più unità immobiliari,

occorre scegliere la medesima ubicazione o l'utilizzo di opportuni accorgimenti quali la stessa colorazione del mantelli esterni.

6. Per quanto attiene alla posa in esterno di antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari in edifici costituiti da più unità immobiliari, devono essere adottate soluzioni di tipo centralizzato (condominiali).
7. Devono altresì essere osservate le seguenti norme:
 - a) gli apparati di ricezione installati all'esterno degli edifici dovranno essere collocati esclusivamente sulla copertura a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Sono vietate le installazioni su balconi o terrazze non di copertura;
 - b) l'ingombro degli apparati dovrà essere il più ridotto possibile, presentare una colorazione mimetica, essere privo di logotipi;
 - c) nell'Ambito Centro Storico e sugli edifici assoggettati a vincolo conservativo, è vietata la posa di impianti ricetrasmittenti sulle facciate, sui prospetti visibili da spazi pubblici e sui balconi. Ove possibile, è preferibile la posa nei cavedi e sulle coperture, utilizzando, ove possibile, la falda del tetto meno visibile dagli spazi pubblici e soluzioni centralizzate.
8. L'adeguamento alle previsioni di cui ai commi precedenti è obbligatorio nel caso di interventi di nuova costruzione ed inoltre nel caso di interventi di a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ripristino tipologico.
9. Nel caso di interventi parziali, o riguardanti la singola unità immobiliare, l'adeguamento è obbligatorio per l'ambito di intervento.
10. Per quanto attiene alle norme sulle antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive terrestri e satellitari l'adeguamento è altresì obbligatorio nei seguenti casi:
 - a. rifacimento totale dell'impianto;
 - b. manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio.
11. Qualora l'installazione degli impianti tecnologici avvenga in contrasto con le previsioni della presente norma è possibile, per ragioni di decoro, l'adozione di ordinanza del sindaco, ai sensi dell'art. 35.2, comma 1, della presente normativa.

Art. 5.4.4 - Tende

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole botteghe e negozi, devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica 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 archi voltate devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. Ove la larghezza del marciapiede risulti inferiore o uguale a un metro, la tenda potrà sporgere sino al filo dello stesso. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml 4,50 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 è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in guisa 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.
7. È comunque soggetta ad Autorizzazione amministrativa, l'installazione di tende o frangisole che aggettano sul suolo pubblico. È altresì soggetta ad Autorizzazione amministrativa l'installazione di tende o frangisole in relazione ad edifici vincolati ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 (per i quali dovrà altresì essere presentata l'autorizzazione della competente Soprintendenza) nonché in riferimento a quelli di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale.
8. In tutti gli altri casi, l'installazione di tende e frangisole che non aggettano su suolo pubblico, è soggetta a regime libero, nel rispetto delle disposizioni dettate nei commi precedenti.

Art. 5.4.5 - Targhe

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml. 0.80x1.20.
4. L'installazione di targhe non è soggetta ad Autorizzazione semprechè vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti.

Capo 6 - Elementi costruttivi

Art. 5.6.1 - Serre bioclimatiche

1. La serra bioclimatica è un sistema di controllo ambientale passivo finalizzato a conseguire un miglioramento delle prestazioni energetiche e del comfort abitativo di un edificio o di un'unità immobiliare, raggiunto mediante la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale la serra bioclimatica confina, attraverso la captazione o l'accumulo, diretto e indiretto, dell'energia solare.
2. La serra bioclimatica, per non essere computata in termini di volume utile e superficie utile, deve rispettare tutte le prescrizioni di cui al presente articolo.
3. La serra bioclimatica può essere prevista sia nei nuovi edifici sia negli edifici esistenti, addossata o integrata all'edificio, ad intere facciate o a parti di esso.
4. La serra bioclimatica non può essere:
 - a) destinata alla permanenza continuativa di persone;
 - b) realizzata su edifici soggetti a vincolo monumentale;
 - b) configurata come chiusura di cortili interni e visibile da viabilità pubblica se realizzata nel Centro Storico ad esclusione degli edifici ivi ubicati, realizzati successivamente al 1° gennaio 1950 e privi di valore architettonico.
5. La serra bioclimatica deve garantire un risparmio energetico nella climatizzazione invernale, per ogni singola unità immobiliare oggetto d'intervento, non inferiore al 10 per cento.
6. La percentuale di risparmio energetico, indicata al comma 1, è calcolata nella formula sotto riportata utilizzando l'indice di prestazione energetica totale (EPH, tot progetto) per la climatizzazione invernale dell'unità immobiliare o delle unità immobiliari dotate di serra bioclimatica, nonché lo stesso indice di prestazione energetica totale per la climatizzazione invernale calcolato per le stesse unità immobiliari, prive di serra solare (EPH, tot iniziale):
$$\frac{(EPH, \text{tot iniziale}) - (EPH, \text{tot progetto})}{(EPH, \text{tot iniziale})} \times 100 > 10$$
7. Il calcolo di entrambi gli indici di prestazione energetica è effettuato utilizzando i parametri caratteristici dei singoli componenti edilizi dell'edificio (parete, serramento, vetro, cassonetto, solaio, ecc.) che insistono sulla serra in progetto.
8. La realizzazione di serre bioclimatiche è soggetta all'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica; il raggiungimento della soglia minima di risparmio è certificato attraverso il deposito della relazione tecnica prevista dalla vigente normativa regionale in materia di contenimento energetico allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nonché dagli attestati di qualificazione energetica allegati alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità.
9. Nel caso di intervento unitario su un intero edificio, la verifica deve essere riferita a tutte le unità immobiliari oggetto dell'intervento stesso.
10. La serra bioclimatica deve avere le seguenti dotazioni e caratteristiche:
 - a) non deve richiedere impianti per il suo riscaldamento;
 - b) deve essere dotata di adeguati sistemi di schermatura solare delle superfici vetrate, al fine di controllare ed evitare il surriscaldamento estivo, e superfici vetrate apribili, per consentire una ventilazione naturale senza pregiudicare la climatizzazione invernale;
 - c) deve essere dotata di manuale d'uso da allegare alla documentazione depositata con la SCIA e da consegnare agli utilizzatori dell'unità immobiliare interessata, finalizzato a illustrare le condizioni per un

- corretto uso della serra e per l'ottimizzazione delle sue prestazioni energetiche, a garanzia dell'effettivo raggiungimento delle previsioni di progetto;
- d) il suo orientamento deve variare in un arco compreso tra sud-est e sud-ovest;
 - e) non deve avere importanti ombreggiamenti dovuti a manufatti e/o piante;
 - f) la superficie vetrata deve essere prevalente; prevalenza significa che il rapporto tra superficie vetrata e superfici totali (verticali, orizzontali e inclinate) sia almeno il 70%, di cui apribile almeno il 70%;
 - g) deve rispettare le norme relative a distanze dai confini e dai fabbricati.
11. La profondità complessiva della serra, misurata all'esterno della sua parete e comprensiva di ogni suo elemento, strutturale e non, non deve superare i 3,0 metri, misurati dalla facciata, esistente o di progetto, a cui la serra stessa è addossata.
 12. La superficie di pavimento della serra non deve superare il 20 per cento della superficie utile abitabile dell'edificio o della unità immobiliare interessata.
 13. La serra bioclimatica non deve compromettere i requisiti igienico sanitari dei locali confinanti, garantendo i necessari ricambi d'aria mediante adeguate parti apribili. Ove ciò non fosse possibile senza pregiudicare il rendimento termico minimo della serra, definito ai fini del raggiungimento del risparmio energetico di cui al comma 1, i locali confinanti con la serra solare sono dotati di impianti meccanici per il ricambio dell'aria.
 14. Le serre bioclimatiche da realizzare in edifici composti da più unità immobiliari devono integrarsi armonicamente con l'edificio stesso. Per tale finalità le serre bioclimatiche:
 - a) hanno caratteristiche architettoniche, tipologiche, estetiche e formali uniformi per l'intero edificio o per interi suoi fronti;
 - b) salvaguardano le eventuali parti di pregio storico, artistico o architettonico presenti nell'edificio, quali allineamenti, partiture delle facciate, elementi costruttivi o decorativi.
 15. Nelle nuove costruzioni e in quelle esistenti è possibile prevedere la chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze, purché tale chiusura non determini nuovi locali riscaldati o abitabili (cioè tale incremento di volume deve essere equivalente ad un volume tecnico) e sia realizzata con specifico riferimento al risparmio energetico, certificato da una relazione tecnica;
 16. Oltre a quanto previsto al comma 10 lettera c), è prevista possibilità di non computare nel volume le vetrate apribili dei balconi (profondità massima 2,00 m) volte a nord e con effetto tampone sui locali interni, fermo restando l'obbligo di non utilizzo per la permanenza di persone, ed il divieto di riscaldare o raffrescare tali locali;
 17. Per le finalità di cui al comma 1, lettera a), all'atto della presentazione della SCIA, deve essere presentato un progetto unitario che riguardi l'intero edificio o l'intero prospetto, anche se le singole serre possono essere realizzate in tempi diversi.
 18. Ai fini del contributo di costruzione per la realizzazione delle serre bioclimatiche è dovuto il costo di costruzione come superficie accessoria.

Art. 5.6.2 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. Sono impianti di piccole dimensioni, solitamente destinati all'autoconsumo, soggetti alla seguente disciplina:
 - a) attività edilizia libera per quanto riguarda i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti storici del territorio rurale (art. 7, comma 1, lett. m) della LR 15/2013);
 - b) Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), come introdotta dall'entrata in vigore del D.Lgs. n. 28/2011 in data 29.03.2011, al fine di favorire lo sviluppo della produzione di energia da fonti rinnovabili, nei casi esclusi al punto precedente. La PAS sostituisce di fatto la procedura della Denuncia di Inizio Attività che lo stesso D.Lgs. 387/2003 ammetteva quale titolo abilitativo per determinate categorie d'impianto, ed è inoltrabile per la costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui ai paragrafi 11 e 12 del D.M. 10/09/2010 (Linee Guida Nazionali).

Art. 5.6.3 - Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente, avere caratteristiche che non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni su strada non devono superare ml 2,00 di altezza totale, non essere di impedimento alla visibilità ai fini della sicurezza del traffico e la eventuale porzione in muro pieno non deve superare l'altezza di ml 0,70. Negli ambiti produttivi e agricoli l'altezza massima è di ml 3,00.

Art. 5.6.4 - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici possono essere realizzati o installati liberamente gli elementi di arredo definiti dal Glossario unico dei titoli abilitativi edilizi (D.M. 2 marzo 2018). Relativamente alle definizioni di detto Glossario per "limitate dimensioni" si intendono i seguenti parametri massimi:
 - a. Gazebo: altezza al colmo ml 2,50, superficie coperta mq 30;
 - b. Pergolato e pergotenda: altezza al colmo ml 2,50, superficie coperta mq 30;
 - c. Ricovero per animali domestici: altezza al colmo ml 2,50, superficie coperta mq 30;
 - d. Ripostiglio per attrezzi: altezza al colmo ml 2,00, superficie coperta mq 12,00;

TITOLO 6 - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 6.1.1 - Modalità di controllo dei titoli abilitativi e degli interventi edilizi

1. Le modalità di controllo dei titoli abilitativi e dei relativi interventi edilizi sono definite dall'art. 23 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, dalla delibera di G.R. n. 76/2014 del 27/01/2014.

TITOLO 7 - NORME TRANSITORIE

Art. 7.1.1 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni;

1. A decorrere dall'entrata in vigore del RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del RUE.
2. In particolare, il RUE sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio Comunale e prevale sulle norme igieniche di carattere edilizio contenute in altri regolamenti.

ALLEGATI:

a.1 Requisiti Igienico sanitari

CARTOGRAFIA

Legenda

Tavole A: Scala 1:2000

01 - Pagana Fornace

02 - Centro Storico-Velodromo

03 - Città di Dodi

04 - Cappuccini Roda

05 - Molinetto - Modeo Sud

06 - Vezzara - Madonna Cinque Vie

07 - San Bernardino - Porta Parma

Tavole B: Scala 1:5000

01 - Paullo

02 - Felina

03 - Olza

04 - Basilica Duce

05 - San Protaso

06 - Capoluogo

07 - Bagnolo

08 - Crecca

09 - Vignola

10 - Moronasco

Tavole C: Scala 1:1000

01 - Centro Storico

02 - Insediamenti storici in ambito consolidato

- () Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante I**
- Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante II**
- () Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante III**
- () Insediamenti storici nel territorio rurale - quadrante IV**
- ()**