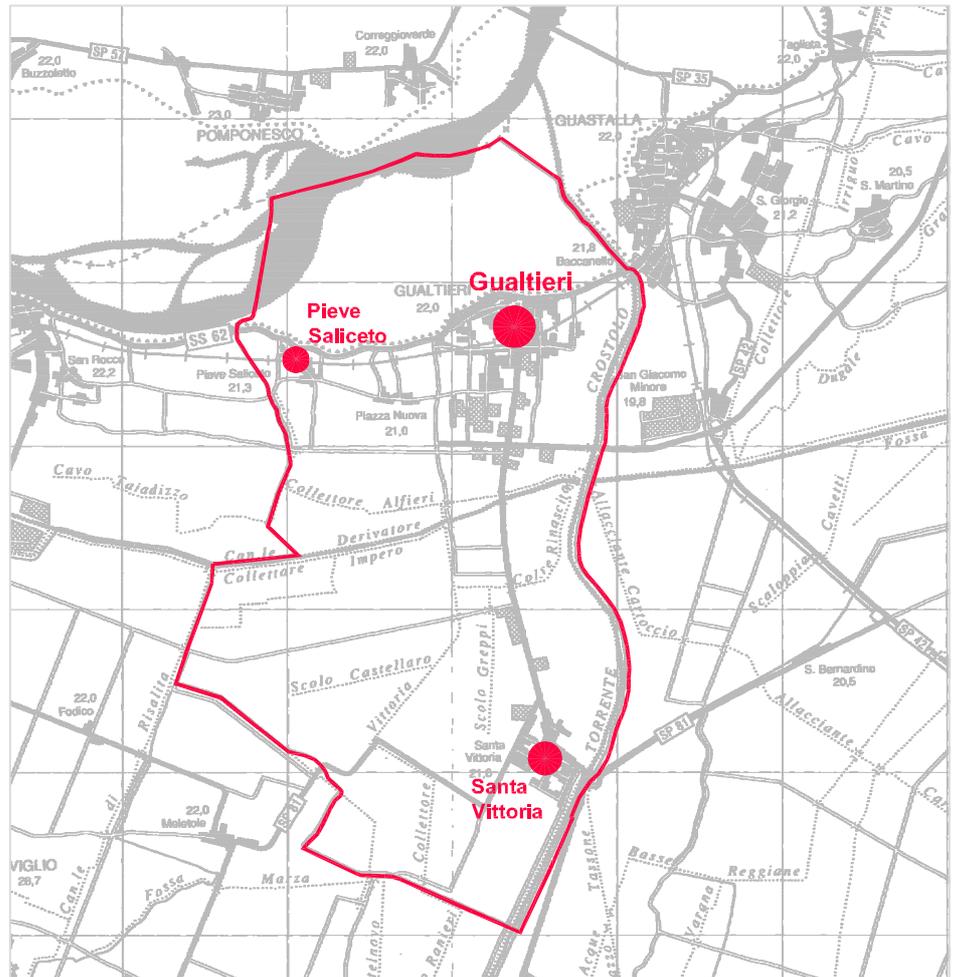


# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI GUALTIERI

# REGOLAMENTO

Art.29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



Adottato con D.C. n° 48 del 27-07-2012

Approvato con D.C. n° del

## NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

## Vol. RUE

# ccdp



centro cooperativo di progettazione sc  
architettura ingegneria urbanistica

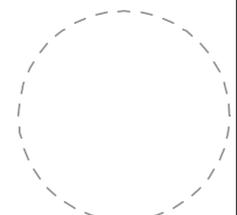
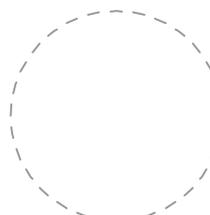
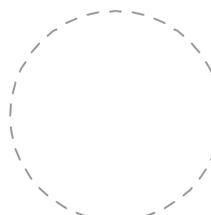
via Lombardia n.7  
42100 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794  
www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario





# R.U.E.

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Art. 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n°20 e s.m.i.)

### NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

*Progettista responsabile:*  
Arch. Aldo Caiti

*Gruppo di lavoro CCDP:*  
Grazia Bagnacani (Coordinamento)  
Simone Caiti  
Simonetta Luciani  
Caterina Lucenti

*Consulenti VAS/ValSAT:*  
Studio Alfa di Reggio Emilia

*Analisi geologico - ambientale:*  
Dr. Geol. Sergio Lasagna

*Redazione Carta archeologica e  
Carta della Potenzialità archeologica*  
Dott. Ivan Chiesi  
(AR/S Archeosistemi s.c.)

Marzo 2014

**Centro cooperativo di progettazione**  
società cooperativa  
Architettura Ingegneria Urbanistica

via Lombardia n. 7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460  
fax 0522 920794

www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f. / p. iva 00474840352  
reg. soc. Trib. RE n. 7636





## INDICE

<b>PARTE PRIMA .....</b>	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I°- OGGETTO, EFFICACIA ED APPLICAZIONE.....</b>	<b>1</b>
Art. 1.1 - Oggetto e contenuto .....	1
Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia .....	3
Art. 1.3 - Salvaguardia.....	3
Art. 1.4 - Entrata in vigore ed effetti sugli atti regolamentari previgenti .....	4
Art. 1.5 - Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del RUE .....	4
Art. 1.6 - Modifiche al RUE e testo coordinato .....	5
Art. 1.7 - Deroghe.....	5
<b>TITOLO II°- MODALITA' DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>6</b>
Art. 2.1 - Modalità di attuazione del PSC .....	6
Art. 2.2 - Intervento diretto.....	6
Art. 2.3 - Interventi soggetti a POC.....	6
Art. 2.4 - Attività edilizia libera .....	7
Art. 2.5 - Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC.....	7
Art. 2.6 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	7
Art. 2.7 - Comparto urbanistico attuativo (CA) .....	8
Art. 2.8 - Formazione e presentazione dei PUA ed elaborati richiesti.....	8
Art. 2.9 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A.....	12
<b>TITOLO III°- COMPETENZE - INTERVENTI - PROCEDURE.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO I°- ORGANI E LORO FUNZIONI.....</b>	<b>13</b>
ART. 3 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE).....	13
ART. 4 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP) ....	13
Art. 4.1 - Composizione e nomina della Commissione.....	14
Art. 4.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione .....	15
<b>CAPO II°- INTERVENTI - TITOLI ABILITATIVI - PROCEDIMENTI.....</b>	<b>16</b>
ART. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....	16
ART. 6 – TITOLI ABILITATIVI .....	16
ART. 7- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	16
ART. 8 - PUBBLICITA' E ACCESSO .....	16
ART. 9 - VOLTURAZIONE .....	16
ART. 10 - OPERE URGENTI.....	17
ART.11 - ESECUZIONE DELLE OPERE .....	17
Art. 11.1 - Procedura per l'assistenza, la campionatura, il controllo di materiali, tecniche e colori negli interventi sui paramenti murari degli edifici ubicati negli ambiti "CS"; "NS", "IS" o sottoposti a vincolo conservativo.....	17
Art. 11.2 - Comunicazione di inizio lavori.....	17
Art. 11.3 - Punti fissi di linea e di livello.....	18
Art. 11.4 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	18
Art. 11.5 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche.....	18
Art. 11.6 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità .....	18
Art. 11.7 - Ritrovamenti archeologici.....	19
ART. 12 – CONCLUSIONE DEI LAVORI .....	19

ART. 13 –PROCEDURA PER L’ATTUAZIONE DELLA TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO .....	20
<b>TITOLO IV°- PARAMETRI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI .....</b>	<b>22</b>
ART. 14 – DEFINIZIONI URBANISTICHE .....	22
14.1 – Sistema urbanistico e ambientale .....	22
14.2 –Sub ambito .....	22
14.3 - Centro abitato.....	22
14.4 - Territorio urbanizzato .....	22
14.5 - Capacità insediativa (CI) .....	22
14.6 – Densità Territoriale (UT) .....	22
14.7 – Densità fondiaria (UF) .....	23
14.8 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF .....	23
ART. 15 – DEFINIZIONI EDILIZIE .....	23
15.1 - Area di pertinenza .....	23
15.2 - Area cortiliva .....	23
15.3 - Tipologia edilizia.....	24
15.4 - Classe tipologica .....	24
15.5 - Superfetazione edilizia .....	24
15.6 - Edificio condominiale.....	24
15.7 - Dotazioni minime degli alloggi .....	24
15.8 - Parti comuni / condominiali.....	25
15.9 – Limiti massimi di Superficie accessoria.....	25
15.10 - Superficie permeabile (SP).....	25
ART. 16 – DISTANZE .....	26
16.1 - Distanza di un edificio (D).....	26
16.2 - Indice di visuale libera (VL) .....	26
16.3 - Misura della distanza.....	26
16.4 - Distanza da un confine di proprietà (D1) .....	27
16.5 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2) .....	27
16.6 - Distanza da un altro edificio (D3).....	27
16.7 - Distanza dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d’acqua (D4).....	28
16.8 - Riduzione delle distanze.....	29
16.9 – Criteri per l’applicazione dell’indice “VL” .....	30
<b>TITOLO V°- DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI .....</b>	<b>38</b>
ART. 17 - ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE .....	38
1 - FUNZIONI RESIDENZIALI .....	39
2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE .....	39
3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO (1).....	39
4 - FUNZIONI TERZIARIE.....	39
5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE.....	40
6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE .....	41
7 - FUNZIONI SPECIALI .....	42
<b>TITOLO VI°- DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>44</b>
<b>CAPO I°- DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>44</b>
Art. 18.1 – Individuazione e articolazione .....	44
Art. 18.2 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali .....	44
Art. 18.3 – Possibilita’ di monetizzazione delle dotazioni territoriali.....	45
Art. 18.4 - Contributo di costruzione .....	46
<b>CAPO II°- INFRASTRUTTURE PER L’URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>47</b>
ART. 19 – DEFINIZIONE.....	47
Art. 19.1 – Obbligo delle dotazioni di U1.....	47
ART. 19.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1 .....	48

<b>CAPO III°- ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE.....</b>	<b>50</b>
<b>ART. 20 - DEFINIZIONE .....</b>	<b>50</b>
Art. 20.1 – Obbligo delle dotazioni di U2.....	50
Art. 20.2 – Competenza della realizzazione delle opere di U2.....	51
<b>CAPO IV°- DOTAZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI.....</b>	<b>52</b>
<b>ART. 21 - DEFINIZIONE .....</b>	<b>52</b>
Art. 21.1 – Obbligo delle dotazioni ecologico - ambientali.....	52
Art. 21.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali.....	53
<b>CAPO V°- ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE .....</b>	<b>54</b>
<b>ART. 22 - DEFINIZIONE .....</b>	<b>54</b>
Art. 22.1 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale.....	54
Art. 22.2 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale .....	54
<b>CAPO VI°- DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE.....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 23 - DEFINIZIONE .....</b>	<b>55</b>
Art. 23.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) .....	55
Art. 23.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2).....	57
Art. 23.3 - Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp).....	58
<b>TITOLO VII°- QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO .....</b>	<b>62</b>
<b>CAPO I°- REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE.....</b>	<b>62</b>
<b>ART. 24 - AMBITO E LIMITI DI APPLICAZIONE.....</b>	<b>62</b>
Art. 24.1 - Caratteristiche dei locali.....	62
Art. 24.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione ( Categoria A ) .....	63
Art. 24.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio ( Categoria S ) .....	63
Art. 24.4 – Caratteristiche dei sottotetti esistenti nei casi di recupero .....	64
Art. 24.5 – Caratteristiche dei soppalchi .....	64
Art. 24.6 - Chiostrine o cavedi e intercapedini .....	65
Art. 24.7 - Piani interrati o seminterrati .....	65
Art. 24.8 - Acque reflue .....	65
Art. 24.9 - Acque superficiali e sotterranee.....	66
Art. 24.10 - Permeabilità dei suoli.....	66
<b>CAPO II°- REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO.....</b>	<b>67</b>
Art. 25.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	67
Art. 25.2 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	67
Art. 25.3 - Elementi aggettanti delle facciate.....	67
Art. 25.4 - Allineamenti .....	68
Art. 25.5 - Coperture, canali di gronda, pluviali .....	68
Art. 25.6 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico .....	68
Art. 25.7 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse .....	68
Art. 25.8 - Strade, passaggi privati e cortili .....	69
Art. 25.9 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici.....	69
Art. 25.10 - Obbligo di ripristino delle strade.....	69
Art. 25.11 - Recinzioni .....	69
Art. 25.12 - Numerazione civica.....	70
Art. 25.13 - Aree scoperte e arredi da giardino .....	71
Art. 25.14 - Significativi movimenti di terra.....	72
<b>CAPO III°- ARREDO URBANO E OPERE MINORI .....</b>	<b>74</b>
<b>ART. 26 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....</b>	<b>74</b>
Art. 26.1 – Cartellonistica .....	74
Art. 26.2 - Insegne e targhe.....	74
Art. 26.3 - Tende aggettanti.....	74

Art. 26.4 - Bacheche.....	75
Art. 26.5 - Indicatori di pubblico interesse.....	75
Art. 26.6 - Edicole e chioschi.....	75
Art. 26.7 - Fioriere.....	76
Art. 26.8 - Mostre provvisorie.....	76
Art. 26.9 - Distese pertinenziali ai pubblici esercizi su aree di uso pubblico.....	76
Art. 26.10 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	81
<b>TITOLO VIII°- TUTELA AMBIENTALE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI .....</b>	<b>83</b>
<b>CAPO I°- DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE.....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 27 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>83</b>
Art. 27.1 – Convenzioni, atti d’obbligo, contratti di protezione ambientale .....	83
Art. 27.2 – Opere di compensazione ambientale .....	83
Art. 27.3 – Attività agricola e zootecnica.....	84
Art. 27.4 – Insediamenti produttivi .....	84
Art. 27.5 – Sistemi di fognatura e depurazione delle acque.....	84
Art. 27.6 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture di mobilità .....	85
<b>CAPO II°- DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE.....</b>	<b>86</b>
<b>ART. 28 – IMPIANTI VERDI E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE E DEI GIARDINI ....</b>	<b>86</b>
<b>CAPO III°- DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DAI RISCHI NATURALI.....</b>	<b>90</b>
<b>ART. 29 - PREVENZIONE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI .....</b>	<b>90</b>
Art. 29.1 – Prescrizioni d’intervento per le zone e i sub ambiti ricadenti sui dossi di pianura ....	90
Art. 29.2 – Prescrizioni d’intervento per le zone e i sub ambiti ricadenti nelle fasce fluviali del PAI-PTCP.....	91
<b>ART. 30 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOTECNICO – SISMICO PER LE ZONE EDIFICABILI .....</b>	<b>92</b>
<b>PARTE SECONDA.....</b>	<b>93</b>
<b>REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE TRASFORMAZIONI.....</b>	<b>93</b>
<b>TITOLO I°– DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E ARCHEOLOGICO .....</b>	<b>93</b>
<b>CAPO I° - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE .....</b>	<b>93</b>
<b>ART. 31 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE .....</b>	<b>93</b>
Art. 31.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero .....	93
Art. 31.2 – Modalità di attuazione .....	94
Art. 31.3 – Intervento diretto e progettazione per fasi .....	95
Art. 31.4 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale.....	95
Art. 31.5 - Prescrizioni per gli interventi edilizi di recupero.....	95
Art. 31.6 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano .....	101
Art. 31.7 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati .....	102
Art. 31.8 – Opere di urbanizzazione primaria ed aree di cessione nei centri storici e nei nuclei storici.....	102
Art. 31.9 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici ...	102
Art. 31.10 -Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici.....	103
Art. 31.11 – Principi generali per le trasformazioni d’uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale - testimoniale .....	103
Art. 31.12 – Destinazioni d’uso di progetto negli ambiti “CS”; “NS”; “IS” .....	103
Art. 31.13 -Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti “CS”; “NS”; “IS” .....	104

Art. 31.14 - Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale .....	105
Art. 31.15 - Indici urbanistico - edilizi .....	105
Art. 31.16 – Zone dei Centri e Nuclei storici sottoposte a PUA .....	107
<b>CAPO II° - DISCIPLINA DELLE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO .....</b>	<b>108</b>
Art. 32.1 – Zone agricole ricomprese nelle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti “IS”) e nelle aree di integrazione storico – paesaggistica ad esse assimilabili .....	108
Art. 32.2 – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico .....	109
Art. 32.3 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio .....	109
Art. 32.4 – Elementi della centuriazione .....	111
Art. 32.5 – Viabilità storica .....	111
Art. 32.6 – Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche .....	112
Art. 32.7 – Viabilità panoramica .....	113
<b>TITOLO II° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE .....</b>	<b>114</b>
<b>CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE .....</b>	<b>114</b>
<b>ART. 33 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....</b>	<b>114</b>
Art. 33.1 - Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale (AC1) .....	115
Art. 33.2 - Sub ambiti residenziali del previgente PRG con PUA approvato (AC2) .....	116
Art. 33.3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (AC3) .....	117
Art. 33.4 - Sub ambiti di frangia urbana a prevalente uso residenziale (AC4) .....	118
<b>CAPO II° - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE DA PROGRAMMARE NEL POC .....</b>	<b>120</b>
<b>ART. 34 – ARTICOLAZIONE .....</b>	<b>120</b>
<b>TITOLO III° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE .....</b>	<b>121</b>
<b>CAPO I° - ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....</b>	<b>121</b>
<b>ART. 35 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....</b>	<b>121</b>
<b>CAPO II° - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATI .....</b>	<b>123</b>
Art. 36.1 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1) .....	123
Art. 36.2 – Sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati (AP2) .....	124
Art. 36.3 – Sub ambiti per attività produttive del previgente PRG con PUA approvato (AP3) .	126
<b>CAPO III° - AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE DA PROGRAMMARE NEL POC .....</b>	<b>129</b>
<b>ART. 37 – ARTICOLAZIONE .....</b>	<b>129</b>
<b>TITOLO IV° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>130</b>
<b>CAPO I° - ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO .....</b>	<b>130</b>
<b>ART. 38 – ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO .....</b>	<b>130</b>
Art. 38.1 – Criteri di applicazione delle norme di zona e sub ambito in territorio rurale .....	130
Art. 38.2 – Rilocalizzazione di volumi e superfici incongrui esistenti in ambiti rurali .....	131
Art. 38.3 – Criteri ed indirizzi per il corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale .....	131
<b>ART. 39 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>134</b>
Art. 39.1 - Unità minime di intervento in territorio rurale .....	134
Art. 39.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nel territorio rurale .....	134
Art. 39.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.) .....	134
Art. 39.4 - Impianti zootecnici produttivi .....	135

Art. 39.5 - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo.....	135
Art. 39.6 - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori combinati	136
Art. 39.7 - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione .....	136
Art. 39.8 – Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola .....	138
Art. 39.9 – Interventi di infrastrutturazione nel territorio rurale .....	139
Art. 39.10 -Possibilità di superamento degli indici urbanistico – edilizi per l'edificazione in territorio rurale PUA d'iniziativa privata .....	139
Art. 39.11 -Progetto di Riqualificazione e Ammodernamento aziendale (PRAA) .....	139
Art. 39.12 -Possibilità di recupero per fini extra-agricoli di fabbricati rurali .....	140
Art. 39.13 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola	141
Art. 39.14 – Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore.....	143
storico - culturale - testimoniale .....	143
Art. 39.15 -Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola esistenti in territorio rurale (AP) .....	145
Art. 39.16 – Sub ambiti per attività produttive speciali esistenti in territorio rurale (APS) .....	146
Art. 39.17 – Sub ambiti per attività sportivo - ricreative in territorio rurale .....	149
Art. 39.18 – Sub ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse.....	149
<b>CAPO II°- REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI.....</b>	<b>150</b>
Art. 40.1 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1a).....	150
Art. 40.2 – Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1b) .....	150
Art. 40.3 – Zone di tutela naturalistica (TR1c).....	151
Art. 40.4 – Sistema forestale e boschivo (TR1d) .....	152
Art. 40.5 – Sub ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (TR2a) e sub ambiti di tutela dei varchi visivi (TR2b) .....	153
Art. 40.6 – Sub ambiti agricoli periurbani (TR3).....	156
Art. 40.7 – Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici .....	158
Art. 40.8 – Sub ambiti agricoli di rispetto cimiteriale.....	161
<b>TITOLO V°– DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>162</b>
<b>CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....</b>	<b>162</b>
<b>ART. 41 – ARTICOLAZIONE.....</b>	<b>162</b>
Art. 41.1 – Attrezzature per servizi di rilievo sovracomunale (DTS) .....	162
Art. 41.2 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC) .....	163
Art. 41.3 – Impianti ed attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto .....	166
<b>CAPO II°- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'.....</b>	<b>170</b>
<b>ART. 42 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE .....</b>	<b>170</b>
Art. 42.1 – Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto .....	170
Art. 42.2 – Infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto.....	172
Art. 42.3 – Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	174
Art. 42.4 – Impianti per la distribuzione carburanti (DC) .....	175

## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

#### **TITOLO I° – OGGETTO, EFFICACIA ED APPLICAZIONE**

##### **Art. 1.1 - Oggetto e contenuto**

1. Il regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) è redatto ai sensi della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e della Lg. Rg. 15/2013 e s.m.i. e disciplina, attraverso le presenti disposizioni e la cartografia allegata, l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con le previsioni del piano strutturale comunale e della pianificazione sovraordinata.
2. Il RUE stabilisce in particolare:
  - a) la disciplina generale delle trasformazioni e degli usi del suolo, regolando le modalità d'intervento e i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi;
  - b) le norme procedurali a cui fare riferimento per il rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, per i controlli in corso d'opera e a conclusione dei lavori;
  - c) le norme igieniche di interesse edilizio;
  - d) la disciplina generale delle modalità di reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali, di concorso dei privati nella loro realizzazione, di determinazione e corresponsione del contributo di costruzione;
  - e) la disciplina della realizzazione e manutenzione degli elementi architettonici e urbanistici e degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
3. Fanno parte integrante del RUE i seguenti elaborati ed allegati:

##### *DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO :*

##### TAVV. RUE 1 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE STORICO – CULTURALE –

##### TESTIMONIALE DEGLI EDIFICI (CENTRI E NUCLEI STORICI)

TAV. RUE 1A – Centro storico di Gualtieri	1: 1.000
TAV. RUE 1B – Centro storico di Santa Vittoria	1: 1.000
TAV. RUE 1C – Nucleo storico di Pieve Saliceto	1: 1.000
TAV. RUE 1D – Nucleo storico di Codilà – Piazza Nuova	1: 1.000
TAV. RUE 1E – Centro storico di Codisotto	1: 1.000

##### TAVV. RUE 2 - PIANIFICAZIONE, CATEGORIE NORMATIVE E DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI NELLO STATO DI FATTO (CENTRI E NUCLEI STORICI)

TAV. RUE 2A – Centro storico di Gualtieri	1: 1.000
TAV. RUE 2B – Centro storico di Santa Vittoria	1: 1.000
TAV. RUE 2C – Nucleo storico di Pieve Saliceto	1: 1.000
TAV. RUE 2D – Nucleo storico di Codilà – Piazza Nuova	1: 1.000
TAV. RUE 2E – Centro storico di Codisotto	1: 1.000

##### TAV. RUE 3 - SCHEDE OPERATIVE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO – CULTURALE – TESTIMONIALE ESTERNI AGLI AMBITI “CS”; “NS”;

##### *PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO :*

##### TAVV. RUE 4A – 4B

##### PIANIFICAZIONE AMBITI CONSOLIDATI E TERRITORIO RURALE

1: 5.000

VOL. RUE – NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE  
con ALLEGATI :

- Allegato A - Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi  
Definizione delle funzioni e degli usi urbanistici
- Allegato B - Requisiti cogenti
- Allegato C - Contributo di costruzione
- Allegato D - Norme tecniche per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico
- Allegato E - Architettura sostenibile, certificazione energetica degli edifici e requisiti volontari

VAS/ValSAT

VOL. RUE.VAL – RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

ELABORATI MODIFICATI, INTRODOTTI EX NOVO ED ELIMINATI IN ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE ED OSSERVAZIONI:

*DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO :*

TAVV. RUE 1 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE STORICO – CULTURALE – TESTIMONIALE DEGLI EDIFICI (CENTRI E NUCLEI STORICI)

TAV. RUE 1A – Centro storico di Gualtieri	1: 1.000
TAV. RUE 1B – Centro storico di Santa Vittoria	1: 1.000
TAV. RUE 1D – Nucleo storico di Codilà – Piazza Nuova	1: 1.000
TAV. RUE 1E – Centro storico di Codisotto	1: 1.000

TAVV. RUE 2 - PIANIFICAZIONE, CATEGORIE NORMATIVE E DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI NELLO STATO DI FATTO (CENTRI E NUCLEI STORICI)

TAV. RUE 2A – Centro storico di Gualtieri	1: 1.000
TAV. RUE 2B – Centro storico di Santa Vittoria	1: 1.000
TAV. RUE 2D – Nucleo storico di Codilà – Piazza Nuova	1: 1.000
TAV. RUE 2E – Centro storico di Codisotto	1: 1.000

TAV. RUE 3 - SCHEDE OPERATIVE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO – CULTURALE – TESTIMONIALE ESTERNI AGLI AMBITI “CS”; “NS”;

*PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO :*

TAVV. RUE 4A – 4B

PIANIFICAZIONE AMBITI CONSOLIDATI E  
TERRITORIO RURALE

1: 5.000

TAV. RUE 5 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERTINENTI AL RUE 1: 5.000

VOL. RUE – NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE  
con ALLEGATI :

- Allegato A - Contributo di costruzione
- Allegato B - Architettura sostenibile, certificazione energetica degli edifici e requisiti volontari

VAS/ValSAT

VOL. RUE.VAL – RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA

**ELABORATI ELIMINATI :****ALLEGATI al VOL. RUE – NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE**

- Allegato A - Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi  
Definizione delle funzioni e degli usi urbanistici
- Allegato B - Requisiti cogenti
- Allegato D - Norme tecniche per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico

Sono elaborati costitutivi del RUE, anche se non materialmente allegati, la "RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE E OSSERVAZIONI AL PSC E AL RUE" (Vol. PS5) e la "TAVOLA DEI VINCOLI" (Tav. PS4) corredata dalla "SCHEDE DEI VINCOLI" (Vol. PS4) allegati al Piano Strutturale Comunale.

4. Fa inoltre parte integrante del RUE la "CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE".

**Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia**

1. Il RUE si applica agli interventi da attuare nel territorio comunale, fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 1.5, secondo quanto specificato ai seguenti commi.
2. Il RUE integra le disposizioni delle NA del PSC e delle relative Schede d'Ambito. A tale scopo le previsioni del RUE trovano applicazione, anche se non espressamente richiamate nelle NA del PSC, al fine:
  - a) di specificare le modalità di attuazione, i tipi di intervento, le funzioni e gli usi dichiarati ammissibili dalle prescrizioni delle NA del PSC;
  - b) di fornire la definizione e le modalità di calcolo dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi;
  - c) di precisare i limiti e le condizioni delle trasformazioni urbanistiche, edilizie, ambientali.
3. Per le previsioni del PSC attuabili per intervento diretto, la disciplina delle NA del PSC, integrata dalle disposizioni del RUE, configura il quadro normativo di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio del permesso di costruire ovvero per la presentazione della segnalazione di inizio attività.
4. Per le previsioni del PSC attuabili previo inserimento nel Piano operativo comunale (POC) ed approvazione di piano urbanistico attuativo (PUA), il RUE definisce gli elaborati richiesti per i suddetti strumenti di intervento urbanistico preventivo, specifica gli usi ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi da osservare nelle trasformazioni dello stato di fatto.
5. Le disposizioni del RUE costituiscono prescrizioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e devono essere osservate ed applicate da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.

**Art. 1.3 - Salvaguardia**

1. Dalla data di adozione del RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m.i..
2. Al tal fine l'Amministrazione Comunale, fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 1.5 :
  - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione degli atti amministrativi e degli strumenti di pianificazione urbanistici o di settore che siano in contrasto con le previsioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione; gli strumenti

attuativi del PRG previgente confermati nel PSC ma non ancora adottati alla data di adozione del medesimo PSC possono essere approvati solo nei casi e nei limiti stabiliti dal RUE.

Il Consiglio comunale può assumere determinazioni in contrasto con le previsioni del RUE adottato, dichiarando la volontà di procedere alla modifica dello stesso in sede di approvazione, purché in coerenza con le previsioni del PSC e nell'osservanza dell'Accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia;

- b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi di cui al DPR n. 447/1998 e s.m.i., che siano in contrasto con le previsioni del RUE;
  - c) notifica al soggetto che ha presentato segnalazione di inizio attività in contrasto con le previsioni del RUE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
  - d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.
3. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447/1998 e s.m.i. alle previsioni del RUE adottato ovvero di ripresentare la segnalazione di inizio attività in conformità al medesimo RUE.
4. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del RUE adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

#### **Art. 1.4 - Entrata in vigore ed effetti sugli atti regolamentari previgenti**

1. Il 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. 20/2000 e s.m.i..
2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal RUE e che risulti con esso incompatibile, fatto in ogni caso salvo quanto previsto dal successivo Articolo 1.5 e quanto esplicitamente richiamato dal RUE stesso.

#### **Art. 1.5 - Titoli abilitativi rilasciati e strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del RUE**

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire, le denunce di inizio attività e le segnalazioni certificate di inizio attività presentate prima della data di adozione del RUE, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, Piani di Recupero, convenzioni ed accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati nei modi di legge alla data di adozione del RUE nel rispetto del PRG previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, per detti strumenti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la loro attuazione fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle eventuali prescrizioni particolari.

3. Nel caso di previsioni del PSC e del RUE difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, le stesse sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
4. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e del RUE e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.
5. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. per i PUA.

#### **Art. 1.6 - Modifiche al RUE e testo coordinato**

1. Le prescrizioni del RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificati solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
  - a) variante generale o parziale al RUE;
  - b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti circa le forme di deposito, pubblicità e partecipazione previsti dall'art.33 della L.R. n. 20/2000;
  - c) variante al PSC comprensiva di modificazioni al RUE.
2. L'atto di cui al comma 1, deve indicare espressamente la norma che si intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione e deve riportare, in allegato, il testo coordinato della versione modificata del RUE.
3. Le modifiche agli Allegati A e B non costituiscono variante al RUE. Tali modifiche sono approvate direttamente dal Consiglio Comunale, salvo diverse disposizioni di legge.

#### **Art. 1.7 - Deroche**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013.
2. Per le opere di cui all'articolo 10 comma 1 della legge regionale 15/2013, in relazione alle quali non è previsto il rilascio di titolo abilitativo, l'Ente interessato provvederà al deposito presso lo Sportello Unico per l'Edilizia di apposita istanza volta ad ottenere la deroga di cui al sopraesteso comma 1. Alla istanza dovrà essere allegata copia del progetto preliminare dell'opera pubblica, redatto in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006 e dal D.P.R. 207/2010 e s.m.i. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, compiuta la necessaria istruttoria, trasmetterà gli atti per la sottoposizione al Consiglio Comunale della deliberazione in merito alla deroga richiesta.

## TITOLO II° – MODALITA' DI ATTUAZIONE

### **Art. 2.1 - Modalità di attuazione del PSC**

1. Il PSC si attua mediante intervento diretto, eventualmente convenzionato, ovvero attraverso il POC, secondo quanto indicato nei successivi articoli.

### **Art. 2.2 - Intervento diretto**

1. Possono essere realizzati attraverso intervento diretto, eventualmente supportato da accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e/o da convenzione attuativa :
  - a) gli interventi dichiarati ammissibili per intervento diretto dal PSC e/o dal RUE negli ambiti del sistema insediativo storico e negli ambiti urbani consolidati;
  - b) gli interventi per la realizzazione del sistema delle dotazioni territoriali e cioè dei sistemi delle attrezzature e spazi collettivi, per la mobilità, per l'urbanizzazione degli insediamenti;
  - c) gli interventi relativi alla manutenzione e alla eliminazione del rischio negli ambiti interessati da rischi naturali;
  - d) le trasformazioni edilizie e gli interventi di riqualificazione ambientale e messa in sicurezza ammessi nel territorio rurale;
  - e) l'attività edilizia libera sul patrimonio edilizio esistente;
  - f) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti a seguito della scadenza dei vincoli urbanistici sulle aree per la formazione delle dotazioni territoriali e in ambiti soggetti a POC;
  - g) gli interventi di realizzazione di opere di proprietà di enti pubblici su terreni in proprietà di enti pubblici.
2. Detti interventi diretti sono tenuti all'osservanza della disciplina del PSC e del RUE e sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ovvero all'impegno dei soggetti attuatori alla loro realizzazione contemporaneamente alla esecuzione delle opere oggetto del titolo abilitativo.

### **Art. 2.3 - Interventi soggetti a POC**

1. Sono soggetti a POC i seguenti interventi :
  - a) gli interventi urbanizzativi e di trasformazione edilizia negli ambiti APT e negli ambiti ANR, negli ambiti per attività produttive di integrazione dell'esistente APIE e negli ambiti per nuovi insediamenti commerciali e terziari APC;
  - b) gli interventi ricadenti all'interno di PUA in tutti gli ambiti del territorio comunale quando il PUA non sia vigente e/o in corso di attuazione alla data di adozione del RUE, ovvero non sia stato approvato dal comune, nel rispetto delle previsioni del PRG previgente e del PSC, nelle more di approvazione del medesimo;
  - c) gli interventi urbanizzativi e di realizzazione delle dotazioni territoriali per i quali il PSC e/o il RUE prevedano esplicitamente nelle loro disposizioni e/o schede d'ambito, l'inserimento nel POC.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire attraverso il POC, in ogni ambito del territorio comunale, tanto per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quanto per regolamentare, attraverso progetto unitario convenzionato, l'insieme degli interventi di riqualificazione e/o trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme di PSC o di RUE per intervento diretto.  
A tale scopo il Comune può stipulare Accordi con i privati, ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., anche per iniziativa dei soggetti interessati.

3. In tutti i casi nei quali è prevista l'approvazione del POC, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attribuire allo stesso i contenuti e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA), secondo quanto disposto dall'art. 30, comma 4, e dall'art. 31, comma 1, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..

#### **Art. 2.4 - Attività edilizia libera**

1. L'attività edilizia libera è regolata all'articolo 7 della Legge Regionale 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.
2. Gli interventi ivi previsti sono attuabili in tutto il territorio comunale, anche in carenza di una espressa previsione della loro ammissibilità negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e senza la necessità di alcun titolo abilitativo edilizio, purché non contrastino con le specifiche disposizioni stabilite dal PSC per gli ambiti in cui le medesime attività ricadono e sempreché gli interventi siano effettuati nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in materia di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

#### **Art. 2.5 - Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC**

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC 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 di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede d'ambito e dal RUE;
  - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede d'ambito e dal RUE.
2. Gli interventi previsti dal comma 1 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. 20/2000 e s.m.i., 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 del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

#### **Art. 2.6 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'Art. 31 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., 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.
2. 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 alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 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 Legge 4 dicembre 1993, n. 493.

- 2 bis. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
3. 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 Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i..
  4. 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.
  5. I contenuti dei piani urbanistici attuativi di cui ai comma precedenti, gli elaborati costitutivi dei medesimi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono disciplinati dalla legge regionale vigente e dalle norme di attuazione del PSC e del RUE.
  6. 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 e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio di permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.
  7. L'attuazione dei PUA è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione, da redigersi in conformità alle previsioni normative del PSC, del POC e del presente RUE. La medesima attuazione dovrà riguardare l'intero PUA ovvero un suo stralcio, a condizione che questo sia caratterizzato da autonomia attuativa e funzionale.

#### **Art. 2.7 - Comparto urbanistico attuativo (CA)**

1. Comparto urbanistico attuativo è la porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
2. Sulla base del progetto approvato, i Comparti Attuativi possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.
3. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al comparto attuativo, qualora le indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del comparto cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò costituisca variante al PSC e/o al POC.

Dette rettifiche "non sostanziali", in conformità a quanto specificato all'Art. 1.7 delle NA del PSC, dovranno essere limitate alla eventuale esclusione di porzioni marginali del comparto ovvero alla eventuale inclusione di aree di modesta estensione esterne al perimetro di comparto all'esclusivo fine di far coincidere lo strumento attuativo con i confini reali delle proprietà interessate e non potranno in ogni caso riguardare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse rettifiche non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovracomunali competenti.

#### **Art. 2.8 – Formazione e presentazione dei PUA ed elaborati richiesti**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati per l'approvazione di rito, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi per il PUA di iniziativa privata oppure l'elenco delle

proprietà comprese nel piano per il PUA di iniziativa pubblica, dovranno contenere la seguente documentazione:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NA e/o Schede d'ambito;
- b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e contenente tra l'altro:
  - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive da conservare;
  - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- d) documentazione fotografica, con indicazione dei relativi punti di vista;
- e) planimetrie di progetto in scala 1:500 o 1:1000, ovvero a scala di maggior dettaglio se richiesto dal tecnico istruttore, indicanti tra l'altro:
  - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
  - strade e percorsi pedonali e ciclabili,
  - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
  - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
  - spazi per servizi,
  - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
  - spazi di parcheggio privati,
  - perimetro degli eventuali stralci d'attuazione;
- f) sezioni e profili in scala 1:500, ovvero a scala di maggior dettaglio se richiesto dal tecnico istruttore, con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- g) schema delle recinzioni;
- h) schema degli impianti tecnici quali rete gas e acqua, rete di fognatura ed eventuali impianti di depurazione, rete energia elettrica; rete di pubblica illuminazione con evidenziate le opere di allacciamento ai servizi esistenti e le eventuali infrastrutture fuori comparto necessarie per la sostenibilità degli insediamenti;
- i) relazione tecnica illustrativa di descrizione del progetto e con verifica degli standard;
- j) relazione finanziaria con la descrizione delle scelte tecniche adottate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le sistemazioni generali previste dal PUA;
- l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- m) schema di convenzione;
- n) relazione geologica-sismica e analisi geotecnica del terreno;
- o) dichiarazione del progettista attestante che il PUA in questione ricade o meno:
  - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno degli ambiti "CS", "NS", "IS" ovvero in ambiti o aree di tutela naturalistica o di interesse paesaggistico - ambientale;
  - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - in area dichiarata sismica.
- p) per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo è inoltre richiesto:
  - progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato,

oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici, secondo le modalità prescritte dal RUE;

- eventuale relazione sulle caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico;
  - documentazione di impatto acustico, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente analisi del clima acustico esistente, previsioni del clima acustico di progetto, interventi di mitigazione dell'impatto acustico come previsto nelle specifiche norme della vigente pianificazione di settore e/o dalla legislazione vigente in materia;
  - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
    - proprietario,
    - superficie territoriale dell'intervento,
    - superficie impermeabile prevista,
    - numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi),
    - portata di calcolo,
    - descrizione rete fognaria,
    - quota di allacciamento,
    - tipo di materiale impiegato,
    - specificazione manufatti particolari.
- q) Relazione d'indagine archeologica preventiva, redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, finalizzata a dimostrare che il progetto di trasformazione non interferisce con la tutela di elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti. Nel caso in cui in base alle indagini preliminari svolte si attesti la presenza nell'area d'intervento di depositi archeologici, la Relazione dovrà essere accompagnata da nulla osta della competente Soprintendenza.

Lo schema di convenzione di cui al precedente punto m) dovrà prevedere che la titolarità dello scarico in fognatura del comparto resta in carico al concessionario fino al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto stesso.

2. Per quanto riguarda i PUA agricoli, ai quali si applicano le procedure approvative del piano particolareggiato di iniziativa privata, sono inoltre allegati obbligatori:
- a. planimetria di individuazione dell'intervento (scala 1:2000);
  - b. documentazione catastale, riguardante l'intera proprietà aziendale e la dotazione di fabbricati esistenti nello stato di fatto;
  - c. documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identifichino lo stato di fatto nell'ambito in cui si intende intervenire;
  - d. relazione tecnica agronomica, atta ad illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento ed al dimensionamento delle destinazioni d'uso, alle forme di stoccaggio e smaltimento delle deiezioni e dei liquami, ai contenuti economici dell'intervento proposto e ai tempi che vengono previsti per l'attuazione;
  - e. schema di massima dell'assetto planivolumetrico in scala 1:500 teso a mettere in relazione edifici eventualmente esistenti ed edifici di progetto.
3. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i..
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, lettera m), deve contenere:
- a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie complessiva edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
  - b) il numero degli alloggi e degli abitanti o degli addetti insediabili;
  - c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

- d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
- h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano opportuni o necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Per i PUA nei quali ricadono immobili classificati nel PSC e/o nel RUE come "edifici di interesse storico – culturale – testimoniale" di cui è previsto il recupero conservativo, dovrà essere valutata in sede di PUA la compatibilità delle funzioni e delle destinazioni d'uso proposte con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici da recuperare; a tale fine, oltre alla documentazione richiesta ai punti precedenti per l'approvazione di rito del PUA, dovrà essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- a) rilievo dei fabbricati esistenti in scala minima 1:200 contenente:
- rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione,
  - destinazione d'uso dei locali,
  - caratteristiche costruttive,
  - indicazione dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali,
  - stato di conservazione;
  - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione,
  - elementi di arredo degli spazi scoperti,
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- b) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento sia per gli esterni che per gli interni;
- c) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi,
  - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
- d) schema di progetto per il recupero di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione,
  - destinazione d'uso proposta;
  - caratteristiche costruttive;
  - materiali da utilizzare e tipologie d'intervento;
  - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
  - schema della circolazione veicolare e pedonale.
6. I PUA non già sottoposti a VIA ai sensi di legge, sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in conformità alla vigente legislazione in materia.

**Art. 2.9 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A.**

1. Per l'approvazione dei P.U.A. troveranno applicazione i disposti dell'articolo 35 della LR 20/2000 e s.m.i. Nel caso in cui dal P.U.A. derivi dichiarazione di pubblica utilità troveranno applicazione le disposizioni di cui agli articoli 15 e 17 della legge regionale 37/2002 e s.m.i..
2. Per i Piani di recupero di iniziativa privata dovrà procedersi ad adozione del Piano, analogamente a quanto previsto per i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
3. Ai fini della presentazione per la pubblicazione dei P.U.A. di iniziativa privata, i soggetti aventi titolo provvedono a depositare, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, istanza di pubblicazione cui allegano gli elaborati di cui al precedente articolo 2.8. Il Responsabile dello Sportello Unico cura l'istruttoria in ordine alla preliminare verifica della completezza della documentazione e della conformità degli elaborati presentati alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, procedendo se del caso a convocare gli istanti per verificare, in contraddittorio, la necessità o l'opportunità di integrazioni o variazioni agli elaborati medesimi.
4. Completata l'istruttoria e acquisito il parere della C.Q., laddove si ravvisi la completezza degli elaborati presentati e la conformità dell'istanza alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico autorizza la presentazione per la pubblicazione del P.U.A., disponendo il deposito degli atti presso il medesimo Sportello Unico per un periodo di 60 giorni decorrente dalla data di affissione di cui al capoverso successivo. Del deposito è data pubblicità mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio del Comune per un periodo non inferiore a 60 giorni. Nel caso in cui il Responsabile ritenga gli elaborati presentati non completi o non conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia assumerà provvedimento motivato di diniego della autorizzazione alla pubblicazione.
5. L'istruttoria di cui al precedente comma 3 dovrà essere completata nel termine di giorni 60 dalla data di presentazione della istanza di pubblicazione. In caso di convocazione degli istanti da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il termine suddetto rimane sospeso sino alla presentazione delle integrazioni o variazioni agli elaborati del P.U.A..

## TITOLO III° - COMPETENZE - INTERVENTI - PROCEDURE

### CAPO I° - ORGANI E LORO FUNZIONI

#### ART. 3 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

1. Il Comune, in conformità a quanto disposto dall'articolo 4 della L.R. 15/2013 e s.m.i., istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), struttura unica cui viene affidata la responsabilità della totalità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio comunale nonché il compito di fornire una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. La Giunta Comunale, con apposito Regolamento da adottarsi ai sensi dell'articolo 48 comma 3 del D. Lgs. 267/2000, detta le norme per la costituzione e l'organizzazione del SUE nell'ambito della disciplina sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
3. La Giunta Comunale, con apposito Regolamento da adottarsi ai sensi dell'articolo 48 comma 3 del d.lgs. 267/2000, ha facoltà di conferire ad un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello Sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello Sportello unico per l'edilizia.
4. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, ai sensi del D.P.R. 20 ottobre 1998 n 447 e successive modifiche, sono presentate allo sportello unico per le attività produttive che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo Sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino alla conclusione del provvedimento, secondo le modalità organizzative e operative determinate dalle disposizioni di legge e regolamentari.

#### ART. 4 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, istituita ai sensi dell'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i., di seguito denominata anche "Commissione", è Organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, nell'ambito dei seguenti procedimenti:
  - a) il rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici;
  - b) gli interventi edilizi sottoposti a SCIA e Permesso di Costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PSC e dal RUE, ai sensi dell'articolo A-9 commi 1 e 2 dell'allegato alla L.R. 20/2000, (Immobili classificati come EM, ES, EA nel PSC e/o nel RUE, sottoposti rispettivamente ad interventi di restauro scientifico (RS), ad interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (RVP) ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004;
  - c) valutazioni preventive relative agli interventi soggetti a permesso di costruire o SCIA assoggettati a parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La Commissione, nell'esprimere i pareri di cui al comma 1, ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
3. La Commissione esprime altresì il proprio parere in ordine ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e alle relative varianti, nonché, a richiesta del Responsabile del procedimento, parere consultivo in merito ai progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

4. La Commissione ha la facoltà di redigere, entro tre mesi dall'insediamento, un apposito documento guida sui principi e criteri compositivi e formali ai quali intende attenersi nell'emanazione dei pareri e, nel caso, provvede periodicamente alla sua verifica ed all'eventuale revisione. La Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto.
5. Nei casi di cui al comma 1, le determinazioni conclusive del Responsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della L.R. 15/2013 e s.m.i..

#### **Art. 4.1 - Composizione e nomina della Commissione**

1. La Commissione costituisce un organo a carattere esclusivamente tecnico. Requisito per la nomina quale membro della Commissione è il possesso di una elevata competenza e specializzazione nelle materie in relazione alla quali la Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere.
2. La Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da cinque esperti, tutti esterni all'Amministrazione Comunale, scelti tra tecnici esperti in discipline urbanistiche, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici (quali architetti, ingegneri, geologi, agronomi e forestali, geometri, periti agrari e industriali) che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore. I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente ovvero altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate. Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.
3. Le candidature vengono raccolte a seguito di espletamento di procedura di evidenza pubblica ovvero della richiesta di designazione di terne di candidati agli ordini professionali, alle organizzazioni scientifiche e alle università. Le designazioni così pervenute non sono vincolanti per la Giunta Comunale, la quale avrà facoltà di discostarsene con provvedimento motivato.
4. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti o organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione.
5. Nella prima seduta di insediamento la Commissione nomina tra i suoi componenti un presidente ed un vice-presidente.
6. La funzione di Segretario, è svolta da un collaboratore dell'Amministrazione Comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico dell'edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.
7. La Commissione, salvo revoca, resta in carica per l'intera durata del mandato della Giunta Comunale che ha provveduto alla nomina. Le dimissioni o comunque la sostituzione di alcuno tra i membri della Giunta Comunale che ha provveduto alla nomina non comporteranno decadenza della Commissione, decadenza che si determinerà nel solo caso di scadenza del mandato o comunque di sostituzione della totalità dei componenti della Giunta. Alla sostituzione di singoli componenti della Commissione, in caso di dimissioni o di revoca, provvederà la Giunta con le modalità di cui al presente articolo 5.1.
8. L'indennità spettante ai componenti della C.Q.A.P. è stabilita con deliberazione dell'Organo Comunale competente.

**Art. 4.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione**

1. La C.Q.A.P. si riunisce nella sede comunale, su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili ai componenti della C.Q.A.P. di norma due giorni prima di ciascuna seduta.
2. Le adunanze sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, tra cui il Presidente o il Vice-Presidente.
3. La C.Q.A.P. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
  - a - Parere favorevole;
  - b - Parere favorevole con prescrizioni architettoniche, motivato;
  - c - Parere contrario, motivato.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. La C.Q.A.P. è chiamata ad esprimersi successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La C.Q.A.P. può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. La C.Q.A.P. si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del permesso di costruire o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
7. I componenti della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
8. Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla C.Q.A.P.".

I pareri della C.Q.A.P. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi e sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al Progettista.

## **CAPO II° - INTERVENTI - TITOLI ABILITATIVI - PROCEDIMENTI**

### **ART. 5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e di modificazione dello stato dei luoghi sono elencati e definiti nell'Allegato alla Legge Rg. 15/2013 e s.m.i.

### **ART. 6 – TITOLI ABILITATIVI**

1. I titoli abilitativi sono definiti e disciplinati al Titolo II della Legge Rg. 15/2013 e s.m.i.

### **ART. 7- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Quando la normativa di PSC o RUE o POC preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. A 26 della legge regionale 20/2000, la convenzione deve prevedere:
  - a gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
  - b gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - c i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
  - d le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
  - e ogni e qualsiasi ulteriore elemento reputato dal Comune necessario o opportuno per il perseguimento delle finalità proprie della convenzione.
2. Nei casi di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire o il formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio di permesso di costruire sono inderogabilmente subordinati alla previa stipulazione, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, della convenzione di cui al comma 1.

### **ART. 8 - PUBBLICITA' E ACCESSO**

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle SCIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può chiedere l'accesso ai permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni e alle SCIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata nelle forme previste dal Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

### **ART. 9 - VOLTURAZIONE**

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.

Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

2. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della SCIA.

## **ART. 10 - OPERE URGENTI**

1. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
2. Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi.

## **ART.11 - ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **Art. 11.1 - Procedura per l'assistenza, la campionatura, il controllo di materiali, tecniche e colori negli interventi sui paramenti murari degli edifici ubicati negli ambiti "CS"; "NS", "IS" o sottoposti a vincolo conservativo**

1. Gli interventi che riguardano i paramenti murari esterni degli edifici di interesse storico - culturale – testimoniale EM; ES; EA; individuati nel PSC e/o nel RUE sottoposti a vincolo conservativo, sono soggetti alla procedura di assistenza, campionatura e controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori, siano essi realizzati in base a titolo abilitativo, o ad ordinanza comunale.
2. La procedura di controllo viene espletata sulla base delle modalità in uso presso il Comune ed approvate con atto dei competenti organi, debitamente pubblicizzato.
3. In caso di mancato esperimento della procedura o di inottemperanza alle prescrizioni impartite dal Comune, si applicano le sanzioni di legge, con possibilità per il Comune di ordinare la rimessa in pristino dei luoghi e in caso di inadempienza di procedere all'esecuzione d'ufficio.

### **Art. 11.2 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
3. Alla Comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione dell'impresa su apposito modulo, ai fini dell'acquisizione d'ufficio del Documento unico di regolarità contributiva (DURC), nonché una dichiarazione sull'organico medio annuo dell'impresa e sul contratto collettivo applicato, così come previsto dall'art. 90 del D.Lgs. n. 1/2008 e s.m.i.  
Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.  
Qualora i lavori vengano realizzati in economia, il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese alle quali sono affidati via via i lavori di natura edilizia.
4. Nella comunicazione occorre allegare, ove del caso:
  - a data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;

- b data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 e s.m.i., quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
- c data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico;
- d data deposito relazione tecnica articolo 28 legge 10/91.

### **Art. 11.3 - Punti fissi di linea e di livello**

1. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il Titolare deve presentare al Responsabile dello Sportello unico la dichiarazione, resa dal direttore dei lavori, circa il rispetto dei punti fissi di linea e di livello dichiarati in sede progettuale.

### **Art. 11.4 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi della normativa vigente.
2. Il permesso di costruire o la attestazione in ordine al formarsi del silenzio-assenso devono sempre essere ritirati prima che si dia effettivo inizio ai lavori ed analogamente la SCIA deve essere presentata prima dell'avvio dei lavori; in caso contrario si procederà all'applicazione delle relative sanzioni.
3. Copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto e, quando dovuto, dei pareri o nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere a disposizione degli incaricati dei controlli.
4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al titolo abilitativo.

### **Art. 11.5 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1 dell'art. 2 della Lg. Rg. 23/2004, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 4 della medesima Lg. Rg. 23/2004.
2. Per le opere eseguite da Amministrazioni regionali, provinciali o comunali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1 dell'art. 2 della Lg. Rg. 23/2004, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Giunta Regionale, il Presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 4 della medesima Lg. Rg. 23/2004.

### **Art. 11.6 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In

particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle normative vigenti per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte di strada pubblica il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.
6. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Art. 11.7 - Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (Direttore dei lavori e/o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza, dandone inoltre comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **ART. 12 – CONCLUSIONE DEI LAVORI**

Gli adempimenti conseguenti alla conclusione dei lavori sono disciplinati dall'art. 23 della Legge Rg. 15/2013 e s.m.i..

**ART. 13 – PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE DELLA TUTELA DELLE POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ad intervenire, che intende eseguire interventi soggetti a controllo archeologico preventivo in quanto ricadenti nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 32.2 (categoria b1 e b2) o interventi nelle zone di tutela della potenzialità archeologica di cui all'art. 32.3, prima della presentazione del progetto dovrà inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, comunicazione (comunicazione 1) dell'intervento che intende realizzare e domanda di autorizzazione delle indagini di controllo archeologico preventivo da effettuare, corredata del nominativo dell'archeologo responsabile di cantiere. La Soprintendenza trasmetterà al richiedente e per conoscenza al Comune l'autorizzazione a eseguire le indagini di controllo archeologico preventivo nei tempi previsti nelle Linee guida approvate con D.G.R. N. 274 del 2014 (entro 60 giorni per gli "Ambiti di trasformazione" ed entro 30 giorni per gli altri interventi).
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ad intervenire dovrà poi comunicare (comunicazione 2) con quindici giorni di anticipo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, la data di inizio delle attività di controllo archeologico previste e confermare il nominativo dell'archeologo responsabile di cantiere. Sulla scorta degli esiti delle indagini archeologiche preventive la Soprintendenza comunicherà al Comune e alla proprietà le eventuali disposizioni di tutela e/o successive attività di ricerca archeologica non esaurite dalle attività preliminari di cui sopra.
3. terminate le indagini preliminari il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo ad intervenire, dovrà trasmettere la "Relazione sulle indagini archeologiche preventive" alla Soprintendenza per i Beni Archeologici ed al Comune.  
Per gli interventi soggetti a controllo archeologico preventivo la "Relazione sulle indagini archeologiche preventive" accompagnata da "nulla osta" o da "nota di prescrizioni" della Soprintendenza per i Beni Archeologici, è parte integrante degli elaborati da allegare alla presentazione della domanda del titolo abilitativo o dell'inizio lavori.
4. Ai fini dell'applicazione del comma 7, lett. a) e b) dell'art. 32.3, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo a intervenire, prima della presentazione del progetto dovrà inviare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, comunicazione dell'intervento che intende realizzare e la documentazione attestante che l'intervento rientra nei casi non soggetti a controllo archeologico preventivo. La Soprintendenza entro trenta giorni dal ricevimento della suddetta documentazione comunicherà al richiedente, e per conoscenza al Comune, il proprio parere.
5. Per gli interventi previsti dall'art. 10.3 comma 5 e 6 del PSC, nel caso in cui il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo a intervenire intenda avvalersi dell'"assistenza archeologica" durante i lavori di movimentazione terra del cantiere edile, dovrà comunicare con quindici giorni di anticipo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, la data di inizio delle attività di scavo e il nominativo dell'archeologo responsabile di cantiere.
6. La comunicazione 1, di cui al precedente comma 1, deve contenere indicazione del tipo di intervento, della zona di potenzialità archeologica ai sensi dell'art. 32.3 e/o dell'area tutelata ai sensi dell'art. 32.2 in cui ricade. Inoltre, alla comunicazione dovranno essere obbligatoriamente allegati:
  - Estratto Carta archeologica (Tav. PA2 di Quadro Conoscitivo) e della tavola PS5 del PSC con localizzazione dell'area d'intervento alla scala 1:10.000;
  - Elaborati grafici relativi alle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo, planimetria e sezioni (in scala adeguata)
  - Sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo previste per la realizzazione del progetto.

7. La “Relazione sulle indagini archeologiche preventive”, di cui al precedente comma 3, redatta dall’archeologo responsabile di cantiere a conclusione delle indagini, documenta tutte le attività svolte fornendo uno strumento valido per valutare se il progetto di trasformazione interferisce, interferisce solo in parte o non interferisce affatto con la tutela degli elementi di interesse storico-archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.
8. Le attività che implicano l’esecuzione di indagini archeologiche preventive, di cui agli art. 32.2 e 32.3, comportano non solo l’autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ma anche la Direzione Scientifica della stessa Soprintendenza. Le attività di indagine preventiva dovranno essere eseguite da ditte specializzate il cui elenco, aggiornato periodicamente, sarà fornito al Comune dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici. La “Relazione d’indagine archeologica preventiva” dovrà essere redatta dall’archeologo responsabile.

## TITOLO IV° - PARAMETRI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi di riferimento per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali sono indicati nell'Allegato A alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.279 del 4/2/2010 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*, fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati all'Art. 1.5 del RUE.
2. Si riportano di seguito altri parametri e definizioni urbanistico-edilizie non contenuti nella DAL precedentemente richiamata e/o da specificare o regolare nel RUE.

### ART. 14 – DEFINIZIONI URBANISTICHE

#### 14.1 – Sistema urbanistico e ambientale

1. Per “Sistema” urbanistico ed ambientale del PSC, del RUE e del POC, si intende la partizione del territorio comunale in parti caratterizzate da contenuti pianificatori omogenei, secondo l'articolazione dettata nell'Allegato alla Lg. Rg. 20/2000.

#### 14.2 –Sub ambito

1. Si definisce “Sub ambito” o “Zona” la parte di un “Ambito” sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti.

#### 14.3 - Centro abitato

1. Il perimetro del centro abitato, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n 295 e s.m.i., coincide con il perimetro del territorio urbanizzato ed è quello che risulta delimitato sulla cartografia di PSC e di RUE anche ai fini dell'applicazione degli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n 495 e s.m.i., in attuazione ed esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

#### 14.4 - Territorio urbanizzato

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000, sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n°20/2000 e s.m.i..

#### 14.5 - Capacità insediativa (CI)

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie complessiva (SC).

#### 14.6 – Densità Territoriale (UT)

1. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.
2. La densità territoriale si esprime attraverso un **Indice di edificabilità territoriale (UT)** dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SC/ST$$

### **14.7 – Densità fondiaria (UF)**

1. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.
2. La densità fondiaria si esprime attraverso **un Indice di edificabilità fondiaria (UF)** dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SC/SF$$

### **14.8 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal RUE nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità alla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

## **ART. 15 – DEFINIZIONI EDILIZIE**

### **15.1 - Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria (PE) sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

### **15.2 - Area cortiliva**

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
2. Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA.

### **15.3 - Tipologia edilizia**

1. Si definisce tipologia edilizia una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza, nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

### **15.4 - Classe tipologica**

1. Si definisce classe tipologica un ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.

### **15.5 - Superfetazione edilizia**

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme del RUE stabiliscono altresì i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.
4. Ai fini dell'applicazione della Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:
  - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto. Resta fermo che le superfetazioni consolidate possono essere recuperate secondo le categorie d'intervento assegnate nella Disciplina particolareggiata solo se autorizzate a seguito di regolare titolo abilitativo ovvero essere di costruzione antecedente il 1942; in caso contrario vanno demolite.
  - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

### **15.6 - Edificio condominiale**

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

### **15.7 - Dotazioni minime degli alloggi**

1. Gli alloggi di SU fino a 50 mq. devono essere dotati di almeno un posto auto coperto, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq. devono essere dotati di due posti auto, dei quali almeno uno coperto. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00).

2. L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.
3. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi per servizi accessori comuni (deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.
4. Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di Mq. 17,50 (12,50 + 5).
5. Le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie : nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SC e/o di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

### **15.8 - Parti comuni / condominiali**

1. Sono spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
2. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
3. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.

### **15.9 – Limiti massimi di Superficie accessoria**

1. La Superficie accessoria di un'unità edilizia, con esclusione di quella relativa alle autorimesse, non potrà essere superiore :
  - al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
  - al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore;
  - al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.

Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

### **15.10 - Superficie permeabile (SP)**

1. La superficie permeabile SP è la porzione "inedificata" di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.
2. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
  - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
  - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%

- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.

4. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

## **ART. 16 – DISTANZE**

### **16.1 - Distanza di un edificio (D)**

1. La distanza D è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, da un altro edificio o da un confine considerato.
2. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

### **16.2 - Indice di visuale libera (VL)**

1. L'indice di visuale libera VL è il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
2. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula :

$$VL = D/HF$$

### **16.3 - Misura della distanza**

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
  - a) D1 = distanza da un confine di proprietà : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà;
  - b) D2 = distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona (o di ambito) urbanistico;
  - c) D3 = distanza da un altro edificio : che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio da un altro edificio, compresi i punti di affaccio;
  - d) D4 = distanza dal confine stradale (che rappresenta la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale) e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del RUE, le deroghe previste dal Titolo V dell'Allegato B "Architettura sostenibile – Certificazione energetica degli edifici e requisiti volontari" ed i limiti di arretramento dalle strade e dalla ferrovia evidenziati nelle tavole del PSC e del RUE che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma.
4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare il Codice Civile e le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e le prescrizioni specifiche contenute nel presente RUE.

**16.4 - Distanza da un confine di proprietà (D1)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VL = 0,5

3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per strutture leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 1,50

VL = 0,5

5. E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo accordo scritto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
- b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444;
- c) venga rispettato il criterio della visuale libera.

6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.

**16.5 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)**

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica, pertanto, la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito.
2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

**16.6 - Distanza da un altro edificio (D3)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

3. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:

$$D3 = \text{mt. } 10,00$$

$$D3 = \text{altezza del fronte più alto}$$

4. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

$$D3 = \text{mt. } 5,00$$

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

### **16.7 - Distanza dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua (D4)**

1. La distanza dalle strade D4 è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e di RUE e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito o di zona, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, per i diversi tipi di strada sono:

**A - Autostrade:**

$$D4 = \text{mt. } 60,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 5,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 30,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

**B - Strade extraurbane principali:**

$$D4 = \text{mt. } 40,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 5,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 20,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.27 delle Norme di RUE)}$$

**C - Strade extraurbane secondarie:**

$$D4 = \text{mt. } 30,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 10,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.27 delle Norme di RUE)}$$

**D - Strade urbane di scorrimento:**

$$D4 = \text{mt. } 10,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

**E - Strade urbane di quartiere:**

$$D4 = \text{mt. } 5,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.27 delle Norme di RUE)}$$

**F - Strade locali e altre strade non classificate:**

$$D4 = \text{mt. } 20,00 \text{ fuori dai centri abitati (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 10,00 \text{ fuori dai centri abitati per le strade vicinali (mt. } 3,00 \text{ per le recinzioni)}$$

$$D4 = \text{mt. } 5,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'art. 3.27 delle Norme di RUE).}$$

2. La distanza minima D4 dai cavi o canali e dalle zone d'acqua è fissata nella seguente tabella, in relazione al tipo di realizzazione, fatte salve distanze inferiori previo parere favorevole della Bonifica competente :

TIPO CAVO O CANALE	Oggetto	Distanza minima cavi o canali non arginati (dal ciglio esterno)	Distanza minima cavi o canali arginati (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia)
Tutti	Alberi e/o siepi	5,00 ml.	2,00 ml.
Tutti	Scavi – movimento terra	5,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo	2,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo
Tutti	Fabbricati	5,00 ml.	4,00 ml.
Cavi e canali principali	Fabbricati	10,00 ml.	10,00 ml.
Tutti	Deposito terra	10,00 ml.	10,00 ml.
Tutti	Recinzioni	5,00 ml.	4,00 ml. zoccolo in muratura o c.a.; 2,00 ml. infissi direttamente in terra

3. La distanza minima D4 dalla ferrovia che interessa il territorio comunale è fissata in ml. 30 riducibile, previo assenso del Soggetto gestore e nel rispetto della vigente legislazione in materia, solo per gli interventi sugli edifici esistenti che si trovano già a distanze inferiori, fermo restando che in caso di ampliamento delle unità edilizie comprese entro la fascia di rispetto alla zona ferroviaria gli eventuali ampliamenti potranno essere realizzati, se ammessi dal RUE, solo se non viene ridotta la distanza dalla ferrovia rilevabile nello stato di fatto.
4. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:
- i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
  - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.
- La disposizione del presente comma 4 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.

### **16.8 - Riduzione delle distanze**

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:
- manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
  - manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
  - allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
  - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

- e) opere di arredo urbano.
2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da D.G.R. n° 477/1995 e s.m.i., è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.

### **16.9 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"**

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.  
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.
2. Ad integrazione di quanto previsto al precedente Articolo 16.2, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.  
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.
3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.  
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.
4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.  
Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.
5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.
6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
7. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
- a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
  - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

8. Negli ambiti del sistema insediativo storico del PSC e del RUE “CS” ed “NS” al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell’ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo, l’indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.

**ESEMPIO 1**

Fig. "a"

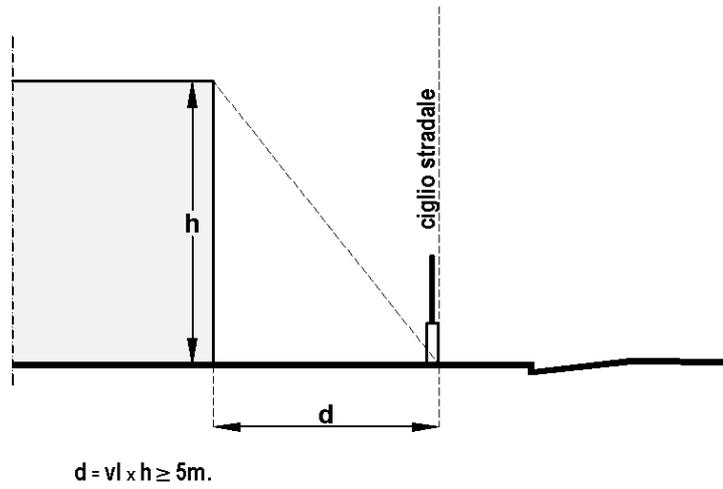


Fig. "b"

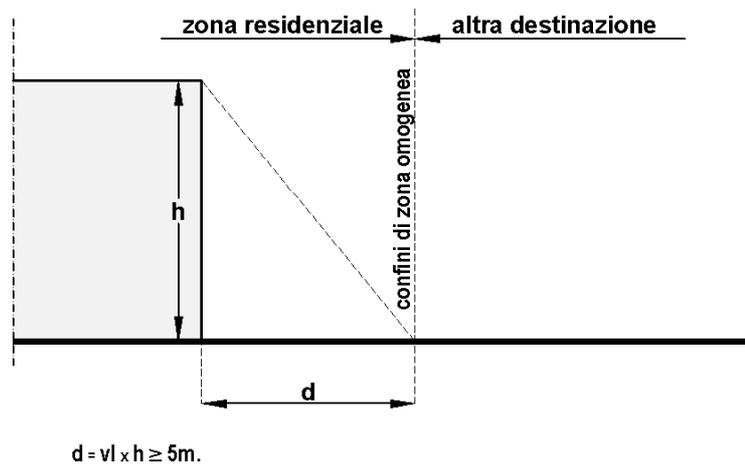
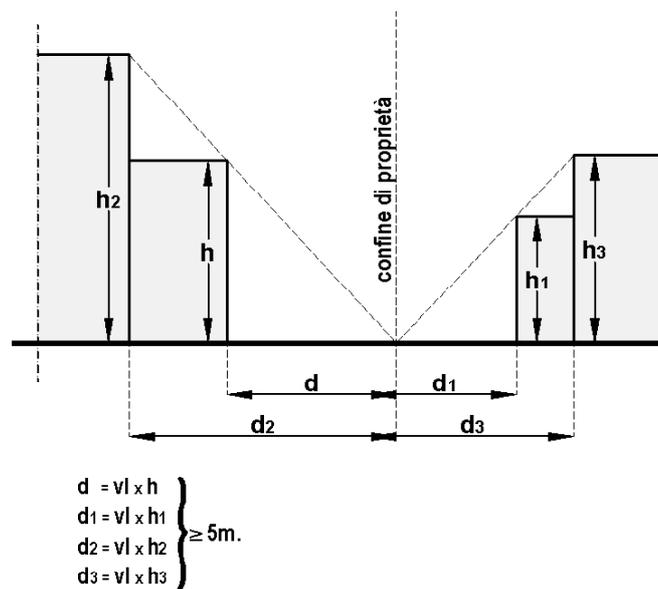
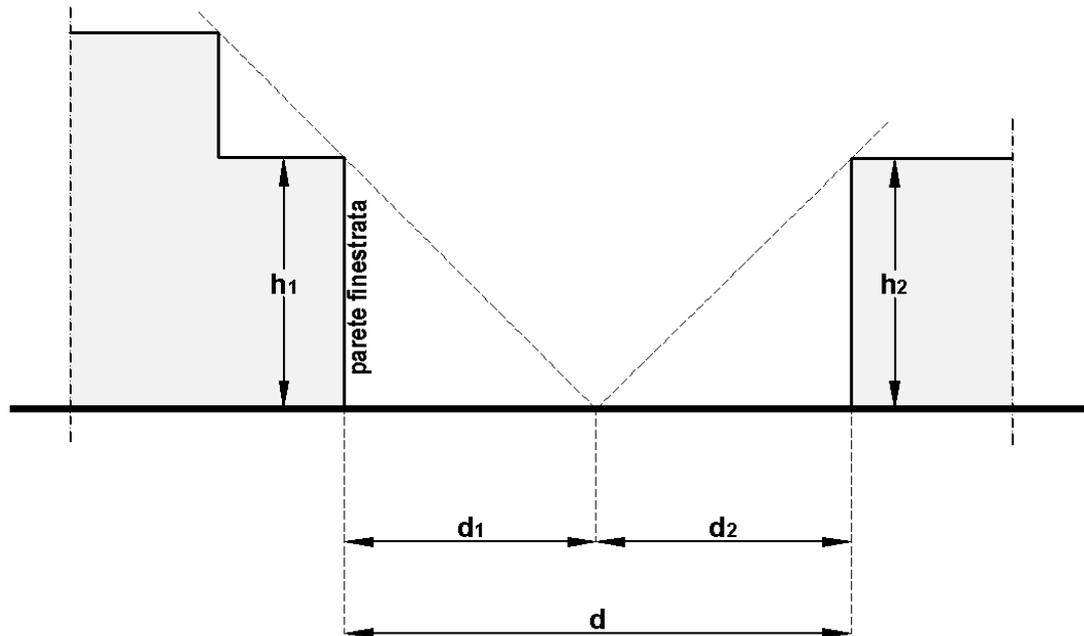
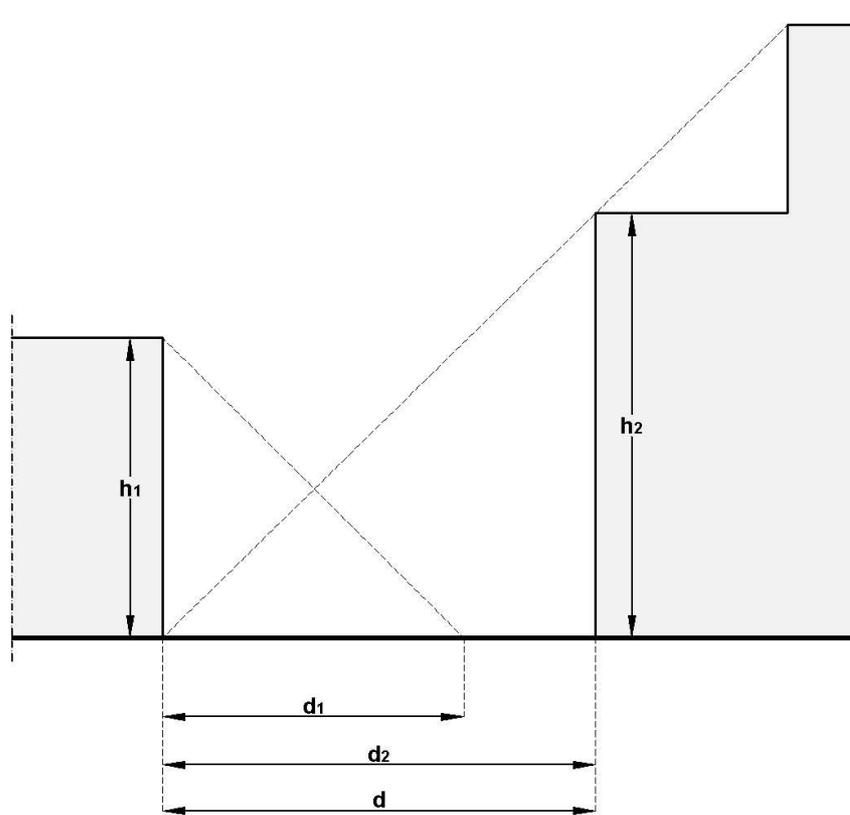


Fig. "c"



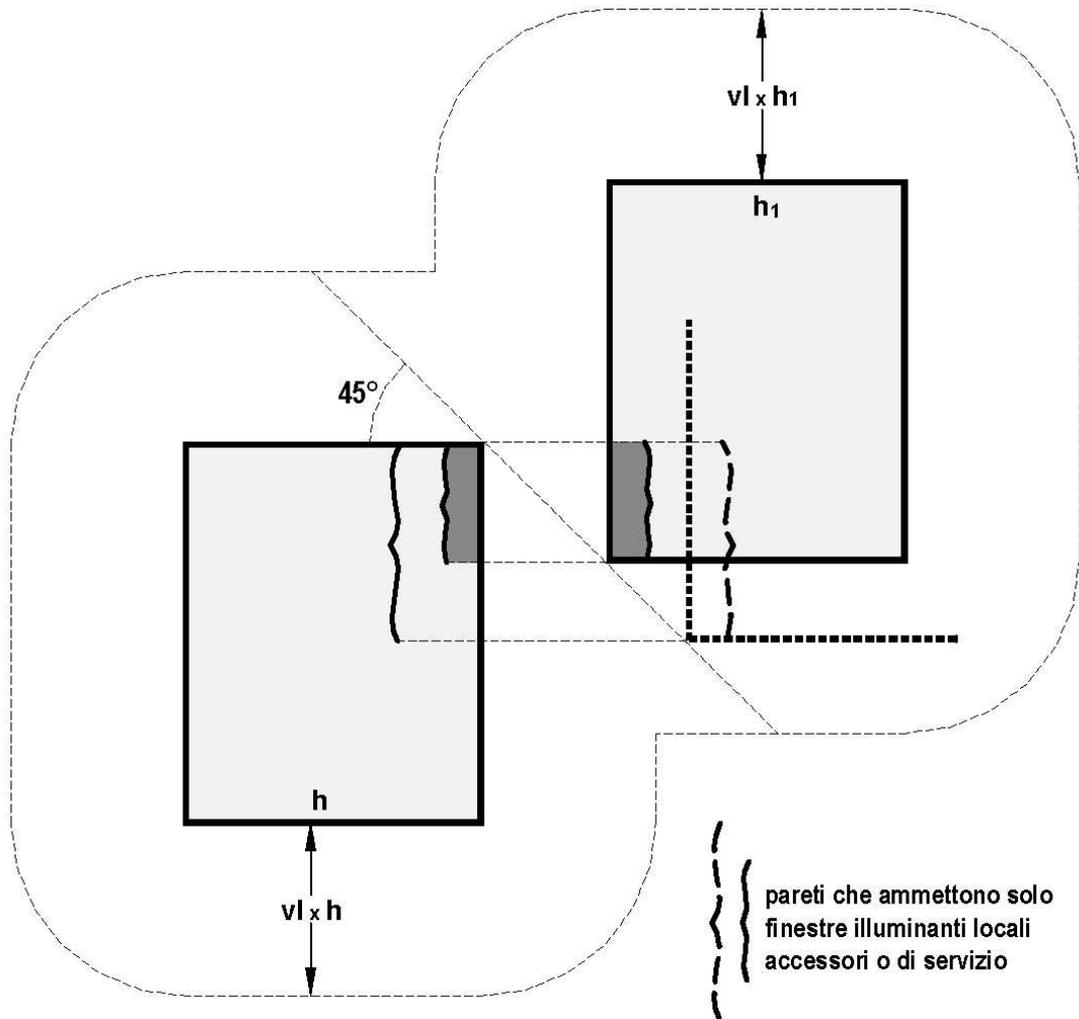
ESEMPIO 2

$$d = d_1 + d_2 = V_l \times h_1 + V_l \times h_2 \geq 10 \text{ m.}$$

ESEMPIO 3

$$d = V_l \times h_2 \geq 5 \text{ m.}$$

**ESEMPIO 4**



**ESEMPIO 5**

Fig. "a"

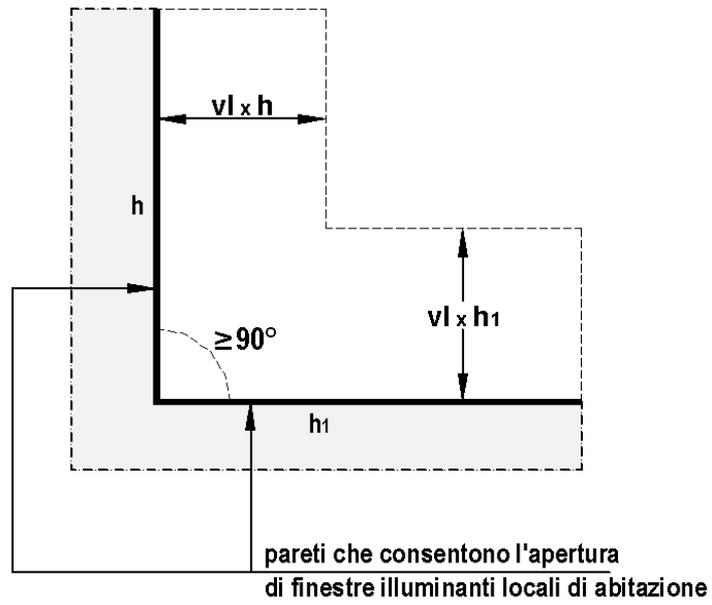
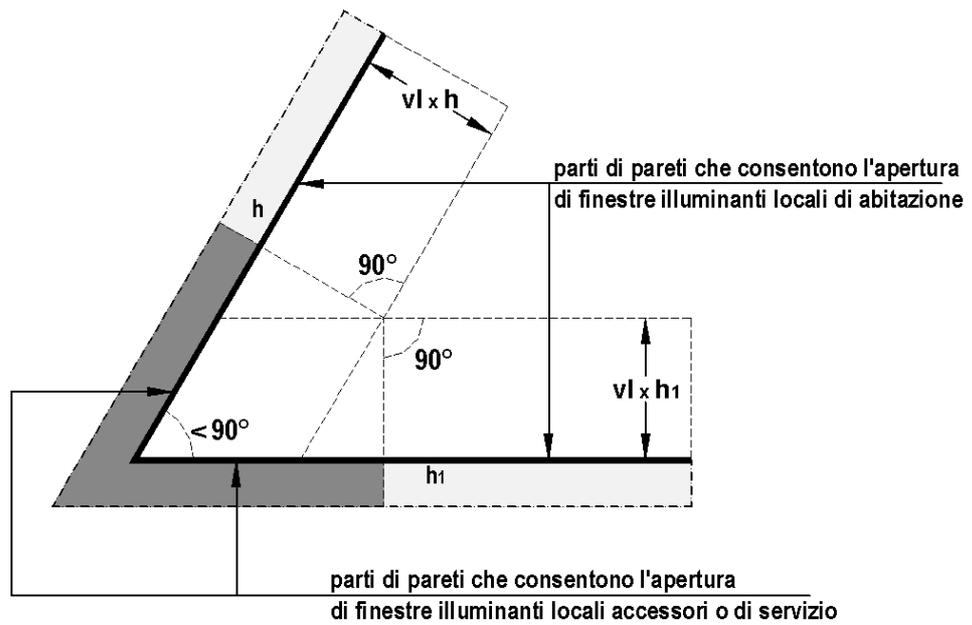


Fig. "b"



**ESEMPIO 6**

Fig. "a"

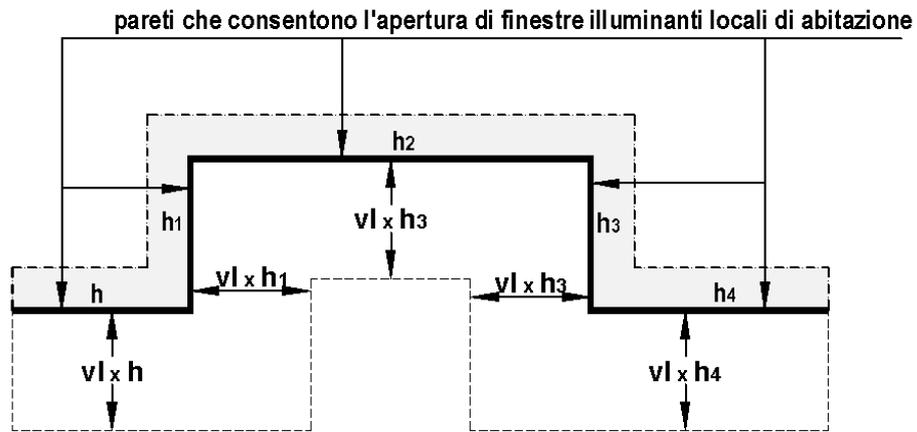


Fig. "b"

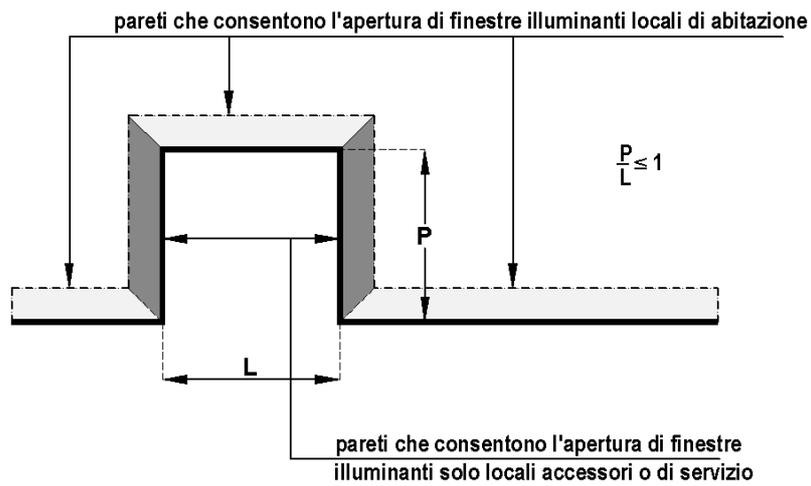
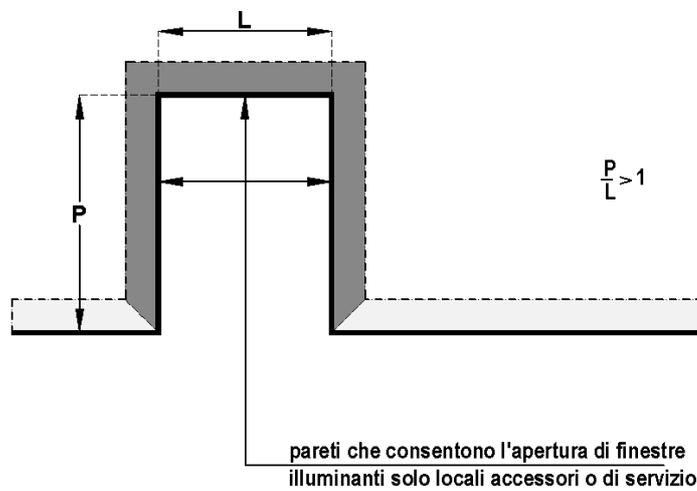


Fig. "c"



## TITOLO V° - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI

### ART. 17 - ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :
  - 1 - Funzioni residenziali;
  - 2 - Funzioni sociali a livello di quartiere;
  - 3 - Funzioni commerciali al dettaglio;
  - 4 - Funzioni terziarie;
  - 5 - Funzioni produttive urbane;
  - 6 - Funzioni produttive agricole;
  - 7 - Funzioni speciali.
2. L'elenco degli usi si utilizza:
  - per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
  - per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del RUE che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.
5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminazione del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSC o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal PSC, dal RUE e dal POC per ciascun ambito, area o zona.
8. Non costituiscono mutamento d'uso i casi previsti al comma 6 dell'art. 28 della L.Rg. 15/2013 e s.m.i..

## **1 - FUNZIONI RESIDENZIALI**

**Abitazioni private (uso 1.1):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

**Abitazioni collettive (uso 1.2):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla vigente legislazione.

## **2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE**

**Asili nido e scuole materne (uso 2.1):** questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

**Scuole dell'obbligo (uso 2.2):** questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

**Servizi collettivi di quartiere (uso 2.3):** questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

**Servizi religiosi (uso 2.4):** questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

**Attrezzature del verde (uso 2.5):** questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

## **3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO** <sup>(1)</sup>

*(in base alla tipologia dimensionale definita dal D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114)*

**Esercizi di vicinato (uso 3.1):** questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq..

**Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2):** questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq..

**Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3):** questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq..

**Grandi strutture di vendita (uso 3.4):** questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq..

**Grandi strutture di vendita di livello superiore (uso 3.5):** questo uso comprende le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di Sv e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di Sv.

## **4 - FUNZIONI TERZIARIE**

**Botteghe (uso 4.1):** questo uso comprende le botteghe e laboratori dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento e sulla disciplina delle industrie insalubri.

**Pubblici esercizi (uso 4.2):** questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

**Uffici e studi (uso 4.3):** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi

urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

**Attrezzature amministrative e direzionali (uso 4.4):** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq..

**Attrezzature espositive (uso 4.5):** questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

**Attrezzature ricettive (uso 4.6):** questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

**Attrezzature per l'istruzione superiore (uso 4.7):** questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

**Attrezzature sociosanitarie (uso 4.8):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

**Attrezzature culturali (uso 4.9):** questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

**Attrezzature per lo spettacolo (uso 4.10):** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

**Attrezzature sportive-ricreative (uso 4.11):** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, clubhouse, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

**Attrezzature per la mobilità (uso 4.12):** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari, compresi i servizi connessi al soccorso stradale e di assistenza automobilistica;

**Attrezzature tecniche e tecnologiche (uso 4.13):** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

**Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (uso 4.14):** Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse). L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dalle norme d'ambito.

## **5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE**

**Opifici artigiani (uso 5.1):** questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

**Impianti industriali (uso 5.2):** questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

**Terziario produttivo avanzato (uso 5.3):** questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo

svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

**Trasporto, magazzinaggio, logistica (uso 5.4):** questo uso comprende gli edifici e le aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; rimesse automezzi, piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive o al commercio all'ingrosso oppure esterno a queste e di servizio generale.

## **6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE**

**Abitazioni agricole (uso 6.1):** questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della vigente legislazione in materia.

**Servizi agricoli (uso 6.2):** questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

**Allevamenti aziendali/interaziendali (uso 6.3):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente asservito con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo, ogni 340 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone non vulnerabili da nitrati e ogni 170 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone vulnerabili da nitrati;

**Impianti zootecnici produttivi (uso 6.4):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere nei quali sono superati i parametri per ettaro di cui al punto precedente. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del PSC, salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, definito in UBA (unità bestiame adulto), ed è correlata alla superficie foraggera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti in azienda.

**Impianti agroalimentari (uso 6.5):** questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

**Impianti tecnici complementari (uso 6.6):** questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

**Serre fisse (uso 6.7):** questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

**Allevamenti ittici (uso 6.8):** questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticultura, con le relative infrastrutture di supporto.

**Lagoni di accumulo liquami (uso 6.9):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di settore.

## **7 - FUNZIONI SPECIALI**

**Infrastrutture per il territorio (uso 7.1):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

**Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (uso 7.2):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico.

**Orti urbani (uso 7.3):** questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

**Impianti per la distribuzione carburanti e servizi auto (uso 7.4):** questo uso comprende le diverse tipologie di impianti per la distribuzione carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché i servizi all'auto e all'automobilista.

**Attività estrattive (uso 7.5):** questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

**Campeggi e campi nomadi (uso 7.6):** questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in strutture abitative temporanee/precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

**Allestimenti cimiteriali (uso 7.7):** questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

## (1) NOTE alle FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

Per la programmazione e l'insediamento di attività commerciali al dettaglio il PSC ed il RUE si conformano alle disposizioni della vigente legislazione in materia e delle disposizioni contenute nel Titolo III della Parte Prima delle NA del PTCP e nell'Allegato 6 alle stesse NA.

Relativamente alle tipologie di strutture di vendita, il PTCP affida alla competenza comunale (Livello D) le seguenti tipologie e aggregazioni, come definite dalla tabella delle tipologie riportata nell'Art. 18 delle NA di PTCP.

Numero	Codice	Descrizione tipologia
9	MG A-NA	<u>medio-grandi strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, e superficie di vendita superiore a 1.500 mq. fino a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.
10	MP A-NA	<u>medio-piccole strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.
11	VIC A-NA	<u>esercizi di vicinato</u> : gli esercizi alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.
13	AGGR VIC INF A-NA	<u>aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori</u> : aggregazioni di esercizi di vicinato e/o medio-piccole strutture di dimensione inferiore ai 2.500 / 3.500 mq. di superficie di vendita complessiva (2.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e 3.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti). Sono ricomprese in questa tipologia anche le aggregazioni, entro i limiti dimensionali sopra indicati, costituite da «unità edilizie fisicamente accostate» se collocate in edifici non a destinazione commerciale specifica (ossia nei quali la superficie utile relativa alle attività commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva). Diversamente queste aggregazioni vanno ricomprese nella tipologia 14.
14	CC VIC CC LOC A-NA	<u>Centri commerciali di vicinato di livello inferiore</u> caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali di vicinato ed eventualmente di una medio-piccola struttura e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 / 3.500 mq. (2.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e 3.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti). <u>Centri commerciali di importanza locale</u> caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 / 3.500 mq. (2.500 per i comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e 3.500 per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti).

La popolazione di riferimento per la definizione delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali è quella anagrafica comunale al 31/12/2007. Le potenzialità commerciali attribuite alle citate aree non sono quindi automaticamente ridefinite nel caso di superamento della soglia dei 10.000 abitanti nell'arco di validità del POIC/PTCP, mentre tale automatismo resta valido per il livello commerciale dell'esercizio di vicinato.

## TITOLO VI° - DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

#### **Art. 18.1 – Individuazione e articolazione**

1. Il titolo VI° del RUE definisce e disciplina il sistema delle dotazioni territoriali di cui all'Art. A-22 delle Lg. Rg. 20/2000, costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi "attrezzati" che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale.
2. Compete al RUE stabilire, per ciascun ambito del territorio comunale e per gli interventi non soggetti a POC, il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle carenze pregresse e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare per concretizzare le strategie di riassetto territoriale e conseguire gli obiettivi di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale delineati per i medesimi ambiti dal PSC e/o dalla pianificazione sovraordinata.
3. Il sistema delle dotazioni territoriali si articola nei seguenti sottosistemi :
  - A) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprendenti gli spazi, gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria degli insediamenti di cui all'Art. A-23 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, nonché le aree di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato previste a diretto servizio degli insediamenti esistenti e di progetto;
  - B) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale comprendenti il complesso degli impianti, opere e spazi pubblici attrezzati destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire lo sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita, di cui all'art. A-24, 2° comma dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000;
  - C) Dotazioni ecologiche e ambientali comprendenti l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi sia pubblici che privati di cui all'Art. A-25 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano mitigandone gli impatti negativi.

Dette dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione dal rischio del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico - ambientale; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che tramite la sistemazione delle aree pertinenziali, stabilita dal Comune ai sensi della lettera b) del comma 4 dell'Art. A-6 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, concorrono al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;
  - D) Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del Comune, secondo quanto disposto dall'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 comma 1; 5; 6; 7; 8.

#### **Art. 18.2 – Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal RUE e dalla vigente legislazione in materia di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

---

<sup>1</sup> Rif. R.D. 1265/1934 – Testo unico delle leggi sanitarie

2. A tale fine, gli interventi urbanistici ed edilizi da attuare nel territorio comunale comportano l'onere:
  - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla strumentazione urbanistica comunale e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000;
  - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, 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 urbanistico, secondo quanto stabilito dalle NA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
  - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
  - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e delle norme tecniche del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, secondo quanto stabilito dalle NA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
  - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 18.4 del presente RUE.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, 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 concessori dovuti per la corrispondente categoria di opere realizzate, salvo conguaglio.
4. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 2, salvo l'obbligo di corrispondere il "costo di costruzione" :
  - a) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;
  - b) gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme e dalla vigente legislazione in materia.
5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC 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. Tali aree sono individuate dallo stesso POC ovvero dal PUA.

### **Art. 18.3 – Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. Gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione, previo parere favorevole del Responsabile del servizio, nei seguenti casi :
  - a) in presenza di aree di cessione per i parcheggi pubblici di U1 con superficie inferiore a quella necessaria a ricavare almeno un posto macchina di mq. 12,50 (5x2,50) a diretto servizio degli insediamenti;
  - b) quando le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree destinate a parcheggio pubblico siano tali da non permettere una organica distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della Pubblica Amm.ne;

- c) quando l'ubicazione del parcheggio determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente;
  - d) in presenza di aree per il verde pubblico attrezzato di U1 inferiori ai 50 MQ e non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti;
  - e) quando le aree per il verde pubblico non completi parchi esistenti o di progetto, non svolga funzioni di collegamento fra servizi pubblici o di uso pubblico, non svolga funzione ecologico ambientale significativa, non svolga una funzione sociale aggregativa significativa;
  - f) quando l'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblico interesse, ritenga più opportuno realizzare la dotazione di verde di U1 dovuta su aree più funzionali alla realizzazione del sistema dei parchi urbani del PSC anche fuori comparto. In tale ipotesi, in luogo delle aree verdi di U1 monetizzate, il soggetto attuatore dovrà reperire almeno una pari quantità di spazi verdi privati o condominiali;
  - g) quando nell'ambito interessato all'intervento siano già state realizzate interamente le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 e l'Amministrazione Comunale non valuti prioritario procedere al loro incremento;
  - h) quando per evidenti condizionamenti dello stato di fatto dell'edificato non sia fisicamente possibile reperire aree di U1 effettivamente utilizzabili.
2. La monetizzazione non può essere applicata, salvo motivi di pubblico interesse e situazioni di fatto specifiche da sottoporre a convenzione attuativa, nei seguenti casi :
    - a) cambio d'uso di interi edifici per l'insediamento di nuove attività terziarie;
    - b) cambio d'uso di parte o di interi edifici per il nuovo insediamento di attività di commercio al dettaglio superiori all'esercizio di vicinato;
    - c) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico ;
    - d) recupero di edifici esistenti esterni agli ambiti CS; NS; IS; con aumento delle unità immobiliari superiori a una unità rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del RUE;
    - e) nuova edificazione negli ambiti del PSC soggetti a PUA.
  3. La Giunta Comunale, con apposita delibera, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione.
  4. L'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio e senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, può definire ulteriori e specifici casi in cui gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione.
  5. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, potrà autorizzare la monetizzazione, con la procedura di cui al comma 1, dei parcheggi e autorimesse private (Pp) di cui al comma 14 dell'articolo 23.3, nel caso in cui sia dimostrata da specifica relazione l'impossibilità tecnica di reperire tali dotazioni. Il valore della monetizzazione verrà stabilito annualmente con delibera comunale sulla base dei costi unitari e l'importo relativo sarà corrisposto al Comune ai fini della copertura dello standard in dotazioni territoriali.

#### **Art. 18.4 - Contributo di costruzione**

Si rimanda alle disposizioni dell'allegato A alle Norme di RUE a titolo "Contributo di costruzione".

## CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

### ART. 19 – DEFINIZIONE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e sono considerate aree ed opere di urbanizzazione primaria (U1) :
  - Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - La rete fognante, gli impianti di depurazione e 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, del gas e di altre forme di energia;
  - Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - Le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi al diretto servizio degli insediamenti;
  - I parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
  - Le aree a verde pubblico attrezzato da considerare a diretto servizio degli insediamenti in quanto la loro estensione, in rapporto al carico urbanistico dell'insediamento cui si riferiscono, e la loro articolazione spaziale e funzionale non possono farle rientrare nelle attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o di urbanizzazione secondaria di cui al successivo Art. 20.

Ai fini del presente RUE sono da considerare aree a "verde pubblico attrezzato a diretto servizio degli insediamenti", e quindi di urbanizzazione primaria (U1), quelle di superficie inferiore ai 1000 MQ e quelle non accorpate la cui somma da luogo ad uno standard inferiore:

- a 20 MQ/abitante effettivo e potenziale (ab teorico) per gli insediamenti a prevalente funzione residenziale, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 MQ di SC aggiuntiva prevista nel progetto;
- a 50 MQ/100 MQ di superficie lorda di pavimento per gli insediamenti a prevalente funzione terziaria, ricreativa, ricettiva, direzionale e commerciale;
- al 5% della ST o SF destinata agli insediamenti produttivi a prevalente funzione industriale, artigianale e per il commercio all'ingrosso.

#### **Art. 19.1 – Obbligo delle dotazioni di U1**

1. La disponibilità nell'area di intervento di una adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti secondo le tipologie e le quantità minime specificate per ciascun ambito del RUE, è condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatti salvi i casi in cui le presenti norme o le delibere comunali vigenti in materia di oneri di urbanizzazione primaria ne consentano la monetizzazione ai sensi di legge.
2. Per "adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" si intende la capacità delle reti tecnologiche e degli spazi pubblici per la mobilità veicolare e ciclopedonale di far fronte al fabbisogno, in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, dei carichi urbanistici aggiuntivi dovuti all'insediamento programmato.

A tali fini :

- a) Gli insediamenti nel territorio urbano ed urbanizzabile del PSC e del RUE devono disporre di:
- a.1 Allacciamento alla rete di distribuzione idrica acquedottistica e solo in assenza di questa a pozzo di acqua potabile purché già esistente ed approvato dai competenti uffici pubblici;
  - a.2 Allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, connesso ad impianto di depurazione idoneo a recepire il carico inquinante aggiuntivo; ove non sia possibile l'allacciamento alla fogna depurata, è consentita la messa in funzione di impianto di depurazione autonomo e/o la realizzazione di sistemi di depurazione dei reflui alternativi nel rispetto della vigente legislazione in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento;
  - a.3 Allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - a.4 Allacciamento ad una rete di telecomunicazione ove esistente a non più di 500 mt;
  - a.5 Allacciamento alla rete del gas ove esistente a non più di 500 mt;
  - a.6 Accessibilità ad una strada pubblica con adeguate caratteristiche di percorribilità in base al Nuovo codice della strada;
  - a.7 Spazi di parcheggio pubblico come previsto dalle norme d'ambito;
  - a.8 Spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani entro un ragionevole raggio di utenza;
  - a.9 Eventuali dotazioni minime di verde pubblico di U1 ove richieste dalle norme d'ambito o sub ambito.
- b) Gli interventi edilizi nel territorio rurale che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria devono disporre di:
- b.1 Strada di accesso, anche non asfaltata, ma comunque da mantenere in buono stato di efficienza e sicurezza per la circolazione a cura e spese del soggetto attuatore quando trattasi di viabilità vicinale o privata;
  - b.2 Rete di distribuzione dell'energia elettrica o sistemi alternativi di produzione dell'energia conformi alla legislazione vigente in materia;
  - b.3 Rete di distribuzione idrica acquedottistica e solo in assenza di questa a pozzo di acqua potabile purché esistente ed approvato dai competenti uffici pubblici;
  - b.4 Allacciamento alla rete fognaria pubblica oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui.

#### **ART. 19.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1**

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente Art. 19 è sempre a carico del soggetto attuatore degli interventi, che ha altresì l'obbligo di cedere gratuitamente, al Comune o ai soggetti gestori delle reti tecnologiche, tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti ricadenti sulla sua proprietà prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, a meno che non ne sia regolato l'uso pubblico con specifico atto da concordare con l'Amministrazione Comunale e con vincolo da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del medesimo soggetto attuatore.
2. Ove alla realizzazione delle opere di U1 abbia provveduto in tutto o in parte la pubblica Amministrazione, il soggetto attuatore è tenuto al completamento di quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e a farsi carico dell'allacciamento ai pubblici servizi senza nulla pretendere a ristoro per l'eventuale maggiore costo documentato sostenuto e, viceversa, avendo l'obbligo di conguaglio nel caso di eventuale costo documentato inferiore agli oneri di U1 di competenza

dell'intervento in progetto, secondo le delibere comunali in materia vigenti al momento di presentazione della SCIA o di ritiro del permesso di costruire o di stipula della eventuale convenzione attuativa.

3. L'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblica utilità e/o per esigenze di coordinamento nella esecuzione delle opere di U1, può avocare a sé la realizzazione delle medesime opere facendosene rimborsare in tutto o in parte il costo dal soggetto attuatore degli interventi edilizi sulla base di specifico accordo e/o specifica convenzione attuativa.

## **CAPO III° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE**

### **ART. 20 - DEFINIZIONE**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi gli impianti, le opere e gli spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto destinati a servizi di interesse collettivo con bacino di utenza prevalentemente comunale, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; come tali sono configurabili come aree ed opere di urbanizzazione secondaria (U2).
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di U2 di carattere comunale riguardano in particolare :
  - a) L'istruzione;
  - b) L'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) Le attività culturali, associative e politiche;
  - e) Il culto;
  - f) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) I parcheggi pubblici che non siano previsti a diretto servizio degli insediamenti di cui al precedente Art. 19;
  - i) Le mense interaziendali ed altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSC o del RUE, integrate dalle aree ad attrezzature e spazi collettivi individuate nel POC e nei piani attuativi nonché da quelle che saranno cedute al Comune in attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi futuri, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico richiesta per ciascun ambito territoriale dal PSC e dal RUE.
4. Queste aree, salvo quelle per il culto e salvo diverse specifiche ipotesi, anche in applicazione del principio di sussidiarietà, devono far parte del patrimonio comunale per cui, attraverso apposita convenzione da stipulare in caso d'intervento, l'Amministrazione Comunale ne definirà sia il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) che le modalità di gestione, le quali potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

### **Art. 20.1 – Obbligo delle dotazioni di U2**

1. L'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di assicurare agli insediamenti esistenti e di progetto la dotazione di attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale in conformità ai minimi richiesti al 3 comma dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, meglio specificati per ciascun ambito dal PSC, dal RUE o dal POC per gli interventi soggetti a Piano Operativo Comunale.
2. In nessuna fase del processo attuativo della strumentazione urbanistica comunale, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e con aumento di carico urbanistico, potrà essere inferiore ai minimi indicati al comma 3 dell'Art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e cioè :
  - 30 MQ per ogni abitante effettivo e potenziale (abitante teorico) negli insediamenti residenziali, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 MQ di SC;

- 100 MQ. ogni 100 MQ di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;
  - 15% della superficie complessiva (ST per gli interventi preventivi) destinata agli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso.
3. Fatti salvi i casi di monetizzazione cui può ricorrere l'Amministrazione Comunale ai sensi di legge e quelli eventualmente consentiti nelle "Schede d'ambito" allegate alle NA del PSC, compete al POC stabilire, ai sensi del 7 comma dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, sia l'obbligo del reperimento entro il comparto di attuazione delle aree di U2 aggiuntive rispetto a quelle di U1, sia l'eventuale realizzazione di attrezzature ed impianti chiaramente eccedenti i fabbisogni dell'insediamento oggetto di PUA, quali ad esempio quelli elencati alle lettere a); b); c); d); e); del 2 comma dell'Art. A-24 richiamato.

### **Art. 20.2 – Competenza della realizzazione delle opere di U2**

1. La competenza della realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale quali opere di U2 è della Pubblica Amministrazione o dei soggetti da essa delegati ai sensi di legge.
2. Ove alla realizzazione dei servizi, delle reti, degli impianti e alla attrezzatura delle aree di U2 provveda il soggetto privato che abbia il titolo (in forza di accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 o di equivalenti atti convenzionali per l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi) il costo documentato sostenuto per la loro realizzazione potrà essere scomputato in tutto o in parte dal contributo di costruzione secondo quanto verrà in dettaglio concordato in fase attuativa tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore.

## CAPO IV° - DOTAZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI

### ART. 21 - DEFINIZIONE

1. Oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti elencate al precedente Art. 19, sono in particolare dotazioni ecologico - ambientali del territorio :
  - a) Le aree pubbliche sistemate a verde alberato e/o cespugliato nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile (parchi urbani e giardini di quartiere);
  - b) Le aree riservate alla realizzazione delle fasce di rispetto e ambientazione al sistema della mobilità ed il verde di compensazione ambientale;
  - c) Le aree di verde privato e/o condominiale di pertinenza delle costruzioni ed il verde di compensazione ambientale per il miglioramento della biopotenzialità;
  - d) Gli spazi permeabili negli ambiti urbani;
  - e) Gli slarghi e le piazze con funzioni di qualificazione dell'ambiente urbano;
  - f) Il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali;
  - g) Le aree a verde boscato, il patrimonio arboreo di pregio da tutelare, le zone di tutela naturalistica, il verde di riassetto del paesaggio negli ambiti periurbani;
  - h) I corridoi ecologici e le aree di rinaturazione laterali ai canali, ai corsi d'acqua, ai rii;
  - i) Il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico, ecc...);
  - l) Il sistema degli interventi necessari a prevenire i rischi naturali ed in particolare quelli indispensabili a prevenire il rischio idraulico, il rischio idrogeologico, il rischio sismico;
  - m) Il sistema degli interventi per la tutela della viabilità storica, per il miglioramento della viabilità urbana e rurale;
  - n) Il sistema degli interventi per il risparmio energetico e la promozione delle fonti alternative;
  - o) Il sistema degli interventi per la promozione della raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti solidi urbani;
  - p) Costituiscono altresì dotazioni ecologiche, che non possono essere computate tra le aree standard di urbanizzazione primaria e secondaria, le aiuole e alberature stradali, le aree a verde pubblico inferiori a 50 MQ, nonché le fasce di rispetto e ambientazione stradale specificatamente individuate nella cartografia di PSC e/o di RUE, le fasce previste a verde pubblico lungo le strade urbane di attraversamento e lungo le strade extraurbane fino ad una profondità di 15 ml. dall'asse stradale.  
Dette aree e fasce, se opportunamente alberate ed attrezzate con cespugli e percorsi ciclopedonali atti a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, potranno essere conteggiate tra le aree destinate a parcheggio pubblico di U1 a diretto servizio degli insediamenti, a condizione che il rapporto tra l'estensione delle aree considerate e il numero di posti auto effettivamente utilizzabili non sia superiore a 25 Mq/posto auto considerando nel conteggio anche gli spazi di accesso e manovra del parcheggio.

#### **Art. 21.1 – Obbligo delle dotazioni ecologico - ambientali**

1. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali sono richiesti tanto nel territorio urbanizzato e urbanizzabile quanto nel territorio rurale per tutti gli interventi urbanizzativi ed edificatori che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. L'obbligo delle dotazioni e la competenza della loro realizzazione è regolamentata negli stessi termini e con le stesse eccezioni fatte al precedente Capo II° per il reperimento e la realizzazione delle corrispondenti "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti".
3. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali di cui alle lettere c); d); f); i); l); m); o); è obbligatorio per tutti gli interventi conservativi, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione che comportano un aumento di SC e/o di carico urbanistico indipendentemente dall'ambito in cui essi ricadono.
4. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alla lettera b) sono richiesti in tutti gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione che riguardano la viabilità pubblica, con obbligo di arretramento della edificazione dal confine stradale.  
Per quanto riguarda il verde di compensazione ambientale, questa specifica dotazione ecologica è richiesta in tutti gli interventi che, per qualsiasi motivo, contemplino l'abbattimento di alberature d'altofusto, di siepi, di macchie di vegetazione spontanea.  
In tali casi, in sede d'intervento andrà concordata con il competente Ufficio Comunale la quantità di aree da piantumare a compensazione del patrimonio vegetale abbattuto; detta piantumazione, ove esista lo spazio, dovrà essere fatta sulle aree di proprietà del richiedente il titolo abilitativo, altrimenti andranno indicate dal Comune le aree idonee tra quelle già in disponibilità del pubblico demanio.
5. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui alle lettere a); e); p); sono richiesti nelle zone di nuovo insediamento tramite PUA;
6. Gli interventi di manutenzione, riqualificazione degli impianti verdi e di formazione di corridoi ecologici di cui alle lettere g) ed h) sono prescritti per tutti gli interventi edilizi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria e che ricadono su aree ed ambiti per i quali il PSC impone le corrispondenti specifiche misure di salvaguardia e tutela.

#### **Art. 21.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali**

1. La competenza della realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui al precedente Art. 21, è sempre del soggetto attuatore e dove alle stesse provveda l'Amministrazione Comunale ovvero i soggetti gestori delle reti per esigenze di coordinamento o per motivi di pubblica utilità, il privato interessato al titolo abitativo del processo edilizio, colui che presenta la SCIA ovvero il soggetto titolare dell'intervento urbanizzativo dovranno corrispondere gli oneri conseguenti nei modi di legge.

## **CAPO V° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE**

### **ART. 22 - DEFINIZIONE**

1. Corrispondono alle aree destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza socio-sanitaria, per servizi amministrativi e civili, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico, a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate di norma a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del comune, secondo quanto disposto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.
2. La pianificazione comunale recepisce i servizi di livello sovracomunale esistenti e rinvia agli accordi territoriali stipulati ai sensi del 2 comma dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 :
  - a) la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale previste dal PTCP nonché delle infrastrutture, opere o servizi cui è subordinata l'attuazione dei piani urbanistici comunali a norma del comma 4 dell'art. 26 della Lg. Rg. 20/2000;
  - b) gli interventi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico ovvero la realizzazione di dotazioni ecologiche ed ambientali di rilievo sovracomunale;
  - c) i progetti di tutela, recupero e valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali del territorio di rilievo sovracomunale.
3. Gli accordi territoriali di cui al comma 2 possono prevedere forme di perequazione territoriale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati. Agli accordi territoriali si applica, per quanto non previsto dalla Lg. Rg. 20/2000, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'art. 15 della Legge n. 241 del 1990.
4. Rientrano tra le attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale anche le aree e gli immobili che, pur non essendo individuati nelle cartografie di PSC e di RUE con specifiche siglature in quanto ricadono in ambiti a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva e/o di servizi di rilievo comunale, contengono servizi pubblici con bacino di utenza di norma di livello sovracomunale.

#### **Art. 22.1 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale**

1. Le attrezzature ed i servizi di rilievo sovracomunale sono decisi dal PTCP e dalla programmazione di settore in conformità agli atti di indirizzo e coordinamento della Regione, in accordo con i Comuni.

#### **Art. 22.2 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale**

1. La realizzazione delle attrezzature e dei servizi di rilievo sovracomunale è competenza della Pubblica Amministrazione, che può delegarne l'attuazione a soggetti privati ai sensi di legge.

## **CAPO VI° - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE**

### **ART. 23 - DEFINIZIONE**

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti Artt. 19 e 20 ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal RUE, si suddividono nelle seguenti categorie:
  - PU1** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti (Art. 19 del RUE);
  - PU2** = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria e cioè non a diretto servizio degli insediamenti (Art. 20 del RUE);
  - Pp** = Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici.
2. Gli stalli per stazionamento autoveicoli nei parcheggi PU1; PU2; Pp devono avere dimensioni minime di ml. 3,50 x 5,00 nel caso di parcheggi per portatori di handicaps e di ml. 2,50 x 5,00 negli altri casi.
3. Gli stalli per lo stazionamento degli autotreni, con particolare riferimento alle zone produttive, devono avere dimensioni adeguate a consentire la sosta degli autoarticolati e dei camion con il rimorchio (ml. 3,50 x 20,00).
4. Le aree di parcheggio di tipo PU1 e PU2 non rappresentano una zona omogenea cui applicare le norme di distanza dal confine di proprietà e/o di zona di cui all'art. 16.3 precedente, per cui, fermo restando il rispetto delle linee di arretramento della edificazione di progetto riportate sulle tavole di PSC e RUE e l'applicazione del criterio della visuale libera, l'edificio potrà essere localizzato:
  - in arretramento minimo di m. 1,50 se tra l'edificio ed il parcheggio non sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico;
  - sul confine del parcheggio se tra l'edificio ed il parcheggio stesso sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico

### **Art. 23.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)**

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 sono parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico indotto dagli insediamenti.
2. I parcheggi PU1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone.
4. Fermo restando quanto specificato al precedente art. 23, per le strade urbane e di lottizzazione le aree di parcheggio possono essere realizzate in fregio alla sede stradale.
5. Laddove la dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è stabilita in numero di posti auto, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso

determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree PU1.
8. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo PU1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SC, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.
9. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi PU1 sono richiesti in rapporto alla SC del progetto.
10. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto al precedente Art. 18.3.
11. La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è specificata nelle norme di zona e sub ambito; ove ciò non avvenga, in sede di intervento i parcheggi PU1 vanno reperiti in rapporto all'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento stesso secondo le quantità evidenziate nella seguente tabella.

<i>Abitazioni private (Uso 1.1)</i>	10 Mq/37 Mq di SC
<i>Abitazioni agricole (Uso 6.1)</i>	10 Mq/37 Mq di SU
<i>Abitazioni collettive (Uso 1.2)</i>	10 Mq/37 Mq di SC
<i>Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)</i>	20 Mq/100 Mq di SC
<i>Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)</i>	20 Mq/100 Mq di SC
<i>Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Servizi religiosi (Uso 2.4)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature del verde (Uso 2.5)</i>	3 Mq/100 Mq di area a parco
<i>Esercizi di vicinato (Uso 3.1)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Medie e Grandi strutture di vendita (Usi 3.2; 3.3; 3.4)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Botteghe (Uso 4.1)</i>	15 Mq/100 Mq di SC
<i>Pubblici esercizi (Uso 4.2):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq.	40 Mq/100 Mq di SC
- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq.	60 Mq/100 Mq di SC
- per esercizi oltre 1.000 mq.	100 Mq/100 Mq di SC
<i>Uffici e studi (Uso 4.3)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)</i>	60 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature espositive (Uso 4.5)</i>	100 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature ricettive (Uso 4.6)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature culturali (Uso 4.9)</i>	40 Mq/100 Mq di SC

<i>Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)</i>	100 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)</i>	10% area d'intervento per impianti scoperti; 80 Mq/100Mq di SC per impianti coperti
<i>Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)</i>	10% area d'intervento
<i>Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (uso 4.14)</i>	100 Mq/100 Mq di SC
<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>	8% della SC
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>	8% della SC
<i>Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)</i>	60 Mq/100 Mq di SC
<i>Magazzini e depositi (Uso 5.4)</i>	20 Mq/100 Mq di SC

12. Per le “medie multisale cinematografiche” come definite nell’Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012, ricadenti in ambiti destinati ad una pluralità di funzioni integrate fra loro, vi è la possibilità di complementarietà d’uso dei parcheggi pubblici e pertinenziali, nel limite del 50%, da disciplinare con convenzione urbanistica, con monetizzazione della quota di parcheggi pubblici non realizzata.
13. Per “medie multisale cinematografiche” di cui al precedente comma 12. la dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è stabilita in 80 mq per ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento come definita al punto 4.1.1 dell’Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012.

### **Art. 23.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)**

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria PU2 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 della popolazione comunale, della popolazione turistica e del fabbisogno di parcheggi dovuto al carico urbanistico indotto dalle attrezzature collettive.
2. I parcheggi PU2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici soggetti a PUA, essi, ove richiesti dalle norme d'Ambito, vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU2 sono sempre completamente a carico degli interventi diretti convenzionati o urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal RUE o dalle schede d'ambito; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si considera il parcheggio PU2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.
5. Laddove la dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è stabilita in numero di posti auto, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU2 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU2 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree PU2 non siano previsti spazi appositi.

**Art. 23.3 - Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)**

1. I parcheggi e le autorimesse Pp sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del soggetto che presenta la SCIA o gli altri titoli abilitativi. Per i parcheggi Pp connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovrà essere assicurato l'uso da parte della clientela.
2. I parcheggi Pp fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, ai successivi comma 11 e 12. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.
3. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo Pp sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.
4. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi Pp sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.
5. Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; a tale fine le quote di parcheggi Pp richieste dalle normative d'ambito in base alla funzione d'uso prevalente assegnata all'ambito stesso, andranno incrementate delle quote derivanti dalla eventuale presenza nei progetti di usi complementari per i quali sono previsti standard superiori a quelli dell'uso prevalente.
6. Le dimensioni minime del posto auto devono essere di 2,50 x 5,00 ml e ai fini del dimensionamento dello standard minimo espresso in Mq. di superficie destinata a parcheggio ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq. di area destinata a Pp compresi gli spazi di accesso e manovra.
7. I parcheggi Pp, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
8. Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo Pp di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a 3,50 mt., si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla altezza utile effettiva.
9. Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, in casi del tutto particolari, il reperimento dei parcheggi Pp in altre aree di cui il richiedente il titolo abilitativo dimostri la disponibilità e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità

all'intervento. Tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.

10. Nell'area a parcheggi di tipo Pp relativi ad usi commerciali andrà ricavato 1 posto/bici-motociclo ogni 5 posti/auto.

11. La dotazione minima di parcheggi di tipo Pp per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, compresi gli spazi di accesso e manovra e fatto salvo l'obbligo di rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 12 per le nuove costruzioni, è la seguente :

<i>Abitazioni private (Uso 1.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio
<i>Abitazioni agricole (Uso 6.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio
<i>Abitazioni collettive (Uso 1.2)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)</i>	50 Mq/100 Mq di SU
<i>Servizi religiosi (Uso 2.4)</i>	50 Mq/100 Mq di SU
<i>Attrezzature del verde (Uso 2.5)</i>	in base ai progetti di intervento
<i>Esercizi di vicinato (Uso 3.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 30 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 18 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 13 mq. di Sv o frazione
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 8 mq. di Sv o frazione
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 40 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 25 mq. di Sv o frazione
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 20 mq. di Sv o frazione
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	1 posto auto ogni 16 mq. di Sv o frazione
<i>Botteghe (Uso 4.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU
<i>Pubblici esercizi (Uso 4.2):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq.	80 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 4 posti auto/100 Mq di SU
- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq.	160 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 8 posti auto/100 Mq di SU
- per esercizi oltre 1.000 mq.	200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU
<i>Uffici e studi (Uso 4.3)</i>	27 Mq/100 Mq di SU

<i>Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature espositive (Uso 4.5)</i>	200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature ricettive (Uso 4.6)</i>	60 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 3 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature culturali (Uso 4.9)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)</i>	200 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 10 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)</i>	40 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 2 posti auto/100 Mq di SU
<i>Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (uso 4.14)</i>	100 Mq/100 Mq di SU
<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU
<i>Magazzini e depositi (Uso 5.4)</i>	27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto/100 Mq di SU

12. In particolare nei casi di abitazioni private (uso 1.1) di nuova costruzione (anche attraverso demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a qualunque uso destinati nello stato di fatto) è richiesta una dotazione minima di parcheggi Pp pari :

- ad un posto auto coperto per alloggi di SU fino a 50 mq;
- a due posti auto, dei quali uno coperto, per alloggi di SU superiore a 50 mq.

Per interventi negli ambiti "CS" e "NS", ove sia verificata l'impossibilità di reperimento dei posti auto coperti riferiti alla creazione di nuove unità abitative, è richiesta la dotazione minima di un posto auto, anche scoperto, per alloggio da reperire all'interno dell'area cortiliva di proprietà o in aree disponibili in un raggio di distanza non superiore a 200 metri.

13. Per quanto concerne in particolare i parcheggi pertinenziali relativi ad attività commerciali al dettaglio in sede fissa, la dotazione minima è quella prescritta al precedente comma 11 mentre le caratteristiche localizzative, organizzative, tipologiche ed i casi di possibile riduzione delle dotazioni sono quelle descritte al punto 5.2 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/09/1999 e s.m.i..

14. I parcheggi e le autorimesse Pp rispondenti alle caratteristiche di cui all'articolo 9 della L. 122/89, in quanto opere di urbanizzazione ex lege ai sensi dell'articolo 11 della L. 122/89, fanno parte del sistema delle dotazioni territoriali. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della realizzazione dei Pp di cui al presente comma, la monetizzazione

degli stessi nei casi e secondo quanto previsto dal precedente articolo 18.3.

15. Per le “medie multisale cinematografiche” come definite nell’Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell’Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 71 del 28.02.2012, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali è stabilita in 1 posto auto ogni due posti a sedere.

## TITOLO VII° - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO

### CAPO I° - REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE

#### ART. 24 - AMBITO E LIMITI DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni di seguito elencate individuano i "Requisiti minimi fisici e di qualità ambientale per l'edificazione" da applicarsi anche per gli interventi soggetti a titoli abilitativi rilasciati in base alle norme e alla strumentazione urbanistica del PRG previgente fatte salve dal RUE. Sono in ogni caso fatti salvi requisiti più restrittivi previsti dalla vigente legislazione e/o dal Regolamento d'Igiene vigente.

#### Art. 24.1 - Caratteristiche dei locali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

CATEGORIA A - comprendente i locali di abitazione;

CATEGORIA S - comprendente i locali accessori e di servizio.

2. Sono considerati locali di abitazione gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di abitualità o di continuità.

I locali di abitazione si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

A1 a) soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto;

b) uffici, aule scolastiche, sale da lettura, tavernetta e studio;

A2 a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

b) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici in edifici di cura ed ospedalieri;

c) officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine per collettività ed altri ambienti di lavoro;

d) parti di autorimesse in cui si effettuano riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e) magazzini, depositi o archivi il cui funzionamento comporti una prolungata permanenza delle persone.

3. Sono considerati locali accessori o di servizio gli ambienti in cui la permanenza delle persone non si prolunga oltre il tempo strettamente indispensabile allo svolgimento delle specifiche funzioni o delle operazioni a cui gli ambienti stessi sono destinati, sempre che tale permanenza non abbia carattere di abitualità o di continuità.

I locali accessori o di servizio si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

S1 Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

S2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie ovvero 10 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non si prolunghi oltre il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico-scarico e di pulizia;

d) lavanderie, stenditoi, ripostigli, cantine con superficie superiore a 5 mq;

e) stalle, porcilaie, ecc.;

- S3 a) disimpegni inferiori a 12 mq;  
b) cantine, ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq;  
c) vani scala colleganti solo due piani;  
d) autorimesse;  
e) locali per macchine con funzionamento automatico. Per tali locali sono fatte salve le speciali disposizioni più restrittive degli Enti preposti alla sorveglianza, al controllo e alla gestione degli impianti suddetti.

4. I locali non espressamente compresi negli elenchi precedenti saranno classificati in via analogica dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

#### **Art. 24.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione ( Categoria A )**

1. Le misure minime lineari, superficiali e cubiche dei locali di abitazione compresi nella Categoria A non devono essere inferiori a:
  - metri lineari 2,40;
  - metri quadrati 9,00;
  - metri cubi 24,30.
2. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di Mq. 9 se per una persona e di Mq. 14 se per due persone.  
Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.
3. Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e mq. 38 se per due persone.
4. Nelle nuove costruzioni i locali di categoria A debbono soddisfare il requisito della profondità in relazione al suo rapporto illuminante e aerante; pertanto tutti i locali di categoria A avranno profondità dei vani misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata minore o uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento al punto più alto della superficie trasparente dell'infisso.
5. Per i locali destinati a negozi, le misure minime lineari, superficiali e cubiche non devono essere inferiori a:
  - metri lineari 2,70;
  - metri quadrati 20;
  - metri cubi 60.
6. L'altezza netta minima dei locali di Categoria A non deve essere inferiore alle seguenti misure:
  - per i locali della Sottocategoria A1 - A2 a) – A2 b) :  $h = 2,70$  ml.
  - per i locali della Sottocategoria A2 c) – A2 d) – A2 e) :  $h = 3,00$  ml.

I locali appartenenti alla Categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. I rapporti illuminanti minimi tra le superfici finestrate e le superfici pavimentate dei locali delle Sottocategorie A1 e A2 non devono essere inferiori a 1/8, così come il rapporto aerante.

#### **Art. 24.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio ( Categoria S )**

1. L'altezza minima dei locali di Categoria S1 e S2 non deve essere inferiore a mt. 2,40. Per i locali compresi nella Sottocategoria S3 con destinazione ad autorimesse e capacità di parcheggio pari o inferiore a nove veicoli, l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,00, mentre per quelli con capacità di parcheggio superiore a nove veicoli l'altezza non può essere inferiore a mt. 2,40 con un minimo di mt. 2 sotto trave; per gli autosilo è consentita un'altezza di mt.1,80. I locali di Categoria S - ad eccezione di quelli compresi nella Sottocategoria S3 - devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni o da cavedi oppure devono essere dotati di impianti di ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

In ogni caso deve essere assicurata, prima che si diffondano, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione ( cucine, gabinetti, ecc. ).

2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per i locali delle Sottocategorie S1 e S2 il rapporto illuminante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/12. Per i locali della Sottocategoria S3 il rapporto aerante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/30. In tali casi la superficie minima finestrata non potrà essere inferiore a mq. 0,40.

3. I locali di Categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di Categoria A se non attraverso disimpegno. Fanno eccezione le camere da letto.

#### **Art. 24.4 – Caratteristiche dei sottotetti esistenti nei casi di recupero**

1. Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi della Lg. Rg. 11/98 e s.m.i., l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.
2. Le parti di sottotetto con altezza utile netta inferiore a ml. 1,80 non possono essere recuperate ad usi abitativi, così come non possono essere recuperati ad usi abitativi i locali di sottotetto che abbiano altezza media utile netta inferiore a mt. 2,40.
3. Il rapporto illuminante delle stanze ad uso abitazione che rientrano nella superficie utile è regolamentato nel seguente modo :
  - a) Con aperture solo in falde : pari o superiore a 1/16;
  - b) Con aperture solo sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8;
  - c) Con aperture sia in falda che sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8 calcolati come rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie netta del locale interessato.
4. L'apertura di finestre in falda è consentita, anche negli ambiti del sistema insediativo storico ma limitatamente alle falde che non prospettano su piazze pubbliche, al solo fine di ottenere i rapporti minimi di illuminazione e areazione di cui al precedente comma 3 e a condizione che la superficie complessiva delle finestre in falda non superi il 10% della superficie del tetto.

#### **Art. 24.5 – Caratteristiche dei soppalchi**

1. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
  - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia  $\geq 2,20$  ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere  $\geq 1,80$  ml e l'altezza media  $\geq 2,20$  ml.
  - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
  - ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
  - l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $\geq 2,70$  ml.
2. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ( $h_v = v/s$ ) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.

**Art. 24.6 - Chiostrine o cavedi e intercapedini**

1. La costruzione di chiostrine o cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi.  
Le chiostrine o cavedi devono avere una superficie non inferiore ad un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che le delimitano.  
In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:
  - a) ml. 3,00 se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
  - b) ml. 4,00 se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
  - c) ml. 4,50 se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.
2. Le chiostrine o cavedi devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.
3. I cavedi e le chiostrine potranno areare ed illuminare solo locali di Categoria S non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.  
Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato, in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
5. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

**Art. 24.7 - Piani interrati o seminterrati**

1. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella Categoria S, fatte salve le possibilità di deroga previste ai successivi comma.
2. E' in ogni caso vietato adibire i locali interrati e seminterrati a residenza (cat. A1), ad uffici, attività didattiche, sanitarie od a queste assimilabili.
3. Per le altre attività è consentito l'uso dei locali interrati e seminterrati solo se ricorrono particolari esigenze tecniche determinate dalla lavorazione, con esclusione quindi di esigenze di carattere organizzativo, economico o di semplice ubicazione.
4. Deroghe alla limitazione di cui al precedente comma possono essere richieste al Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro dell'Azienda USL per quelle attività che non danno luogo ad emanazioni nocive e non espongono gli addetti a temperature eccessive, purché :
  - l'altezza dei locali non sia inferiore a 3 mt.;
  - non siano presenti infiltrazioni attraverso le chiusure (pareti contro terra, infissi, ecc..) e risalite di acqua per capillarità degli elementi di fondazione, dei vespai e delle altre strutture a contatto col terreno;
  - siano installati impianti di condizionamento e, nel caso dei locali seminterrati che usufruiscono almeno in parte di aerazione naturale, impianti di ventilazione; i requisiti di tali impianti ed i valori delle grandezze di riferimento durante il loro funzionamento devono essere conformi a quanto previsto dalle norme di buona tecnica (UNI, ISO, ASHRAE);
  - siano rispettate le altre norme di igiene e sicurezza del lavoro.

**Art. 24.8 - Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione, allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, solamente per tutti gli scarichi industriali, mentre per le acque reflue domestiche la nuova autorizzazione è necessaria solo nei casi in cui il recapito finale sia su corpo idrico superficiale.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

#### **Art. 24.9 - Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, dai cortili e dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici (che non siano soggetti al dilavamento di sostanze idro-inquinanti), devono essere convogliate nella fognatura comunale per acque bianche, o in altro recettore idoneo secondo le norme vigenti in tale materia.
2. Ove la fognatura comunale sia assente o non idonea a recepire acque bianche provenienti dai nuovi insediamenti, è obbligatoria l'adozione di misure di protezione idraulica del territorio da valutare di volta in volta in relazione alle specificità dell'intervento programmato, prevedendo, ove necessarie, idonee vasche volano di stoccaggio temporaneo delle piogge critiche da sottoporre al parere dei competenti uffici. La progettazione e la gestione dei bacini di laminazione "a cielo aperto" dovranno garantire le necessarie condizioni di igiene, sicurezza e mitigazione ambientale.
3. E' vietata la realizzazione di opere ed interventi senza adottare le necessarie misure di prevenzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee nonché la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'Ente competente.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la segnalazione di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di permesso di costruire o di SCIA dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

#### **Art. 24.10 - Permeabilità dei suoli**

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime dettate al comma 6 della lettera B del successivo articolo 28.
2. I parcheggi pubblici e ad uso pubblico, 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 4 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.

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

## **CAPO II° - REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO**

### **Art. 25.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco, ovvero il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia secondo le rispettive competenze, potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare la richiesta di permesso di costruire o di presentare la segnalazione di inizio attività.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia.

### **Art. 25.2 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati di interesse storico-culturale-testimoniale il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti in conformità al Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.
5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvengano durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

### **Art. 25.3 - Elementi aggettanti delle facciate**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 15, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
  - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi di

nuova realizzazione dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 3,00 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.

3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

#### **Art. 25.4 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal RUE, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

#### **Art. 25.5 - Coperture, canali di gronda, pluviali**

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerate elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne.
3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

#### **Art. 25.6 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o marciapiedi, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 25.7 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà eventualmente assoggettata ad apposita tassa.

3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

#### **Art. 25.8 - Strade, passaggi privati e cortili**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. I cortili, intesi come parti delle aree di pertinenza delle costruzioni non sistemate a verde permeabile o a parcheggi scoperti pavimentati in materiali filtranti, devono avere il pavimento impermeabile in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche.
4. Nei cortili destinati ad illuminare ed areare case di civile abitazione è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi.

#### **Art. 25.9 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici**

1. Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale, per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che esercitano quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 25.10 - Obbligo di ripristino delle strade**

1. Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare, perfettamente sgombra e ripulita, a sue cure e spese, l'area pubblica che venne racchiusa nell'assito e comunque occupata per la fabbrica.
2. Nell'ipotesi di mancato ripristino, tali opere saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del proprietario per il quale venne fatta la manomissione; detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico, fatta in base ad apposita tariffa, dovrà essere trattenuta sul deposito cauzionale da effettuarsi all'atto della richiesta di occupazione del suolo pubblico e ove questo risulti insufficiente, dovrà essere rifiuta entro quindici giorni dalla notifica dell'avviso di pagamento che verrà fatta al proprietario.

#### **Art. 25.11 - Recinzioni**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e ed alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, dal PSC e dal RUE, nonché richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale .

3. Le recinzioni di qualunque tipo fronteggianti strade pubbliche e private non possono di norma eccedere l'altezza di mt. 2,00 e, se realizzate in muratura piena, non debbono di norma superare l'altezza di mt. 1,00. Nella definizione di "recinzione" sono ricompresi i cancelli e qualsiasi altra struttura verticale mobile costituita da elementi in ferro, legno e simili posta a chiusura di entrate o passaggi. La possibilità di realizzare recinzioni di altezza superiore a mt. 2,00, sino ad una altezza massima di mt. 3, è subordinata alla presentazione di richiesta di rilascio di permesso di costruire ove siano evidenziate le ragioni specifiche, inerenti la sicurezza o altro, che impongono, ad avviso del richiedente, la realizzazione di recinzione di altezza superiore a mt. 2,00. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reputi dette ragioni fondate e congrue.
4. Le recinzioni di qualunque tipo, anche a carattere murario, dovranno essere realizzate, di norma, ad una distanza non inferiore a ml. 1,5 dalla carreggiata di ogni tipo di strada, fatte in ogni caso salve le disposizioni di legge o regolamentari che dispongano una distanza maggiore. La possibilità di realizzare recinzioni ad una distanza dalla carreggiata inferiore a ml. 1,5, fatte sempre salve le disposizioni di legge o regolamentari che pongano vincoli non derogabili, è subordinata alla presentazione di richiesta di rilascio di permesso di costruire ove siano evidenziate le ragioni specifiche che impongono, ad avviso del richiedente, la realizzazione di recinzione ad una distanza inferiore a ml. 1,5 dalla carreggiata. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reputi fondate e congrue. La medesima disciplina si applica per la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura e per la messa a dimora di siepi o elementi arborei ad una distanza dalla carreggiata pari o inferiore a mt. 1,5.
5. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
6. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. Nel caso in cui la concreta conformazione dei luoghi sia di ostacolo alla realizzazione dei passi carrai secondo quanto previsto dal presente comma 5 potrà essere presentata richiesta di rilascio di permesso di costruire con modalità difformi, evidenziando le ragioni specifiche che impongono la deroga. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reputi fondate e congrue.
7. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.
8. Ogni intervento comporta la messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada, dal PSC e dal RUE.

#### **Art. 25.12 - Numerazione civica**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli 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).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione ed è soggetta alle sanzioni previste.

**Art. 25.13 - Aree scoperte e arredi da giardino**

1. Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte, quelli volti alla formazione di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione. Le strutture e le opere di cui al seguente comma 2, sono considerate come elemento di arredo e sistemazione di verde privato, non riconducibili al concetto di opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistici quali distanze, visuale libera, volume, superficie coperta, ecc. Devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati quali spazi cortilivi, giardini privati, ivi incluse grandi terrazze e non devono costituire ostacolo, anche per ciò che concerne la visibilità, per la pubblica circolazione. A tal fine, il posizionamento in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà rispettare le distanze previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade.

2. Nelle aree scoperte è consentita l'esecuzione dei seguenti lavori:

a) Scavi o reinterri

Gli scavi o reinterri non dovranno eccedere più o meno 0,50 mt rispetto la quota del piano stradale, con l'avvertenza che la posa di pavimentazioni non drenanti o parzialmente drenanti dovrà rispettare le limitazioni previste dal PSC e dal RUE relativamente alle superfici permeabili.

b) Pergolati

Per pergolati si intende un'impalcatura di legno, ferro o altri materiali leggeri, posta a sostegno di viti o di altre piante rampicanti, costituita da due file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali ad altezza dal suolo tale da consentire il passaggio di persone e comunque priva di manto di copertura, aventi peso proprio minore o uguale a 0,25 kN/mq. La posa in opera dell'impalcatura deve essere effettuata mediante semplice appoggio o infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere fondali. L'altezza massima da terra della struttura orizzontale non deve superare i mt. 2,50. La superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 20 mq.

c) Gazebo

Per gazebo si intende un chiosco da giardino dotato di copertura ed aperto ai lati (ivi comprese le tensostrutture) destinato al soggiorno temporaneo di persone. La posa in opera di gazebo in legno, ferro o altri materiali leggeri, di peso proprio e permanente portato minore o uguale a 0,50 kN/mq, può avvenire mediante semplice appoggio a terra o mediante la infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere fondali o murarie. Eventuali tamponamenti laterali dovranno essere costituiti da griglie in legno di dimensioni minime 10 x 10 cm, oppure in metallo a stretta sezione fino a 4 x 4 cm; l'insieme deve rispondere a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante. L'altezza massima in gronda dei gazebi non deve superare i mt. 2,50 da terra. La superficie massima data dalla proiezione a terra della struttura orizzontale non può eccedere i 16 mq.

d) Casette in legno

Per casetta in legno si intende una struttura prefabbricata e non, ad uso ricovero attrezzi da giardino o gioco bimbi, purchè semplicemente appoggiata al suolo senza l'ausilio di struttura di fondazione, di superficie coperta non eccedente i 9,00 mq. e altezza massima in colmo non superiore a 2,50 mt., di peso proprio e permanente portato minore o uguale a 0,50 kN/mq. Le casette in legno devono essere strutture autonome, disgiunte dai fabbricati esistenti o in costruzione. La struttura portante deve essere in legno (impregnato, verniciato, autoclavato); la struttura portata, in pennellatura lignea, deve essere ben ammorsata a quella portante, la copertura deve essere in materiale impermeabile; la pavimentazione può essere in legno o altro materiale posto in opera in superficie. L'insieme

- deve rispondere, per colori e tecniche costruttive, a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.
- e) Posa in opera di Barbecue o forni prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché non abbiano un ingombro superiore a 2 mq. dato dalla proiezione a terra del manufatto, siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combustibili e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti.
  - f) Realizzazione di Ricoveri per animali da affezione aventi altezza massima da terra non superiore a 1,50 mt. o 3,00 mt. per le voliere e superficie coperta massima di 3 mq.
  - g) Installazione di fontane, sculture e statue non eccedenti un'altezza di 3 mt e inscrivibili in un cerchio di diametro non superiore a 2 mt.
3. E' consentita la realizzazione di Pergolati, Casette in legno, Gazebi, nella misura massima di una per ogni differente tipologia e per ogni area cortiliva, intendendo come tale, l'area scoperta di pertinenza di ogni fabbricato, anche se costituita da appezzamenti disgiunti. L'insieme delle opere di cui al presente articolo, non potrà in ogni caso superare complessivamente il 20% dell'area cortiliva complessiva. Gli elementi di arredo come barbecue o forni sono esclusi da tale conteggio. I "ricoveri per animali d'affezione" sono ammessi in numero massimo di tre per ogni area cortiliva come sopra descritta.
  4. Restano salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, luci, vedute, ecc..... Quando si arrecano limitazioni ai diritti dei terzi confinanti previsti dal Codice Civile, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata da registrarsi in caso d'uso.
  5. Gli interventi di cui al comma 2 lett. b), c), d) sono soggetti a SCIA rientrando nella definizione di opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione di cui all'articolo 13 comma 1 lettera i) della L.R. 15/2013. Chiunque realizzi le opere di cui al comma 2 in contrasto con le caratteristiche ed i limiti dimensionali stabiliti nello stesso comma o in assenza della necessaria comunicazione all'Amm.ne Comunale dell'inizio lavori, è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste per legge.
  6. Pergolati, gazebo e casette di legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nel precedente comma 2, si configurano come edifici di nuova costruzione e sono soggetti alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).
  7. Devono comunque essere rispettate le normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, ed in particolare le disposizioni legislative in materia di riduzione del rischio sismico e di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

#### **Art. 25.14 - Significativi movimenti di terra**

1. Sono interventi di modificazione del suolo quelli che comportano modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio, quali:
  - a. prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
  - b. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere;
  - c. abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
  - d. opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
2. Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di cave e torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

3. Assumono rilievo ai fini urbanistici ed edilizi i soli movimenti di terra che siano significativi ovvero i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.

## **CAPO III° - ARREDO URBANO E OPERE MINORI**

### **ART. 26 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO**

1. Si definiscono "Interventi relativi all'arredo urbano e alle opere minori" i seguenti interventi:
  - a) cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
  - b) tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
  - c) manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
  - d) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
  - e) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
  - f) bacheche;
  - g) fioriere;
  - h) mostre provvisorie.
2. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
3. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

#### **Art. 26.1 – Cartellonistica**

1. Si rinvia alle vigenti disposizioni normative che disciplinano la materia, in attesa della approvazione di specifica disposizione regolamentare.
2. Nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico di categoria b1) e b2), negli elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione e nelle zone di tutela naturalistica presenti nel territorio comunale, è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnaletiche relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnaletiche aventi finalità turistica locale.

#### **Art. 26.2 - Insegne e targhe**

1. Si rinvia alle vigenti disposizioni normative che disciplinano la materia, in attesa della approvazione di specifica disposizione regolamentare.

#### **Art. 26.3 - Tende aggettanti**

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.  
Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.  
Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
  - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
  - rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;
  - essere priva di pendagli e frange;
  - le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
  - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
  - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.

#### **Art. 26.4 - Bacheche**

1. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:
  - a) in corrispondenza di farmacie nelle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne delle dimensioni massime di cm. 30x50, anche luminose;
  - b) pubblici esercizi per l'apposizione del menu listino, possono utilizzare bacheche di massimo 50x60 cm anche luminose;
  - c) organi di pubblica amministrazione e associazioni legalmente riconosciute per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione.
2. Le bacheche affisse a parete esterna ( prospettante su spazio pubblico, o comunque visibili su spazi pubblici ) devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore.
3. Le bacheche non devono essere posizionate ad un'altezza superiore a ml 1,20 da terra.
4. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro superiore a ml 0,80 di larghezza del piedistallo d'appoggio a terra.
5. Le bacheche devono essere realizzate in legno, o in metallo, in armonia con i colori della facciata così come per i materiali della costruzione delle bacheche stesse.

#### **Art. 26.5 - Indicatori di pubblico interesse**

1. Per tali attività in deroga alle precedenti norme è ammesso l'uso di indicatori luminosi a "bandiera" purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività. Tali indicatori possono riportare solo il logo che esprime la categoria del servizio e non la denominazione per esteso delle attività.

#### **Art. 26.6 - Edicole e chioschi**

1. Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione comunale può concedere, con apposita delibera consiliare, l'installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati edicole.
2. Detti manufatti dovranno avere superficie in pianta di non oltre 8 mq ed un'altezza massima di non oltre m 2,50.

3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicaps motori.
- I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici, purché non intralcino la viabilità in genere.
- I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro.
- Devono inserirsi esteticamente nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

#### **Art. 26.7 - Fioriere**

1. La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad una attività di pubblico esercizio.
- E' ammessa solo a titolo temporaneo e comunque immediatamente rimovibile su richiesta dell'amministrazione pubblica.
- Non sono ammessi contenitori in materiale plastico.

#### **Art. 26.8 - Mostre provvisorie**

1. Le mostre provvisorie su suolo pubblico in occasione di fiere e mercati sono consentite per un massimo di 7 giorni.
- La concessione del suolo pubblico è subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi e di eventuali danneggiamenti da parte delle maestranze che intendono esporre la loro merce.
- Gli appositi spazi saranno concordati con l'Ufficio tecnico comunale che regolamenterà tali esposizioni senza arrecare pregiudizio alla viabilità ordinaria e straordinaria (ambulanze, ecc.)

#### **Art. 26.9 - Distese pertinenziali ai pubblici esercizi su aree di uso pubblico**

1. Al fine di favorire interventi diretti al miglioramento della vivibilità e della attrattività delle aree urbanizzate attraverso il potenziamento e la riqualificazione della rete degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, i titolari di autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 della l.r. 26.7.2003 nr. 14 avranno facoltà di posare, su aree pubbliche o private da asservire temporaneamente ad uso pubblico, finitime ai locali ai quali si riferisce l'autorizzazione, strutture leggere e amovibili, anche coperte o chiuse, destinate ad ospitare distese di tavoli, sedie e impianti accessori finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
2. Nel caso in cui l'area di cui al comma 1, esterna al pubblico esercizio, sia privata e sulla stessa si preveda l'installazione dei manufatti di cui al capoverso 3b del comma 3, deve essere allegato atto di unilaterale d'obbligo mediante il quale il richiedente (unitamente al proprietario dell'area, se diverso) s'impegna a stipulare con il Comune atto di costituzione gratuita di diritto di uso pubblico sull'area di sedime ove si propone la realizzazione delle strutture leggere e amovibili nonché sull'area eventualmente necessaria per raggiungerla, per il caso in cui sia autorizzato il rilascio del permesso di costruire e quale condizione di efficacia di detto rilascio. L'asservimento ad uso pubblico dell'area dovrà prevedere quali elementi costitutivi minimi obbligatori: l'impegno del Comune al rilascio di concessione amministrativa in favore del richiedente per la realizzazione della struttura leggera e amovibile sull'area oggetto della costituzione di uso pubblico; la decadenza della costituzione di uso pubblico al sessantesimo giorno successivo alla rinuncia, alla revoca, o comunque alla estinzione, per qualsiasi motivo, della concessione amministrativa di cui sopra e alla conseguente necessaria rimozione dei manufatti realizzati sull'area in forza della predetta concessione; l'obbligo per il richiedente (e per il proprietario dell'area, se diverso) di rimuovere ogni manufatto presente sull'area entro e non oltre il termine di giorni 30 dalla data di rinuncia, revoca o comunque estinzione della concessione amministrativa predetta; la indicazione delle modalità di determinazione del canone di concessione da corrispondere al Comune da parte del concessionario.

3. Sulle aree di cui al comma 1 possono essere installate le seguenti tipologie di manufatti:

3.a Manufatti precari

I manufatti destinati ad una presenza sul territorio limitata nel tempo potranno essere delle seguenti tipologie:

- TAVOLI E SEDIE

L'occupazione con tavoli e sedie priva di copertura rappresenta la soluzione minima di struttura finalizzata al servizio di somministrazione all'aperto.

- PEDANE, PAVIMENTAZIONI

Materiali o manufatti, facilmente amovibili e appoggiati semplicemente sul suolo. Dette sistemazioni potranno essere a raso o sopraelevate (pedane). Si intendono per pavimentazioni a raso quelle realizzate con piastrelle di tipo leggero, posate a secco su letto di sabbia (di norma in parchi o giardini). Si intendono per pavimentazioni sopraelevate quelle costituite da strutture mobili.

- FIORIERE ED ELEMENTI DI DELIMITAZIONE

Si intende per elemento di delimitazione qualsiasi manufatto atto ad individuare lo spazio autorizzato per l'occupazione di suolo pubblico o privato di uso pubblico.

- OMBRELLONI

Struttura portante con copertura in tela fornita di un solo punto di appoggio al suolo.

- TENDE A SBRACCIO

Uno o più teli retraibili in tessuto, posti all'esterno degli esercizi privi di punti di appoggio al suolo, semplicemente agganciati alla facciata.

3.b Strutture coperte (dehors)

Per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili e smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico, o privato gravato da uso pubblico, che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di amministrazione, quali:

- COPERTURE A CAPANNO

Struttura costituita da una o più tende a falda inclinata, con guide fisse agganciate alla facciata e con montanti di appoggio al suolo.

- COPERTURE A DOPPIA FALDA - A DOPPIA CAPPOTTINA - A PADIGLIONE

Strutture con copertura a teli provviste di più punti di appoggio al suolo ed indipendenti dalla facciata dell'edificio di pertinenza.

- La struttura a doppia falda si presenta con due soluzioni:

1. con struttura centrale in modo da costituire una sorta di doppia tenda a sbraccio;
2. con montanti perimetrali e in genere, chiusure sui timpani dei due lati minori.

- La struttura a doppia cappottina si presenta con due soluzioni:

1. con struttura centrale e volta di forma semicilindrica aperta o chiusa in testata;
2. con montanti perimetrali e volta semicilindrica aperta in testata (tunnel).

- La struttura a padiglione si presenta, di massima, con due soluzioni:

1. a piccoli moduli ripetuti, con struttura metallica e/o lignea e copertura a piramide;
2. a pianta centrale varia, con struttura metallica e/o lignea a montanti perimetrali e copertura nervata e/o tesa.

- STRUTTURE TEMPORANEE CON POSSIBILITA' DI CHIUSURA STAGIONALE

Strutture composite che, seppure rispondenti ai requisiti della temporaneità, possono essere chiuse perimetralmente da superfici rigide e trasparenti in concomitanza con i mesi più freddi da utilizzarsi esclusivamente per la sosta e il consumo.

4. L'allegato di cui al comma 2, ove necessario, costituisce adempimento preliminare necessario, posto a pena di inammissibilità, per il deposito di richiesta di rilascio di permesso di costruire o di SCIA per la realizzazione delle strutture di cui al capoverso 3.b del comma 3 e, ove necessario, dei manufatti di cui al capoverso 3.a del medesimo comma 3.

5. Il rilascio dei titoli abilitativi di cui al comma 4 è subordinato alla valutazione positiva del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e del Responsabile del Servizio lavori pubblici.

6. In caso di positiva valutazione, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia autorizzerà la presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo inerente l'intervento, se del caso indicando specifiche prescrizioni; in caso contrario comunicherà i motivi posti a base del diniego ai sensi dell'articolo 10 bis della L. 7.8.1990 n° 241, assumendo successivamente il relativo provvedimento. La domanda di rilascio di titolo abilitativo che dovesse essere presentata anteriormente alla comunicazione del provvedimento di valutazione positiva sarà ad ogni effetto improcedibile sino alla adozione della determinazione finale del procedimento.
7. L'efficacia della autorizzazione di cui al comma 6 è fissata in un anno dalla data del provvedimento; entro il termine predetto dovrà essere presentata richiesta di rilascio del titolo abilitativo. Decorso questo termine, il richiedente avrà l'onere di attivare un nuovo procedimento di valutazione.
8. L'autorizzazione di cui al comma 6 comporterà positiva valutazione in ordine alla conformità edilizia e urbanistica dell'intervento e ad essa dovrà uniformarsi il Responsabile del Servizio nella conduzione dell'istruttoria volta al rilascio del titolo abilitativo, ferma restando la necessità di completare l'istruttoria medesima in ordine agli ulteriori aspetti coinvolti dal rilascio del titolo abilitativo.
9. L'efficacia del titolo abilitativo, ove sussistano i presupposti per il suo rilascio, sarà sospensivamente condizionata alla costituzione gratuita in favore del Comune del diritto di uso pubblico sull'area di sedime dell'intervento e sulle aree eventualmente necessarie per raggiungerla dalla pubblica via di cui al comma 2 nonché al rilascio da parte del Comune una volta costituito detto diritto, di concessione amministrativa per la realizzazione sull'area medesima della struttura leggera e amovibile di cui al Progetto Unitario di Riqualficazione. Il titolo abilitativo conterrà esplicita indicazione della propria durata temporalmente limitata, coincidente con il permanere della concessione amministrativa per la realizzazione della struttura leggera di cui al presente comma 9, e del fatto che il titolo abilitativo decadrà in concomitanza con la rinuncia, revoca estinzione della concessione amministrativa di cui sopra.
10. Per la realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 devono osservare le seguenti prescrizioni.
  - 10.a Localizzazione.

I manufatti precari e le strutture coperte potranno essere installati in aree pubbliche o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati (centro storico o urbano) o in territorio aperto, a servizio di un pubblico esercizio. Sono escluse, di norma e quindi da valutarsi a seconda dei casi, le zone pubbliche (quali aree verdi, aiuole, marciapiedi, sede stradale destinata alla pubblica circolazione nonché le zone adibite alla sosta dei veicoli e i posti auto) quando vi sia una sottrazione di spazi pubblici significativi alla fruizione collettiva. Le opere non devono recare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Le strutture non devono interferire (per il funzionamento, l'utilizzo o la manutenzione) con reti tecniche o elementi di controllo, misuratori del servizio erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.) se non per i casi esplicitamente ammessi in sede di concessione. Nelle zone di pregio dovrà essere posta particolare attenzione nell'uso dei materiali, all'inserimento nel contesto, ad evitare compromissioni di carattere ambientale e visivo.
  - 10.b Obblighi e divieti
    - Le strutture coperte devono rispettare i requisiti igienico-sanitari.
    - L'occupazione è di norma da prevedersi, preferibilmente, entro le proiezioni del fronte dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posta la struttura.
    - L'occupazione deve essere eseguita all'interno della superficie concessa (quindi tavoli e sedie non devono fuoriuscire dallo spazio concesso per l'occupazione).
    - E' obbligo del richiedente, quando ritenuto necessario dalla Amministrazione eseguire la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, nonché il ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.

- E' obbligo l'utilizzo di materiali o manufatti autoportanti, facilmente amovibili, smontabili (massimo entro 24 ore), appoggiati semplicemente al suolo e messi in sicurezza mediante ancoraggi facilmente amovibili.
- Ovunque è vietata la manomissione di suolo pubblico con gettate di cemento, posa fissa di materiali e pavimentazioni.
- E' vietato il taglio e la costipazione di radici affioranti.
- E' obbligo ottemperare alle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche.
- E' vietata la copertura (o comunque l'interferenza) di chiusini, botole, griglie di aerazione.
- In centro storico è vietato utilizzare tende, ombrelloni, pannelli recanti forme di pubblicità, salvo il nome o il logo dell'esercizio.
- E' fatto obbligo ai titolari della concessione di mantenere i manufatti precari e le strutture coperte sempre in perfetta efficienza tecnico-estetica, pena la revoca della concessione medesima.
- Lo spazio pubblico o di uso pubblico dato in concessione deve essere mantenuto in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza, di decoro e non deve essere adibito ad uso improprio.
- Nel caso in cui l'occupazione sia effettuata, anche parzialmente, sulla carreggiata, anche in vie pedonali o a traffico limitato, l'ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso (ambulanza, vigili del fuoco) e delle forze di polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani; detti spazi non devono comunque essere inferiori a metri lineari 3,50 salvo deroghe espressamente concordate con i Vigili del Fuoco ed approvate dal competente Servizio Comunale.

Nel caso in cui l'occupazione di suolo pubblico venga estesa anche nei mesi invernali è obbligatorio attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. Obbligo di prevedere soluzioni di riscaldamento.
2. Divieto di installare pannelli o qualsiasi altra struttura non autorizzata.
3. Divieto di utilizzare l'area concessa come deposito invernale.

#### 10.c Manutenzione

Qualsiasi tipo di manufatto oggetto della presente disposizione deve essere sottoposto ad opportuna manutenzione, nel rispetto del progetto approvato, al fine di mantenerlo in perfetto stato igienico-sanitario, di decoro, di sicurezza e non deve essere adibito ad usi diversi da quelli dichiarati con il Progetto Unitario di Riqualficazione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi sia dai manufatti che dalla loro mancata manutenzione resta a carico del titolare dell'autorizzazione. Tutte le componenti degli elementi costitutivi dei "dehors" e dei manufatti precari devono essere mantenute sempre in ordine, pulite e funzionali. In caso di inottemperanza l'Amministrazione Comunale, previa verifica dell'inadempimento ed esperita specifica diffida, potrà procedere d'ufficio alla rimozione coatta di tutte le attrezzature deteriorate, con successivo addebito a carico dell'esercente, delle spese relative e di quant'altro occorresse per l'ottenimento dell'area in piena e libera disponibilità; fatta comunque salva e riservata ogni altra ragione per danni derivati o derivanti, ai sensi di legge. L'eventuale sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per dimensione, forma e colore non richiede nuove autorizzazioni.

#### 10.d Lavori nel sito o nel sottosuolo. Il suolo deve essere lasciato libero da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei seguenti casi:

- a) ogni qualvolta nella località interessata debbano effettuarsi lavori per esecuzione di opere di pubblico interesse, manutenzione delle proprietà comunali, interventi di Enti erogatori di servizi o per interventi manutentivi, non realizzabili con soluzioni alternative, ove ha sede il pubblico esercizio. In tal caso l'Ente o il soggetto privato interessato provvederà a comunicare tempestivamente all'esercente, con nota formale, la data in cui il suolo dovrà essere reso libero. Tale comunicazione, qualora

non comporti revoche della concessione o sospensive di lunga durata, dovrà essere recapitata almeno 15 gg. prima dell'inizio lavori;

- b) per l'effettuazione di lavori di pronto intervento che necessitano della rimozione immediata degli arredi, la comunicazione alla parte può aversi in forma urgente. Nel caso in cui non fosse possibile la comunicazione in forma urgente (chiusura esercizio) e l'Ente competente all'attività di pronto intervento fosse costretto a rimuovere le strutture, i costi dell'intervento di ripristino delle strutture devono essere a carico della proprietà delle stesse.

10.e Qualità architettonica delle strutture.

Il primo riferimento per la progettazione è la compatibilità estetico-ambientale. Il progetto dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di un eventuale coordinamento con interventi simili contigui. Le scelte dovranno ricadere su modelli e materiali appropriati al luogo avendo attenzione alla scelta dei colori. Il progetto dovrà essere improntato sulla massima leggerezza e trasparenza (forme geometriche primarie e utilizzo di ferro, vetro, legno, ...). I vetri utilizzati dovranno essere del tipo antinfortunistico o di sicurezza. I dehors dovranno avere una struttura leggera, un'altezza interna conforme alle prescrizioni del regolamento di igiene e comunque nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e gli elementi orizzontali a sostegno della copertura dovranno avere una sporgenza inferiore a m. 0,50. Gli ombrelloni dovranno essere scelti fra quelli con strutture di alta qualità e preferibilmente con copertura in tessuto. E' vietato l'utilizzo di teli fissi o mobili in plastica. Sono da privilegiare arredi con colori e toni in armonia con il contesto, in legno o in metallo con strutture leggere, forme e materiali tradizionali o contemporanei (con esclusione delle strutture in materiale plastico se non per un elevato design di qualità).

- La struttura portante, semplicemente appoggiata al suolo, e/o ancorata alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente, dovrà essere realizzata senza arrecare pregiudizio alla struttura principale e compromissione alla stessa. Dovrà essere posta in opera a secco, e cioè senza comportare l'esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri di mattone o altri materiali cementati da leganti idraulici o plastici. Dovrà trattarsi pertanto di struttura dotata di una capacità strutturale autonoma svincolata dal corpo principale. Potrà essere realizzata in ferro, alluminio verniciato o legno.
- La copertura dovrà essere di tipo leggero in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale o altro colore da campionarsi, vetro di sicurezza, pannelli in legno. Dovrà essere prevista la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso ove necessario.
- Le tamponature dovranno essere fissate al suolo solo mediante ancoraggi amovibili posti in opera a secco, e cioè senza comportare l'esecuzione o demolizione di opere murarie quali getti in calcestruzzo, muri di mattone o altri materiali cementati da leganti idraulici o plastici. Le tamponature dovranno essere di materiale trasparente (vetro di sicurezza) su tutti i lati e facilmente asportabili, in armonia con i profilati e con il contesto urbano, con la possibilità di utilizzare, per una altezza massima di cm. 100, materiali opachi. L'uso di materiali o colori alternativi, sia per la copertura che per la tamponatura, dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno. La quota di imposta del piano di calpestio non potrà superare la quota di +15 cm dalla quota stradale, altrimenti dovrà essere prevista una soluzione che rispetti le normative vigenti in materia di sicurezza. Le porte individuate come vie di esodo dovranno essere dimensionate in ragione della tipologia di attività e dell'affollamento, così come previsto dalla vigente normativa. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. I sistemi di adduzione e distribuzione degli impianti tecnologici realizzati dovranno essere il più possibile inglobati e mascherati tramite idonei accorgimenti ed i corpi tecnici andranno posizionati all'interno del locale. I corpi

illuminanti dovranno essere schermati e protetti onde evitare infortuni causati da contatti accidentali. Inoltre i corpi illuminanti dovranno essere orientati e posizionati in modo tale da evitare fastidi alla normale fruizione dei luoghi comuni adiacenti. La temperatura del colore dovrà variare da un minimo di 1700 K ad un massimo di 6000 K. L'indice di resa del colore: RA>78.

- 10.f Sicurezza stradale. L'occupazione può essere effettuata sia rasente il muro che al margine del marciapiede o in adiacenza alle colonne/pilastrini se trattasi di spazio porticato. In ogni caso deve essere garantita una larghezza libera per il transito pedonale non inferiore a mt. 2.00, misurata tra il limite della carreggiata stradale, o dell'edificio, ed il piano verticale d'ingombro della struttura. Tale larghezza deve risultare libera da ostacoli o da interferenze per tutta la zona di transito e dovrà essere assicurata la continuità dei percorsi pedonali e l'abbattimento delle barriere architettoniche. L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale verticale presente. In corrispondenza di intersezioni stradali l'occupazione del suolo deve essere posta all'esterno del triangolo di visibilità, avente il vertice in corrispondenza della congiunzione fra i due lati (formati dai cordoli stessi), di lunghezza pari alla somma delle larghezze di entrambi i marciapiedi. Il terzo lato sarà costituito dal segmento di congiunzione fra i due lati precedentemente individuati.
- 10.g Danni arrecati. Qualsiasi danno arrecato ai cittadini, al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi esposti deve essere risarcito dal concessionario. Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, questi devono essere ripristinati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del concessionario dell'area secondo le indicazioni fornite dal Settore Lavori Pubblici del Comune. In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'Amministrazione Comunale con spese addebitate a totale carico del concessionario oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti.

#### **Art. 26.10 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici**

1. 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, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne di ricezione radiotelevisiva (sia tradizionali che paraboliche) devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I pannelli solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) nell'ambito del lotto di pertinenza se posizionati a terra entro i limiti massimi di potenza per i quali non è richiesta l'autorizzazione ambientale unica di cui al D.Lgs. 387/2003.

6. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico. Ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto degli edifici. Nell'installazione di impianti di climatizzazione e di altri impianti tecnici potenzialmente rumorosi, si dovrà verificare il rispetto dei requisiti acustici previsti dalla vigente legislazione in materia.
7. Nel portico e sottoportico, pubblico o di uso pubblico, è vietata l'installazione di apparati tecnologici per impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione e ricezione radiotelevisiva.

## TITOLO VIII° - TUTELA AMBIENTALE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI

### CAPO I° - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE

#### ART. 27 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

1. Nell'attuazione del PSC, del RUE e del POC, si devono osservare gli indirizzi ed applicare le direttive e le prescrizioni contenute nelle NA del PSC e si dovrà tenere conto, per quanto compatibili con le specifiche normative d'ambito e fatte salve le ulteriori precisazioni che possono essere adottate in sede di Piani stralcio e di settore, delle disposizioni di progettazione e d'intervento di carattere generale riportate negli articoli seguenti.

#### **Art. 27.1 – Convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale**

1. Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione Comunale in ordine ad interventi disciplinati dalle presenti disposizioni o che comunque abbiano rilevanza in ordine alle interferenze di carattere ambientale, potranno essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni o di contratti di protezione ambientale e di atti unilaterali d'obbligo; tali atti vengono intesi come strumenti attraverso cui l'Amministrazione Comunale si garantisce circa la partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati singoli e associati alla gestione territoriale e in particolare circa :
  - l'impegno dei soggetti attuatori a mettere in atto e mantenere le opere e gli impianti di prevenzione e/o di eliminazione del rischio ambientale;
  - l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;
  - l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agricolo e dell'ambiente;
  - l'indennizzo o la compensazione per l'azienda agricola, per l'addetto al settore primario, o quant'altri, per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;
  - l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;
  - l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo coordinati e definiti.
2. Le condizioni e i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate; a tale riguardo, ogni volta che ne ricorreranno le condizioni, l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

#### **Art. 27.2 – Opere di compensazione ambientale**

1. Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.
2. Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale verrà messo a punto dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standard ambientali compatibili con le esigenze di sviluppo ed economiche delle aziende agricole.
3. In attesa di tale strumento le opere di compensazione vengono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risanamento ambientale).

**Art. 27.3 – Attività agricola e zootecnica**

1. La concimazione chimica e letamica è consentita nelle aree agricole nelle dosi e nelle quantità definite dagli Enti competenti e dalla vigente legislazione.
2. Lo spandimento dei liquami zootecnici, dei fanghi di depurazione delle acque reflue industriali e delle acque reflue urbane non è ammesso nelle aree a ciò precluse dalla vigente normativa nazionale e regionale e dalla pianificazione sovraordinata.
3. L'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso, oltre che nelle zone vietate dalla vigente normativa nazionale e regionale, anche a meno di 10 metri dai confini di proprietà, strade, captazioni idropotabili anche ad uso privato e a meno di 20 metri da insediamenti abitativi, scuole, asili, spazi ricreativi per l'infanzia in particolare per le sostanze utilizzate con mezzi che ne possono favorire la dispersione aerea (pompe, atomizzatori..). In prossimità dei percorsi stradali si dovranno irrorare i filari esterni dirigendo il getto verso l'interno della coltura. In prossimità di scuole, asili, spazi ricreativi per l'infanzia i trattamenti dovranno essere effettuati nell'orario di chiusura di tali strutture, e in ogni caso si dovrà dare avviso con almeno 24 ore di anticipo ai vicini dell'intenzione di effettuare il trattamento.

**Art. 27.4 – Insediamenti produttivi**

1. Ove non sia esplicitamente vietato per ragioni urbanistiche ed ambientali dal PSC e dal RUE, le attività esistenti che scaricano direttamente in acque di superficie e per le quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento possono rimanere ove sono già insediate a condizione che, avendo scarichi legati al ciclo produttivo, si dotino di impianti di depurazione conformi alla vigente legislazione in materia.
2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con aumento di carico urbanistico sono subordinati alla messa in atto di idonee tecniche di separazione delle acque bianche e delle acque nere in conformità alla vigente legislazione in materia e nel rispetto delle indicazioni operative concertate in fase attuativa con gli Enti competenti.
3. Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti nelle acque di superficie; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al D.M. 2/3/1987 e s.m.i., devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.
4. A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
5. Per quanto attiene le emissioni in atmosfera e l'inquinamento acustico sia per gli interventi di trasformazione dell'esistente, anche senza opere edilizie, che per gli interventi di nuova costruzione è richiesto il rispetto della vigente legislazione in materia, del piano di zonizzazione acustica del territorio e delle prescrizioni impartite dagli Enti competenti.

**Art. 27.5 – Sistemi di fognatura e depurazione delle acque**

1. In riferimento alla normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione dovrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate, utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico.
2. In ogni caso, in tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazione con aumento significativo del carico urbanistico, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi e criteri d'intervento:
  - a) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo;

- b) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
  - c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione;
  - d) recapito finale delle acque meteoriche prioritariamente nei ricettori delle acque superficiali nei limiti ammessi dai competenti uffici delle Bonifiche;
  - e) obbligo di avvio alla depurazione o adeguato trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da aree artigianali e/o industriali secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
  - f) raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc) ove possibile.
3. Sono fatte salve le prescrizioni eventualmente più restrittive discendenti dalla vigente legislazione in materia.
  4. In merito ai criteri di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche si devono inoltre osservare le prescrizioni dettate al precedente Art. 24.9.

### **Art. 27.6 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture di mobilità**

1. Le fasce di ambientazione sono aree adiacenti alle infrastrutture viarie con funzioni di protezione ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore), nonché di incremento delle dotazioni ecologiche del territorio. Per la loro sistemazione deve quindi essere effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali da utilizzare, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.

#### Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- Dimensioni : quelle indicate nella cartografia del PSC e del RUE da precisare in sede di POC;
  - Copertura del suolo : aree boscate con radure e macchie arbustive;
  - La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso tenendo conto che la fruizione diretta non è la funzione principale di queste aree;
  - Sono da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta;
  - La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi;
  - Vegetazione : tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie secondo le tecniche della forestazione naturalistica in rapporto al contesto ambientale e paesaggistico, utilizzando esclusivamente piante autoctone ed impianti di semplice gestione;
  - Disegno : il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.
2. Il recupero ed il cambio d'uso degli edifici esistenti nelle fasce di ambientazione è condizionato alla messa in atto delle indispensabili misure di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici ed è regolamentato nelle normative d'ambito relative alle infrastrutture per la mobilità.

## CAPO II° - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE

### ART. 28 – IMPIANTI VERDI E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE E DEI GIARDINI

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità di miglioramento dell'ecosistema e della diversità biologica, di implementazione della Rete Ecologica, di tutela delle componenti naturalistiche, ornamentali, di qualità ambientale degli ambiti urbani e del territorio rurale, è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti.

Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde sono disciplinati dal Piano regolatore del verde e, in sua mancanza, dalle disposizioni regolamentari di cui al presente articolo.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, ivi compresa la coltivazione delle aree forestali e del bosco per le quali valgono le specifiche disposizioni legislative.

2. Il Piano Regolatore del Verde disciplinerà in modo specifico:

- a) la salvaguardia delle aree verdi pubbliche e private dettando norme in ordine agli oggetti specifici di salvaguardia; agli interventi colturali e alle manutenzioni ammesse; alle distanze delle alberature dai confini e dalle infrastrutture; alla regolamentazione del verde nelle aree di cantiere; alla difesa fitosanitaria; ecc...;
- b) l'impianto degli equipaggiamenti verdi in ambito urbano (parchi e giardini pubblici e privati, filari alberati, aiuole stradali, parcheggi, boschi urbani, orti urbani) e rurale;
- c) la salvaguardia del sistema della vegetazione diffusa e della vegetazione spondale o ripariale;
- d) le attività di cura e manutenzione del verde, le sanzioni per gli inadempimenti e/o per gli abbattimenti non autorizzati, gli obblighi di messa a dimora di impianti verdi di sostituzione e/o compensazione ambientale.

3. Fino all'adozione di dette disposizioni valgono le prescrizioni dettate ai seguenti punti.

#### A) OGGETTO DELLA TUTELA

1. Indipendentemente dalla loro visualizzazione negli elaborati di PSC e RUE sono soggetti a tutela:

- A1) Le aree forestali, i soprassuoli boschivi o boschi, i rimboschimenti, le formazioni lineari o riparie;
- A2) Il sistema della vegetazione diffusa comprendente i boschetti, le macchie arbustive, le siepi, i viali alberati, i filari, le alberature di pregio, anche se isolate;
- A3) I Parchi e i Giardini Comunali, le aree a verde pubblico, attrezzate e non, destinate al gioco, le aree a verde di uso pubblico, a meno che non se ne ravvisino esigenze di trasformazione per evidenti motivi di pubblica utilità, con obbligo di reimpianti sostitutivi e salvaguardia delle alberature di pregio;
- A4) I giardini privati di impianto storico, ovvero dotati di equipaggiamenti il cui impianto è antecedente al 1950.

#### B) PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

1. Ogni proprietario o qualsiasi altro soggetto avente diritto di godimento sui terreni interessati dagli elementi di cui alla precedente lettera A), ha l'obbligo di mantenere e curare gli impianti verdi nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle presenti norme.
2. L'abbattimento di alberature di alto fusto non produttive, eventualmente anche per esigenze di diradamento, deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo

Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni dell'eventuale reimpianto delle alberature in sostituzione di quelle abbattute.

3. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi e filari alberati, a meno che ciò non avvenga sulla base di Progetti di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendali o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalla legge vigente in materia.
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le seguenti caratteristiche :
  - gli esemplari arborei, gruppi o filari eventualmente riportati in cartografia di analisi per la formazione del Quadro Conoscitivo;
  - gli alberi con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 50 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli alberi con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli esemplari arborei della specie tasso, leccio, biancospino aventi diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 15 cm;
  - gli alberi che pur non avendo le caratteristiche di cui ai punti precedenti corrispondano a piante poste in sostituzione di alberi abbattuti o ad impianti di rimboschimento;

Gli interventi edilizi non dovranno altresì offenderne l'apparato radicale.

6. Fatti salvi gli ambiti e le zone nei quali la strumentazione urbanistica (PSC, RUE, POC) prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile (SP) in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, in tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento deve essere assicurata una quota di superficie permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive, di trasporto, di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di SP, nonché di essenze arbustive. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a mt. 3,0 e un diametro, misurato a mt. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.
7. Negli ambiti per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso, in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 30% della SC (fatti salvi i lotti prospicienti le strade), nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone residenziali, agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.
8. Negli ambiti agricoli, negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.
9. Ad ogni richiesta di SCIA o permesso di costruire dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto e di progetto concernente il verde alberato e l'arredo verde esistente e previsto nelle aree di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto; in caso di intervento in ambito agricolo si dovrà fare riferimento almeno alle aree cortilive dell'edificio o del complesso agricolo.

In particolare dovranno essere prodotti :

- idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione della specie, della circonferenza del tronco ad un metro dal suolo e della chioma e, per gli alberi oggetto di tutela, la documentazione fotografica;
- localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione delle specie;
- individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

### C) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

1. Tutte le piante dovranno essere poste a dimora a regola d'arte, al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento e assicurare le condizioni ideali per lo sviluppo.
2. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. I criteri per la scelta delle specie e delle essenze dovranno essere relazionati alla zona in cui sono attuati gli interventi, preservando la naturalità del paesaggio nei contesti rurali e lasciando invece una maggiore opportunità di scelta negli impianti urbani, nei quali peraltro va garantita la massima continuità delle aree verdi secondo le seguenti casistiche:

#### a) Interventi di rinaturalizzazione

Si tratta di interventi finalizzati principalmente alla riqualificazione ambientale e al miglioramento delle condizioni ecologiche e naturalistiche dell'area di intervento nonché a contribuire alla realizzazione della Rete Ecologica.

A tal fine, tra le specie arboree ed arbustive, possono essere utilizzate le sole specie autoctone proprie delle aree di pianura della fascia climatica di appartenenza del Comune nelle forme tipiche e ad esclusione delle varietà ornamentali. Possono essere utilizzate specie diverse solamente nell'ambito di progetti speciali, anche legati all'attuazione di strumenti o normative Provinciali, Regionali, Statali o Comunitarie, finalizzati ad un miglioramento ambientale ed ecologico dell'ecosistema

#### b) Zone rurali

Gli interventi nelle aree rurali devono tendere alla tutela e salvaguardia del paesaggio agrario nelle sue forme tipiche ed elementi naturali costitutivi. Nei nuovi impianti e sostituzioni possono essere quindi utilizzati alberi ed arbusti di specie autoctona o naturalizzata nelle forme tipiche intendendosi escluse le varietà ornamentali. All'interno delle aree cortilive è ammesso l'impianto di un 10% (riferito al numero) di alberi appartenenti a varietà ornamentali e di un 10% (riferito alla copertura) di arbusti sempre appartenenti alle varietà ornamentali.

#### c) Verde urbano

In ambito urbano l'artificialità del paesaggio consente una maggiore discrezionalità negli interventi che assumono un maggiore carattere ornamentale ed estetico. E' quindi tollerato un maggiore utilizzo delle varietà ornamentali fermo restando però l'obbligo di rispettare una proporzione del 50% tra specie arboree esotiche e autoctone (incluse le naturalizzate). A quest'ultima limitazione sono possibili deroghe autorizzate dall'Ufficio competente del Comune, nel caso di parchi e giardini storici o progetti e contesti particolari.

#### d) Impianti sconsigliati

Al fine della tutela del paesaggio e dei caratteri della vegetazione autoctona è sconsigliato l'impianto delle specie infestanti o avulse da ogni contesto ambientale e paesaggistico presenti sul territorio comunale.

3. Gli alberi messi a dimora in sostituzione dovranno essere di prima scelta, privi di lesioni, in buono stato e correttamente allevate e trapiantate in vivaio, ed avere un'altezza minima di 3 metri ed un diametro, a 1 m di altezza, non inferiore a 6 cm. Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a 24 cm.. Qualora l'Ufficio tecnico comunale verifichi che la sostituzione sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per

carezza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'Amministrazione comunale.

4. Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva con eventuale rete metallica interposta.
5. Sono esclusi dal rispetto del presente articolo i cimiteri, i parchi e/o giardini storici e simili in cui la scelta di specie diverse sia giustificata e motivata da ragioni storiche o culturali.

#### D) SALVAGUARDIA DEI PARCHI E GIARDINI DI PREGIO STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

1. Per giardino storico si intende una composizione architettonica e vegetale che, dal punto di vista storico, culturale e artistico, rappresenta un interesse pubblico. Esso è l'espressione dello stretto rapporto tra civiltà e natura, è testimonianza di un'epoca e di una cultura. Come tale, il giardino storico deve essere salvaguardato e considerato un monumento che, per sua natura, richiede cure continue da parte di personale qualificato.
2. La salvaguardia dei giardini storici esige che essi vengano identificati, possibilmente con l'ausilio di documenti, e censiti da uno specifico strumento. Essa impone altresì interventi conservativi di manutenzione e restauro; in assenza di specifico censimento vanno considerati giardini di pregio storico tutti quelli ancora esistenti nell'ambito degli edifici "EM" (edifici di valore monumentale) del PSC e del RUE e comunque quelli che abbiano impianti di oltre 100 anni. Ciascuna operazione di manutenzione, conservazione e restauro, deve tenere conto di tutti gli elementi caratterizzanti il giardino storico in cui si opera. In questa direzione, ogni sostituzione di alberi, arbusti, ecc., deve orientarsi verso specie che consentano la conservazione dell'identità del giardino stesso in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originarie.
3. Ogni intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Il restauro, come il ripristino, dovrà essere preceduto da uno studio approfondito ed un progetto che siano in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. La progettazione dovrà inoltre rispettare quanto riportato nel presente RUE.
4. L'accesso e l'uso dei giardini storici devono essere regolamentati in funzione della loro estensione e della loro fragilità, in modo da preservarne l'integrità. In ogni caso, l'interesse verso questi giardini dovrà essere stimolato, valorizzando questo patrimonio, facendolo conoscere ed apprezzare.
5. Durante la realizzazione di interventi edilizi che interagiscono con le aree verdi deve essere presentato unitamente al progetto edilizio anche un progetto di sistemazione finale dell'area riportante le indicazioni che si intendono adottare per la salvaguardia del verde esistente.

## **CAPO III° - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DAI RISCHI NATURALI**

### **ART. 29 - PREVENZIONE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI**

1. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo e di recupero del patrimonio edilizio esistente che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria devono uniformarsi agli obiettivi di tutela dai rischi naturali evidenziati nelle NA del PSC e devono mettere in atto le necessarie misure di prevenzione e di mitigazione degli impatti.

#### **Art. 29.1 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti ricadenti sui dossi di pianura**

1. Nei "Dossi di pianura", individuati nella cartografia di PSC e di RUE in conformità al PTCP, la pianificazione comunale persegue la salvaguardia delle componenti morfologico - paesaggistiche e di limitazione del rischio di inquinamento e di suscettività alla liquefazione in occasione di sollecitazioni sismiche, quest'ultima anche per i dossi secondari, nonché il contenimento dei processi di saldatura a nastro degli insediamenti lungo le direttrici viabilistiche, delle modificazioni dell'andamento planialtimetrico, delle significative impermeabilizzazioni dei suoli.
2. Il PSC ed il RUE si attuano in conformità alle previsioni attuative delle zone e dei sub ambiti sottesi.
3. Le funzioni ed usi ammessi sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone ed i sub ambiti in cui i Dossi di pianura ricadono.
4. Gli interventi consentiti sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone ed i sub ambiti cui i Dossi di pianura si sovrappongono, ferma restando l'applicazione delle seguenti disposizioni ove risultassero più restrittive:
  - a) non sono consentite nuove attività estrattive o ampliamenti di quelle esistenti, che non siano previste in Piani per le attività estrattive vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTCP 2010;
  - b) non sono consentite nuove discariche per lo smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuto, salvo quelle previste in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTCP 2010 e salvo quelle previste da progetti di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale;
  - c) non sono ammesse attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/94 e s.m.i. se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di tale tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite analisi idrogeologiche, di vulnerabilità ambientale ed indagini geognostiche e conseguenti prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.
5. Negli ambiti di cui al presente articolo tutti gli interventi destinati allo stoccaggio e/o al trasporto di liquidi/sostanze inquinanti o potenzialmente inquinanti devono essere realizzati preferibilmente fuori terra con particolare riferimento alle zone industriali. Solamente in caso di manifesta impossibilità o per esigenze di sicurezza o per tracciati di reti tecnologiche pubbliche possono essere consentiti interventi realizzati con tecniche e materiali a perfetta tenuta idraulica.

Gli interventi urbanizzativi e le normali pratiche colturali agricole dovranno evitare gli sbancamenti o i riporti di materiali che modifichino sensibilmente l'assetto morfologico del territorio. A tale fine le nuove urbanizzazioni dovranno adeguarsi il più possibile al profilo naturale del terreno evitando gli sbancamenti ed i riporti, a meno di quelli strettamente necessari alla messa in sicurezza rispetto al rischio di allagamento in occasione di piogge critiche.

**Art. 29.2 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti ricadenti nelle fasce fluviali del PAI-PTCP**

1. Il PSC ed il RUE recepiscono in cartografia la delimitazione delle Fasce Fluviali del PAI-PTCP, classificate nel seguente modo:
  - Fascia di deflusso della piena (Fascia A);
  - Fascia di esondazione (Fascia B);
  - Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C).

Entro tali ambiti si applicano le norme di tutela del PAI vigente nonché le norme di cui al Titolo V delle NA del PTCP.

2. Nelle Fasce A e B la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico è soggetta alla condizione di non modificare i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale, in applicazione di quanto previsto dalla normativa vigente. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, sulla base delle disposizioni esaminate dalla stessa, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
3. Gli interventi consentiti all'interno della Fascia A e della Fascia B, sono esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
4. Gli interventi consentiti all'interno della fascia C sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone e i sub ambiti a cui si sovrappongono, fermo restando l'osservanza delle seguenti disposizioni per gli interventi di nuova edificazione :
  - rispettare quote altimetriche di sicurezza ed in particolare una quota minima del pavimento del piano terra con sopraelevazione almeno pari a 0,50 m dal piano di campagna naturale;
  - è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica interrati e seminterrati solo se accompagnati da opere di impermeabilizzazione a perfetta tenuta idraulica.
5. Il POC dovrà garantire che la progettazione urbanistica degli ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare all'interno della Fascia C sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche.

Gli interventi consentiti dal PSC, dal RUE e dal POC all'interno della Fascia C debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa idraulica esistenti.

A tal fine è istituita una fascia di tutela idraulica di 150 m a partire dal piede esterno dell'argine maestro del fiume Po. Nelle aree comprese in tale fascia è sempre vietata la realizzazione di pozzi e la costruzione di locali interrati o seminterrati, nonché, di norma, la creazione di fondazioni profonde. Inoltre, all'esterno del territorio urbanizzato ed urbanizzabile, sono consentiti i soli interventi sugli edifici esistenti quali: demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie e di volume che determini la necessità di opere di fondazione.

Per quanto riguarda le opere infrastrutturali e le attrezzature sono ammesse: linee di comunicazione viaria e ferroviaria, reti fognarie, linee tecnologiche per l'approvvigionamento di gas, luce e acqua, impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni. I progetti di tali opere dovranno verificarne, oltre alla fattibilità tecnica, il mantenimento o il miglioramento della sicurezza delle opere di difesa idraulica esistenti. E' inoltre consentita l'utilizzazione agricola del suolo purchè

questa non comporti la realizzazione di pozzi per approvvigionamento idrico o scavi per una profondità superiore a 0,5 m da piano campagna naturale.

## **ART. 30 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOTECNICO – SISMICO PER LE ZONE EDIFICABILI**

### **1. *Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili – Aspetti Geotecnici***

Gli ambiti previsti nel PSC e nel RUE, dal punto di vista geologico-geotecnico, sono stati analizzati da apposita Relazione geologica e geotecnica di fattibilità allegata al PSC, alla quale si rimanda.

Negli ambiti di cui al presente comma, nella successiva fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti, si dovrà provvedere ad idoneo approfondimento geognostico le cui risultanze dovranno essere contenute in apposita Relazione Geologico-Geotecnica-Sismica, elaborata ai sensi del D.M. 14/01/2008. In particolare le verifiche di sicurezza delle opere dovranno essere contenute nei documenti di progetto, con riferimento alle prescritte caratteristiche meccaniche dei materiali e alla caratterizzazione geotecnica del terreno, dedotta in base a specifici indagini e studi.

### **2. *Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili – Aspetti Sismici***

Gli ambiti previsti nel PSC e nel RUE, dal punto di vista sismico, sono stati studiati da apposito Studio di Microzonazione Sismica, allegato al PSC ("Integrazione: Carta della microzonazione sismica", 2008), come previsto dal DAL 112/2007 della RER.

Lo studio sopra detto non esenta comunque da eseguire, nella fase di progettazione esecutiva degli interventi, le opportune indagini e studi dal punto di vista sismico, richiesti dalle norme vigenti, finalizzati anche alla valutazione del rischio di cedimenti permanenti, della suscettività a fenomeni di liquefazione, addensamenti in caso di terremoto, anche per potenziale liquefacibilità di sottili strati sabbiosi saturi; qualora le caratteristiche litologiche e la soggiacenza della falda idrica portino all'esclusione di rischi di liquefacibilità, il rapporto tecnico dovrà comunque esporre e motivare l'assenza di detto potenziale rischio.

### **3. *Prescrizioni particolari per gli ambiti di trasformazione APT***

Per gli ambiti o porzioni di essi per i quali si prevede la variazione di destinazione d'uso dall'attuale industriale a quella futura residenziale/produttivo si dovrà provvedere, preliminarmente alla fase attuativa, alla redazione di uno studio di caratterizzazione ambientale ai sensi del D.M. 471/1999 e successivo D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Le risultanze di tale studio dovranno essere contenute in una apposita Relazione Tecnica al fine di valutare la necessità di eventuali bonifiche.

**PARTE SECONDA**  
**REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE**  
**TRASFORMAZIONI**

**TITOLO I° – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E**  
**ARCHEOLOGICO**

**CAPO I° - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL**  
**PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE**

**ART. 31 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. La presente disciplina particolareggiata, redatta ai sensi degli Artt. A-7; A-8; A-9 della Legge Regionale n° 20/2000 e dell'Art. 5 della Legge Regionale n° 31/2002 nonché del PTCP, si applica :
  - a) ai Centri Storici (CS) e Nuclei Storici (NS);
  - b) alle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (IS);
  - c) alle Strutture insediative storiche esterne ai centri e nuclei storici, costituite dal patrimonio edilizio di interesse storico – culturale – testimoniale:
    - “EM” - edifici classificati di valore monumentale;
    - “ES” - edifici di pregio storico – architettonico (valore tipologico);
    - “EA” - edifici di pregio storico – testimoniale (valore ambientale);tutti evidenziati negli elaborati grafici del R.U.E.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale esterno ai perimetri degli insediamenti storici “CS” e “NS” si attuano nel rispetto delle categorie normative evidenziate nelle Schede operative della conservazione attraverso il combinato disposto della presente disciplina particolareggiata e degli articoli relativi ai diversi ambiti e zone di PSC, di RUE e di POC in cui gli edifici ed immobili ricadono.
3. In caso di contrasto tra PSC e Disciplina particolareggiata, prevale la disciplina particolareggiata cui si deve fare riferimento anche per valutare le eventuali richieste di trasformazione della destinazione d'uso prevalente degli immobili esistenti nello stato di fatto.

**Art. 31.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero**

1. Le domande di permesso di costruire e le SCIA relative al patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale, oltre che dalla documentazione richiesta per i diversi titoli abilitativi dal RUE, dovranno essere corredate anche dai seguenti elaborati ed elementi di analisi e progettuali specifici:
  - a) rilievo quotato dallo stato di fatto in scala 1:50 degli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico, con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi di copertura e dei materiali, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;
  - b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 per gli edifici di pregio storico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo, con obbligo di rappresentazione dei medesimi elementi di cui alla precedente lettera a);
  - c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:200 per tutti gli altri edifici, eventualmente tramite l'assemblaggio delle planimetrie di accatastamento per gli edifici privi di valore;

- d) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, pilastrini, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto per una profondità idonea a comprendervi le unità immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unità d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi.
2. Nel caso d'intervento su immobili recuperati o ristrutturati per fini produttivi agricoli vanno presentati anche gli elaborati specificatamente richiesti per gli ambiti rurali ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente disciplina particolareggiata e delle norme relative allo specifico ambito e/o zona in cui l'edificio da recuperare ricade.
  3. Per gli interventi eventualmente assoggettati a PUA o a titoli abilitativi subordinati a convenzione attuativa, la documentazione andrà ulteriormente integrata con la convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione eventualmente a carico dei soggetti richiedenti e con gli stralci del piano urbanistico attuativo che si riterranno opportuni.
  4. Le SCIA o i permessi di costruire relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni dovranno essere corredati dai prescritti pareri della Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna e/o dai pareri resi obbligatori da specifiche Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela delle cose di interesse artistico.

### **Art. 31.2 – Modalità di attuazione**

1. Le modalità di attuazione della presente disciplina, indipendentemente dall'ambito o dalla zona specifica di PSC, RUE e POC in cui ricade il patrimonio edilizio da recuperare, si articolano secondo i seguenti criteri:
  - a) intervento diretto al di fuori del POC, attraverso i titoli abilitativi previsti per le diverse casistiche al Titolo II° della L.Rg. 15/2013 e s.m. i.;
  - b) PUA, previo inserimento nel POC, in attuazione di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, nei casi previsti dal PSC o nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno fare ricorso agli strumenti preventivi di cui al successivo Art 31.4.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di realizzazione di opere interne si attuano sempre per intervento diretto relativo alle singole unità immobiliari interessate, fatti salvi i diritti dei confinanti e degli eventuali condomini.
3. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria si possono attuare :
  - a) Ambiti "CS" e "NS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia, nel rispetto delle unità minime evidenziate negli elaborati grafici della disciplina particolareggiata; dette unità minime d'intervento, ove non siano coincidenti con i limiti fisici e/o catastali delle unità edilizie, potranno essere corrette previo inoltro della domanda di valutazione preventiva di cui all'Art. 21 della L.Rg. 15/2013 e s.m.i.;
  - b) Edifici esterni agli ambiti "CS" e "NS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia secondo le unità minime riportate nelle Schede operative, ovvero da concordare con i competenti Uffici comunali attraverso la valutazione preventiva di cui all'Art. 21 della L.Rg. 15/2013 e s.m.i.;
  - c) Per intervento preventivo (PUA) nei casi previsti dal successivo Art. 31.4.

**Art. 31.3 – Intervento diretto e progettazione per fasi**

1. Le unità minime d'intervento diretto individuate negli elaborati della disciplina particolareggiata devono essere di norma oggetto di un unico titolo abilitativo sotteso da un progetto unitario che rispetti le categorie normative d'intervento assegnate dal RUE.
2. Ove tuttavia, per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà, si rendesse indispensabile favorire interventi di recupero più articolati, potranno essere consentiti interventi frazionati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare. Ciascuno di detti livelli minimi potrà essere oggetto di uno specifico titolo abilitativo inquadrato in un progetto di massima riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unità minima d'intervento.
3. In tal caso è richiesto il permesso di costruire articolato per fasi ed è prescritta la presentazione del progetto relativo alla fase d'intervento per la quale si richiede il titolo abilitativo ed il suo inquadramento esteso all'unità minima d'intervento nella scala 1:200 con lo scopo di consentire la verifica di compatibilità tra le soluzioni progettuali adottate per la fase d'intervento e le prescrizioni della disciplina particolareggiata relative all'unità minima d'intervento interessata dal progetto di fase.

**Art. 31.4 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale**

1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere previsti dall'Amministrazione Comunale in sede di POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n.19 del 1998 ai sensi dell'Art.A-7 della Lg.Rg. 20/2000 e s.m.i..
2. La strumentazione esecutiva (Piano o programma di riqualificazione urbanistica), attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potrà prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati negli elaborati della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.
3. In sede di elaborazione dei piani di riqualificazione urbanistica di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona storica (ambiti "CS" e "NS") in cui l'intervento ricade e in nessun caso potrà superare il volume lordo dei contenitori oggetto del piano di riqualificazione urbanistica.

**Art. 31.5 - Prescrizioni per gli interventi edilizi di recupero****Art. 31.5.1 – Interventi di restauro scientifico (RS)**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
    - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale,
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) la eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con particolare cautela per la collocazione di antenne paraboliche, condizionatori, pannelli fotovoltaici e solari, la cui posizione dovrà essere attentamente valutata allo scopo di evitare che restino a vista.
3. I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.
4. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

#### **Art. 31.5.2 –Interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
3. Non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.
4. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta di norma la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.
5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni verticali e orizzontali di tipo a soppalco e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina.
6. Gli interventi sugli edifici di pregio storico-architettonico "ES" devono in ogni caso attenersi ai

seguenti principi:

- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
- eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue dell'impianto originario;
- rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
- possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, ecc., assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento delle luci dei porticati e delle aperture dei fienili non dovrà essere realizzato in muratura piena ma realizzato con elementi vetrati, tamponamenti in legno, metallo (ad esclusione di quelli in alluminio anodizzato) o diaframmi in laterizio a gelosia. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;
- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo alle strutture verticali e le chiusure di tamponamento; alla struttura e al manto di copertura; alle partizioni orizzontali interne; agli sporti di gronda, agli eventuali cornicioni, alle lattonerie di ogni genere; alla tinteggiatura delle parti esterne intonacate; alle chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; alle inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra; ai comignoli, alle soglie e agli eventuali bancali delle finestre; alle pavimentazioni esterne; alle recinzioni;
- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale, firmato da un tecnico abilitato.

#### **Art. 31.5.3 – Prescrizioni tecniche per il recupero degli edifici soggetti a Restauro scientifico (RS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico (RS) e a restauro e risanamento conservativo (RRC) dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

##### **a) PARTI STRUTTURALI:**

- Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie normative d'intervento RS e RRC; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione e/o per esigenze di consolidamento antisismico, sono consentite, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
- Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella

tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte degli uffici comunali competenti, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.

- I corpi scala originari ed i soffitti a volte, a botte o a crociera, vanno conservati nella loro posizione originaria così come vanno conservati le pilastrature, i portici, i loggiati, gli androni (con particolare riferimento alla "porta morta") dell'impianto originario non ancora trasformati; quelli trasformati, ove possibile, vanno ripristinati.
- Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, fatto salvo che non sono ammessi abbaini e lucernari in falda per le falde del tetto che prospettano su piazze pubbliche.
- Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0,50.

#### b) PARTI NON STRUTTURALI:

- È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi o altri materiali in uso nella tradizione costruttiva storica locale; le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc. non appartenenti all'impianto originario, dovrà essere valutata dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.
- È prescritta la conservazione delle murature in pietra a vista, mentre potrà essere ammesso il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco nel rispetto dei contenuti prescrittivi del piano del colore eventualmente vigente.
- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno essere conservati.
- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.
- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei

rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana in legno smaltato; non è ammesso l'uso di scuri o persiane in ferro, alluminio o pvc né tantomeno di serrande ed avvolgibili.

- Le parti in ferro che vengono sostituite o di nuovo inserimento dovranno essere realizzate con ferri verniciati e non con zincatura a vista. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento, più raramente marmo).
- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono e comunque andranno salvaguardate quelle dei giardini storici e/o vincolate per la loro particolare bellezza; dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i pilastri, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

- È ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata; l'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di suo utilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per l'eventuale rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi.

2. In tutte le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo in cattive e pessime condizioni statico - igieniche, tanto per le tecnologie costruttive e i materiali da costruzione quanto per le modalità dell'intervento di recupero, andranno osservate le indicazioni di cui alle lettere a); b) e c) del precedente comma 1, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Organo comunale competente di assentire interventi di recupero più decisamente orientati al rinnovo strutturale e funzionale delle unità immobiliari ed edilizie, previo parere favorevole alla proposta da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

#### **Art. 31.5.4 – Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (RVP)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (RVP) sono rivolti al recupero sia strutturale che funzionale degli edifici esistenti conservando i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto e salvaguardando gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).
2. L'intervento RVP prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo stato di fatto), con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi interni, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. È vietata di

norma la integrale demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato a meno che ciò non si renda necessario a fronte di perizia tecnica, redatta ai sensi della vigente legislazione, che documenti l'impossibilità di garantire il conseguimento dei prescritti parametri di sicurezza sismica attraverso il recupero ed il consolidamento delle strutture esistenti.

3. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui), l'eliminazione delle superfetazioni precarie, il riordino funzionale delle relative aree di pertinenza.
4. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.
5. All'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo RVP sono sottoposte le unità edilizie di valore ambientale o con elementi di valore ambientale, individuate nella cartografia di RUE con specifica simbologia e/o siglatura "EA", fatta salva diversa categoria d'intervento riportata nelle Schede operative della conservazione o nelle Tavole RUE.2 della Disciplina particolareggiata del RUE.

#### **Art. 31.5.5 – Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche:
  - quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici;
  - quelli che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comportino mutamenti della destinazione d'uso.
4. All'intervento di ristrutturazione edilizia RE sono sottoposte le unità edilizie prive di valore.

#### **Art. 31.5.6 – Prescrizioni tecniche per il recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo e a Ristrutturazione edilizia**

1. In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia vanno rispettate le indicazioni d'intervento contenute nei precedenti Artt. 31.5.4 e 31.5.5, avendo riguardo di conservare gli elementi architettonici ed i particolari costruttivi di pregio eventualmente presenti nello stato di fatto.
2. Più in particolare in tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo RVP e a ristrutturazione edilizia RE dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali dell'ambito storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al comma 1 del precedente Art. 31.5.3 quando trattasi di unità edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea, mentre nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne fermo restando il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

3. Negli interventi di recupero degli edifici di valore storico – testimoniale “EA” andranno comunque salvaguardati gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, con particolare riferimento all’edilizia storica propria della tradizione locale (porta morta; copertura in coppi, porticati, gelosie, ecc.).
4. Nel territorio urbanizzato, per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro verniciato, non con zincatura a vista, di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale dell’ambito storico e armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.

#### **Art. 31.5.7 – Interventi di ripristino tipologico (RT)**

1. Sono interventi di ripristino tipologico quelli che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. Il ripristino dovrà ricomporre caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l’integrità del patrimonio edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l’areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.

#### **Art. 31.6 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano**

1. Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pavimentati scoperti dovranno essere realizzati nell’ambito di programmi concordati con l’Amministrazione Comunale nel rispetto delle indicazioni contenute nei Piani dell’arredo urbano e del colore eventualmente vigenti.
2. In particolare per quanto riguarda la sistemazione delle piazze pubbliche è prescritta l’adozione di un progetto di intervento di iniziativa pubblica che definirà l’uso e la sistemazione degli spazi scoperti, i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano, l’eventuale sistemazione delle cortine edificate che delimitano la piazza in armonia con le categorie normative d’intervento previste nella presente disciplina particolareggiata.
3. La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla pubblica viabilità e a pedonali pubblici andrà operata tenendo conto dei tipi di pavimentazione originari desumibili da foto d’epoca o da saggi fatti allo scopo e ciò al fine di ripristinarli ove possibile e di adottare materiali più consoni al carattere storico degli insediamenti.
4. Nell’ambito degli interventi preventivi le nuove pavimentazioni di strade, percorsi pedonali, androni e portici vanno fatte utilizzando materiali omogenei ed escludendo possibilmente l’asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.

**Art. 31.7 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati**

1. Gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati sono di norma vietati.
2. Nel caso in cui debbano essere eseguiti scavi per la formazione di rampe, drenaggi, adeguamento delle altezze dei locali esistenti al piano terra, vanno osservate tutte le precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie, nel rispetto delle disposizioni della legislazione vigente in materia di tutela del patrimonio artistico e delle bellezze naturali.
3. Nel caso in cui si proceda per interventi di demolizione e ricostruzione e si rendano necessari scavi di fondazione o di sottofondazione è sempre prescritta la presentazione di una relazione geotecnica e idrogeologica che valuti con prove in "situ" le interferenze degli scavi con le strutture edificate circostanti ed indichi gli accorgimenti da adottare per evitare lesioni nei fabbricati circostanti.

**Art. 31.8 – Opere di urbanizzazione primaria ed aree di cessione nei centri storici e nei nuclei storici**

1. Le aree per opere di urbanizzazione primaria, da cedere gratuitamente al Comune nei casi di recupero con aumento di carico urbanistico o modifica di destinazione d'uso, sono pari a 10 mq/37 mq di SC da destinarsi a parcheggi pubblici, più eventuali spazi pubblici o di uso pubblico per il miglioramento dell'accessibilità veicolare e ciclopedonale.
2. Nel caso di ristrutturazione urbanistica valgono le prescrizioni relative ai singoli comparti contenute negli strumenti preventivi eventualmente vigenti alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata ovvero approvati anche successivamente nei modi di legge previo inserimento nel POC.
3. Quando per la particolare conformazione degli edifici e delle aree pertinenziali sottoposti ad interventi di carattere conservativo non sia possibile il reperimento delle aree standard nella misura predetta, ne è consentita la monetizzazione nel rispetto delle disposizioni del precedente Art. 18.3.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica con interventi di demolizione e ricostruzione, da attuare obbligatoriamente tramite PUA, la quota di aree standard è elevata a 30 mq/37 mq di SC di cui 10 mq/37 mq di SC da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi pubblici da reperire in sede di intervento e 20 mq/37 mq di SC da destinarsi a verde pubblico e/o a spazi pubblici per i quali, in caso di impossibilità fisica del reperimento, è ammessa la monetizzazione nelle forme di legge.

**Art. 31.9 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici**

1. Quando le previsioni grafiche della presente disciplina evidenziano spazi pubblici, il titolo abilitativo relativo all'unità minima d'intervento in cui detti spazi ricadono è subordinato alla loro cessione al Comune tramite apposito atto convenzionale.
2. Nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, la individuazione degli spazi pubblici e la loro cessione al Comune sarà fatta e regolamentata in sede di P.U.A.; in quella sede potranno altresì essere individuati anche spazi privati da assoggettare ad uso pubblico con obbligo di prevedere tale regime d'uso almeno per gli androni ed i percorsi veicolari che servono a migliorare il sistema di mobilità e a rendere accessibili spazi collettivi o di uso condominiale interclusi.

**Art. 31.10 - Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici**

1. Nelle aree soggette a disciplina particolareggiata, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico – culturale - testimoniale, al miglioramento delle condizioni di mobilità (ciclabile, pedonale ed anche veicolare) ed alla qualificazione del sistema dei parcheggi e dei servizi residenziali con particolare riferimento alle autorimesse coperte.
2. A tal fine e nella prospettiva di giungere alla pedonalizzazione delle piazze pubbliche di rilievo storico - ambientale, di migliorare le condizioni della viabilità di attraversamento, di incrementare la dotazione dei parcheggi e di autorimesse coperte, di ricavare spazi pubblici o di uso pubblico per il sistema di viabilità ciclabile e/o pedonale, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con i privati la cessione al Comune di spazi pubblici, la realizzazione di autorimesse coperte anche su aree libere nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali degli ambiti storici, l'ampliamento e/o la rettifica delle sedi viarie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico - architettonico.

**Art. 31.11 – Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale - testimoniale**

1. Le destinazioni d'uso prevalenti presenti nello stato di fatto per le unità edilizie soggette a disciplina particolareggiata vengono indicate nelle Tavv. RUE 2 relativamente agli ambiti "CS" e "NS" e nelle schede di Censimento del patrimonio edilizio urbano ed extraurbano allegate al Quadro conoscitivo del PSC relativamente agli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli ambiti "CS" e "NS", ovvero desunte dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato o dal certificato storico catastale, mentre le destinazioni di progetto vengono regolamentate nella presente disciplina tenendo conto del valore storico – culturale - testimoniale degli edifici e della loro classificazione tipologica.
2. Le destinazioni d'uso di progetto che comportano cambio d'uso devono essere valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e devono essere orientate ai seguenti obiettivi:
  - a) Mantenere le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti e, ove possibile, incrementarli; dette dotazioni territoriali possono essere evidenziate nelle tavole del RUE e della disciplina particolareggiata con specifiche simbologie;
  - b) Incrementare la funzione residenziale, ricettiva e terziaria degli ambiti "CS" e "NS" pur ammettendosi la conservazione degli edifici con funzioni specialistiche compatibili con la residenza
  - c) Favorire il recupero per funzioni residenziali, per l'artigianato artistico, per attività di promozione delle produzioni tipiche, per funzioni agrituristiche e ricettive diffuse negli ambiti "IS";
  - d) Favorire il recupero per funzioni di residenza civile negli edifici non più funzionali all'attività produttiva agricola esterni agli ambiti "CS"; "NS"; "IS", oppure il riutilizzo per fini agricoli e agrituristiche dei contenitori edilizi di valore storico – culturale - testimoniale ancora asserviti a fondo agricolo.

**Art. 31.12 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti "CS"; "NS"; "IS"**

1. Le trasformazioni d'uso negli ambiti "CS" e "NS" devono tendere al recupero dei valori originali degli impianti tipologici delle unità edilizie di interesse storico – culturale – testimoniale e alla riqualificazione morfologico – architettonica delle unità edilizie prive di valore, per cui andranno favoriti gli interventi in grado di restituire unità edilizie recuperate con destinazioni d'uso uguali o analoghe per le loro conseguenze spaziali e distributive a quelle degli impianti originari.

2. A tali fini, negli ambiti “CS” e “NS” è consentito il mantenimento degli usi esistenti che non siano in contrasto con la prevalente funzione residenziale ad essi riconosciuta dal PSC e sono ammesse trasformazioni degli usi esistenti alla data di adozione del RUE solo a condizione che:
  - a) le nuove destinazioni d'uso siano ricavate entro i volumi edificati esistenti senza modifica della sagoma dei contenitori di valore sottoposti ad intervento di recupero;
  - b) siano garantiti nell'unità minima d'intervento gli indispensabili spazi per i servizi della residenza senza ridurre il numero di posti auto di pertinenza e avendo l'obbligo, nella trasformazione, di reperire almeno un posto auto per unità immobiliare residenziale aggiunta;
  - c) siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità edilizia dalla presente disciplina;
  - d) sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti ed il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali;
  - e) siano eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'unità minima d'intervento.
3. Negli ambiti “CS” e “NS” le attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, le attività direzionali, alberghiere, per l'artigianato di servizio e le botteghe artigiane compatibili con la residenza possono essere mantenute ed eventualmente ampliate nell'ambito dei contenitori edilizi esistenti ma senza riduzione delle autorimesse o posti auto scoperti di pertinenza degli alloggi.
4. Negli ambiti “CS” e “NS” sono vietate le funzioni agricole, mentre l'inserimento di usi extraresidenziali in edifici a prevalente funzione residenziale è subordinato alla risoluzione dei problemi di accessibilità e di parcheggio, sia pubblico che privato, nel rispetto delle dotazioni minime prescritte dal RUE e all'obbligo di localizzare le attività commerciali al piano terra e, eventualmente, al primo piano degli edifici solo se quelle al piano primo sono in comunicazione diretta con il negozio del piano terra.
5. Negli ambiti “IS”, che ai fini delle presenti norme sono da considerarsi come “Zone agricole speciali”, oltre al ripristino degli usi originari per i contenitori edilizi occupati o abbandonati ancora asserviti a fondo agricolo alla data di adozione del RUE, è possibile proporre trasformazioni d'uso delle unità edilizie esistenti nei limiti e alle condizioni evidenziate per le diverse casistiche al comma 4, lettera b) del successivo Art. 31.15.
6. Ai fini dell'applicazione della presente disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima attività documentabile svolta prima della data di adozione del RUE e, in mancanza di idonea documentazione, quella regolarmente denunciata in Catasto.
7. Negli ambiti “CS” e “NS” previsioni d'intervento diverse da quelle di cui ai precedenti comma sono possibili solo previa approvazione di piano di ristrutturazione urbanistica da prevedere in sede di POC, che determinerà le quote commerciali - direzionali - alberghiere o per l'artigianato di servizio compatibile ammissibili, avendo cura di garantire idonei spazi di servizio alle residenze sia attraverso l'utilizzazione di contenitori esistenti nelle aree d'intervento, sia attraverso la costruzione di nuove autorimesse secondo soluzioni, tecnologie e materiali compatibili con i caratteri degli ambiti storici.

**Art. 31.13 - Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti “CS”; “NS”; “IS”**

1. Gli usi ammessi per le unità edilizie esterne agli ambiti “CS”; “NS”; “IS” sono quelli dell'ambito, sub-ambito o zona in cui dette unità edilizie ricadono. Le trasformazioni d'uso consentite vanno sempre relazionate alla possibilità di salvaguardare gli impianti tipologici originari e di risolvere, in conformità alle presenti norme, i problemi di smaltimento dei reflui, di traffico, viabilità e

parcheggi determinati dall'eventuale aumento di carico urbanistico conseguente alla trasformazione d'uso proposta.

2. Per il mantenimento degli usi esistenti eventualmente in contrasto con l'ambiente circostante e per l'inserimento di nuovi usi problematici rispetto alla prospettiva di salvaguardare gli impianti tipologici originari, si dovrà conseguire il parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

#### **Art. 31.14 - Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale**

1. Le unità edilizie ricadenti in ambiti del territorio urbano ed urbanizzabile possono essere recuperate con le trasformazioni d'uso ammesse nei precedenti articoli anche se sono ancora asservite a fondo agricolo e sempreché venga rispettato l'impianto tipologico di valore storico. L'eventuale mantenimento di funzioni ed usi agricoli è consentito solo negli ambiti "IS" nei limiti e alle condizioni dettate agli Artt. 31.12 e 31.15.
2. Le unità edilizie ricadenti in ambiti periurbani e rurali potranno essere destinate agli usi agricoli ammessi nelle specifiche norme d'ambito, ovvero, quando non siano asservite a fondo agricolo alla data di adozione del RUE, possono essere riconvertite alle funzioni e agli usi indicati al comma 4 del successivo Art. 31.15.
3. Tutte le trasformazioni d'uso consentite devono essere subordinate agli atti unilaterali d'obbligo e alle convenzioni attuative utili ad assicurare le dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme per l'edificazione nel territorio rurale (Artt. 19.1 e 19.2) e ad evitare i cambi d'uso che possono compromettere le tipologie originarie di valore storico – culturale – testimoniale.

#### **Art. 31.15 - Indici urbanistico - edilizi**

1. Negli interventi di recupero tramite restauro scientifico (RS) e restauro e risanamento conservativo (RRC) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie, mentre l'eventuale recupero di quelle consolidate, purché regolarmente autorizzate, è subordinato a parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
2. Negli interventi di recupero tramite ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (RVP) vanno sempre demolite e non più ricostruite le superfetazioni precarie, mentre possono essere recuperate le superfetazioni consolidate, purché regolarmente autorizzate, a meno che non sussistano forti motivi di contrasto con l'ambiente.  
Nel recupero di dette superfetazioni consolidate regolarmente autorizzate potranno essere assentite, previo parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, limitate ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico - architettonico degli edifici esistenti e una migliore funzionalità degli organismi edilizi a parità di volume lordo.  
Dette ricomposizioni planovolumetriche dovranno comunque tendere al ricompattamento della superficie coperta e al ripristino delle cortine edilizie.  
Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi come ampliamento o nuova costruzione.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) relativi ad unità edilizie prive di valore o in contrasto con l'ambiente, fermo restando l'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, è sempre ammesso il recupero delle superfetazioni consolidate regolarmente autorizzate a parità di volume lordo.  
Anche in tali recuperi potranno essere proposte ricomposizioni planovolumetriche per il conseguimento di un migliore assetto morfologico, architettonico e funzionale degli organismi edilizi, a condizione che gli aumenti di SC siano contenuti entro il 30% e che siano rispettate le norme agricole. Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi come ampliamento o nuova costruzione.

4. Per quanto fin qui esposto, i progetti di recupero negli ambiti "CS"; "NS"; "IS" e gli interventi sugli edifici "EM"; "ES"; "EA" esterni a tali ambiti, dovranno rispettare i seguenti parametri e indici urbanistico - edilizi nonché le norme per il recupero degli edifici non più connessi all'attività agricola dettate ai successivi Art. 39.13 e 39.14.

#### A) INTERVENTO DIRETTO

##### a) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi delle unità edilizie negli ambiti "CS" e "NS":

- a1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2)
- a2) Funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2.1; 2.2; 2.3; 2.4)
- a3) Funzioni commerciali al dettaglio (usi 3.1; 3.2 se esistente o previo accordo con i privati e convenzione attuativa a condizione che sia dimostrata la sostenibilità socio-economica, urbanistica ed ambientale dell'intervento proposto)
- a4) Funzioni terziarie (usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.6; 4.7; 4.8; 4.9; 4.10; 4.11)

##### b) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi delle unità edilizie negli ambiti "IS", negli ambiti periurbani e del territorio rurale :

- b1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2)  
Il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto), a meno che non siano già superiori nello stato di fatto, non deve superare :  
- i 3 alloggi e i 450 Mq. di SU nel caso di impianto originario costituito da una sola casa padronale o casa a blocco ad elementi giustapposti (porta morta);  
- i 4 alloggi e i 600 mq di SU nel caso di impianto originario a corte aperta con corpi di fabbrica contrapposti o a "L";  
- i 6 alloggi e i 900 mq di SU nel caso di impianto originario a corte aperta ad "U" o a corte chiusa.
- b2) Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento e nel limite del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- b3) Funzioni terziarie (usi 3.1; 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) nei limiti del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- b4) Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nei limiti del rispetto delle norme agricole;
- b5) Servizi agricoli (uso 6.2) nei limiti del rispetto delle norme agricole;
- b6) Allevamenti aziendali (uso 6.3), esclusi gli ambiti periurbani, nei limiti del recupero di tipologie edilizie già adibite a tale uso e nel rispetto delle norme agricole;
- b7) Impianti agroalimentari (uso 6.5) nei limiti del recupero di strutture già destinate a tale uso esterne agli ambiti periurbani e nel rispetto delle norme agricole;
- b8) Impianti tecnici complementari (uso 6.6) nei limiti del recupero dei contenitori edilizi esistenti e nel rispetto delle norme agricole.

##### c) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi delle unità edilizie esterne agli ambiti "CS"; "NS", "IS" ricomprese nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile :

- c1) Quelli dell'ambito, sub-ambito o zona in cui dette unità edilizie ricadono.

SM	=	unità minima d'intervento riportata nelle tavole RUE.2 per gli ambiti "CS" e "NS"
----	---	---

		e nella Tav. RUE.3 - Schede operative – per gli edifici esterni a tali ambiti
VU max	=	esistente senza tener conto dei proservizi con altezza inferiore a m. 2,50, delle tettoie, baracche e superfetazioni precarie
SC max	=	esistente + 30% a parità di volume
H max	=	quella esistente nello stato di fatto
VL	=	≥ 0,5 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3
PU2	=	non richiesti
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto per alloggio
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste

#### B) INTERVENTO PREVENTIVO DA PREVEDERE IN SEDE DI POC (Art. A-7 Lg. Rg. 20/2000)

Destinazioni d'uso ed indici urbanistico – edilizi previsti dal POC e dai piani di riqualificazione urbanistica nel rispetto delle disposizioni del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente Art. 31.4.

#### **Art. 31.16 – Zone dei Centri e Nuclei storici sottoposte a PUA**

1. Coincidono con le aree che nelle tavole della Disciplina particolareggiata sono contraddistinte da perimetro unitario d'intervento e siglatura "APT".
2. In tali zone si interviene tramite PUA di iniziativa pubblica o privata, previo inserimento nel POC, in conformità alle disposizioni del PSC e delle relative Schede d'ambito.

## **CAPO II° - DISCIPLINA DELLE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO**

### **Art. 32.1 – Zone agricole ricomprese nelle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti “IS”) e nelle aree di integrazione storico – paesaggistica ad esse assimilabili**

1. Corrispondono alle aree e alle unità edilizie ricadenti all'interno dei perimetri delle Strutture insediative territoriali storiche non urbane (Ambiti “IS”) che alla data di adozione del PSC e del RUE fanno parte di un'azienda agricola o sono asservite a fondo agricolo, per le quali il RUE regola, in conformità alle disposizioni del PTCP, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la sua trasformazione d'uso e la eventuale nuova costruzione quando la stessa si rende indispensabile alla prosecuzione dell'attività delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono uniformarsi agli obiettivi di tutela degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale, di salvaguardia dei con visivi liberi, di valorizzazione delle componenti paesaggistiche e degli impianti colturali e rispettare le disposizioni normative dettate al precedente Art. 31.
3. Il PSC ed il RUE si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nelle Schede operative per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli ambiti “CS” e “NS”.

Nel caso di recupero di contenitori edilizi esistenti, sia occupati che abbandonati alla data di adozione del PSC e del RUE, vanno osservate anche le norme agricole ed in particolare le disposizioni di cui agli Artt. 38.1 e 39.

La nuova edificazione per scopi produttivi agricoli è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui al 6 e 7 comma dell'Art. 50 delle NA del PTCP quando sia dimostrato che le nuove strutture edilizie sono indispensabili alla prosecuzione dell'attività agricola e che non esistono scelte localizzative alternative al di fuori degli ambiti IS pertinenti ad azienda agricola esistente alla data di adozione del PSC.

4. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli precisati nella disciplina particolareggiata del presente RUE che non dovranno essere in contrasto con quanto prescritto dalle norme del PTCP.  
L'ammissibilità delle funzioni e degli usi proposti nei progetti d'intervento dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della “Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio” con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici ed architettonici di pregio.  
In relazione a quanto sopra, i progetti d'intervento che comportano trasformazione degli usi in atto alla data di adozione del PSC per quantità di superficie utile superiore a 30 mq. sono subordinati alla richiesta di permesso di costruire.
5. I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli definiti al precedente Art. 31.15 ovvero quelli degli ambiti agricoli a cui le zone IS si sovrappongono nel caso di recupero e nuova edificazione per scopi produttivi agricoli.
6. Per quanto attiene gli aspetti paesaggistico ambientali e gli impianti colturali, gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e

gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei conii visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.

7. Le aree ricadenti negli ambiti "IS" e le aree di integrazione di storico-paesaggistica delle Strutture insediative storiche sono assoggettate alle disposizioni di cui ai commi 6, 7, e 8 dell'art. 50 delle NA del PTCP.
8. Resta fermo il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante da specifici ambiti, zone, aree ed elementi a maggior tutela.

### **Art. 32.2 – Zone ed elementi di interesse storico-archeologico**

1. Corrispondono ai beni di interesse storico-archeologico individuati dal PSC, per i quali la strumentazione urbanistica persegue, in conformità con le disposizioni del PTCP, strategie di tutela e salvaguardia ed obiettivi di conservazione e valorizzazione
2. Il PSC individua nelle Tavv. PS4 e PS5 : le Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (categoria b1); le Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (categoria b2).
3. Nelle Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (b1) e nelle Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (b2), oltre alle misure e agli interventi di tutela e valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione e alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati che potranno essere definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo formati dagli Enti competenti secondo le modalità previste dal PTCP, le modalità di attuazione, le funzioni ammesse e gli interventi consentiti sono quelli specificati nel PSC, nel RUE o nel POC per le zone ed i sub ambiti ai quali le aree di cui al presente comma si sovrappongono, fermo restando che :
  - nelle Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica (categoria b1), nell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici;
  - nelle Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (categoria b2), ogni intervento che comporti operazioni di scavo e/o modificazione del sottosuolo è subordinato all'esecuzione di saggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione;
  - si applicano le direttive relative alle limitazioni all'uso dei mezzi motorizzati fuori strada di cui all'art. 95 del PTCP.
4. Espletate le indagini archeologiche preventive previste al comma 3) per le categorie b2, si applicano le disposizioni dettate dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici.

### **Art. 32.3 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio**

1. Il PSC ed il RUE perseguono la tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio attraverso modalità di controllo archeologico preventivo adeguate alle caratteristiche archeologiche delle diverse formazioni individuate nelle Analisi delle potenzialità archeologiche del territorio del Quadro Conoscitivo del PSC.

A tal fine il PSC e il RUE individuano quattro zone sottoposte a differente categoria di controllo archeologico e dettano specifiche disposizioni per gli Ambiti di Riqualficazione e

Trasformazione previsti dal PSC e per i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento pregressi non ancora approvati o non ancora attuati.

Su tutto il territorio comunale si applicano comunque le disposizioni, derivanti dalla legislazione nazionale vigente, di cui al successivo comma 9 e le specifiche disposizioni per zone ed elementi d'interesse storico-archeologico di cui al precedente art. 32.2.

Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono scavi e/o modificazioni del sottosuolo gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all'arativo (50 cm).

2. Nella zona A (*Area Golenale*) ) salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, solamente gli interventi riguardanti i Piani delle Attività Estrattive (PAE) devono essere accompagnati da una sintetica relazione storico archeologica che contenga anche la descrizione dell'intervento proposto.
3. Nella zona B (*Dosso del fiume Po e del Crostolo*) salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 50 cm dall'attuale piano di campagna è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.
4. Nella zona C (*Area di Valle*) salvo diversa prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ogni intervento che presuppone attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessa una profondità maggiore di 80 cm dall'attuale piano di campagna, è sottoposto ad indagine con trincee archeologiche preventive.
5. Nella zona D (*Territorio urbanizzato*) sono sottoposte a controllo archeologico preventivo le seguenti trasformazioni:
  - a) gli interventi di nuova costruzione in lotto libero o ineditato, che non sia stato interessato negli ultimi 50 anni da sostanziali trasformazioni edilizie o urbanistiche documentabili, inclusi i lotti compresi in Piani Particolareggiati o Comparti d'Intervento non completamente attuati;
  - b) i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento pregressi, approvati e non attuati.Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), salvo diversa specifica prescrizione della Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti ad assistenza archeologica in cantiere durante le attività di scavo e/o modificazione del sottosuolo che interessano una profondità maggiore di 50 cm dal piano di campagna attuale.  
Per i Piani Particolareggiati e Comparti d'Intervento di cui al precedente punto b), il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preliminare", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.
6. Gli ambiti di riqualificazione e trasformazione previsti dal PSC, compreso i Piani Particolareggiati (PUA) e Comparti d'Intervento pregressi non ancora approvati, in qualunque zona ricadenti, salvo diversa specifica disposizione del POC e/o della Soprintendenza per i Beni Archeologici, sono sottoposti a controllo archeologico preventivo con prospezioni geofisiche. Il progetto del PUA dovrà contenere la "Relazione di indagine archeologica preventiva", redatta in accordo con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate.
7. Le disposizioni di controllo archeologico preventivo di cui ai precedenti commi non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza, nei seguenti casi adeguatamente documentati:
  - a) agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni al sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;
  - b) alle modificazioni del sottosuolo la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.

8. Espletate le indagini archeologiche di cui ai commi precedenti, ed esaurita qualunque ulteriore attività di ricerca ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici, per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti, si applicano le disposizioni dettate dalla stessa Soprintendenza.
9. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle “*Scoperte fortuite*” di cui all’art. 90 del D. Lgs 42/2004 s.m.i. ed in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici, di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs 163/2006.

#### **Art. 32.4 – Elementi della centuriazione**

1. Corrispondono agli elementi dell’impianto storico della centuriazione individuati nel PSC e nel RUE in conformità alle disposizioni del PTCP, finalizzate alla tutela degli elementi persistenti testimoniali dell’impianto storico della centuriazione, costituiti da strade, strade poderali e interpoderali, canali di scolo o di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione.
2. Lungo il tracciato degli elementi della centuriazione è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l’impianto storico della centuriazione; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione, e comunque essere complessivamente coerente con l’organizzazione territoriale e preservare la testimonianza dei tracciati originari e degli antichi incroci; in particolare è fatto divieto di interrare o tombare con canalizzazioni artificiali i corsi d’acqua presenti e sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento viario in trasversale.
3. Il PSC, il RUE ed il POC si attuano in conformità alle disposizioni dettate per le zone ed i sub ambiti ai quali gli elementi di cui al presente articolo si sovrappongono.
4. La realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione del gas, impianti di pompaggio per l’approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere; di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, comprese le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse; di strade poderali ed interpoderali, che non devono essere di larghezza superiore a 4 metri lineari; non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l’assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
5. Qualora gli elementi di cui al presente articolo si sovrappongano ad altre zone di vincolo e/o tutela, valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo.

#### **Art. 32.5 – Viabilità storica**

1. Il PSC ed il RUE individuano in cartografia la viabilità storica, per la quale si applicano le strategie di tutela e salvaguardia e gli obiettivi di manutenzione e conservazione richiamati nelle NA del PSC che recepiscono i contenuti delle Norme del PTCP.
2. A tali fini, indipendentemente dalle zone e sub ambiti in cui la viabilità storica ricade, negli interventi di infrastrutturazione, urbanizzativi ed edificatori sia pubblici che privati vanno rispettate le seguenti prescrizioni d’intervento:
  - la sede storica dei percorsi non può essere soppressa né, se di proprietà pubblica, privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità; devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell’asse viario, possono anche trovare una differente collocazione in coerenza con il significato e la funzione storicamente consolidata;

- le deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno il più possibile evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
  - all'esterno del perimetro di territorio urbanizzato, fatte salve le indicazioni turistiche, l'installazione di cartelli pubblicitari e commerciali deve avvenire ad una distanza non inferiore a 3 metri dalla carreggiata e rispettare una distanza, tra loro, uguale o maggiore a 100 metri;
  - gli interventi di allargamento della sede stradale e tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
  - deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.), a meno che non si rendano necessarie modifiche per ragioni di sicurezza della circolazione o per obbligo di adeguamento della viabilità comunale e sovracomunale al Nuovo codice della strada;
  - deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
  - devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale, fatte salve le esigenze di modifica per motivi di sicurezza della circolazione;
  - devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.
3. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti :
- a) gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
  - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.
- Nella realizzazione delle suddette opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

#### **Art. 32.6 – Sistema delle bonifiche storiche e sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche**

1. Coincidono con le aree agricole interessate dalle bonifiche storiche individuate dal PTCP come ambiti che rivestono particolare interesse storico – testimoniale e con le componenti storiche legate alla gestione ed utilizzo delle acque.  
Per tali zone e componenti, in conformità alle disposizioni contenute nelle NA del PTCP, la pianificazione comunale persegue strategie di salvaguardia delle caratteristiche storico – testimoniali ed obiettivi mirati alla tutela e alla conservazione dell'organizzazione territoriale dei luoghi.
2. Il PSC, il RUE ed il POC si attuano in conformità alle disposizioni dettate per le zone ed i sub ambiti cui il perimetro delle aree interessate dalle bonifiche storiche si sovrappone.
3. Le funzioni ed gli usi ammessi sono quelli specificati per le zone ed i sub ambiti cui il perimetro delle zone interessate dalle bonifiche storiche si sovrappone.
4. Gli interventi consentiti sono quelli specificati nel PSC, nel RUE o nel POC per le zone ed i sub ambiti cui il perimetro di dette aree si sovrappone, fermo restando il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante dal PTCP per specifici ambiti, zone, aree ed elementi a maggior tutela e le seguenti ulteriori limitazioni d'intervento:

- a) va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale storica e della caratterizzazione paesaggistica fatte salve le previsioni insediative e le trasformazioni regolate da specifico PUA di riqualificazione ambientale;
  - b) gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale storica e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;
  - c) qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali di settore e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale storica e caratterizzazione paesaggistica;
  - d) vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi testimoniali del processo storico di antropizzazione, individuati nel PSC e nel RUE nella rete di viabilità storica, nelle strutture di regimazione delle acque di impianto storico, nel patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale.
5. Per il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche, nel quale è ricompreso il cavo storico "Cavo Parmigiana-Moglia, Canale Derivatore", si devono osservare le seguenti disposizioni:
- a) riguardo al cavo storico, vanno evitati interventi di modifica del tracciato o interrimento;
  - b) per i manufatti idraulici d'interesse storico, sia correlati al funzionamento dei canali che del sistema idraulico infrastrutturale di supporto o isolati e non più funzionali, e gli edifici e complessi correlati all'utilizzo storico delle acque (molini ed altri opifici), devono essere previsti interventi conservativi, anche quando non specificatamente individuati dal PSC e dal RUE;
  - c) i manufatti idraulici d'interesse storico tuttora in utilizzo, pur sottoposti ad interventi di tipo conservativo, dovranno comunque ammettere eventuali opere finalizzate all'ottimizzazione del funzionamento idraulico.

### **Art. 32.7 – Viabilità panoramica**

1. Il PSC ed il RUE individuano in cartografia la viabilità panoramica, per la quale si mettono in atto le strategie di tutela e valorizzazione richiamati nelle NA del PSC che recepiscono i contenuti delle Norme del PTCP.
2. A tale fine, oltre alle disposizioni dettate al precedente articolo 32.5, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSC e dal RUE:
  - a) sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a 30 metri. Deroghe a tale disposizione sono ammesse qualora si dimostri, in base ad uno studio di inserimento paesistico, che l'intervento non altera le visuali significative;
  - b) devono essere promossi interventi di valorizzazione della viabilità panoramica con particolare riguardo alla realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi e aree per la sosta. Le eventuali aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - c) sono vietate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.

## TITOLO II° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

### CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

#### ART. 33 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

1. Il PSC definisce, ai sensi dell'Art. 29 della Legge Rg. 20/2000, le trasformazioni ammissibili per intervento diretto e al di fuori del POC secondo gli obiettivi esplicitati nel Titolo III della Parte II delle sue NA, tenendo conto della particolare struttura insediativa del Comune e dei disposti dell'Art. A-10 dell'allegato alla medesima Legge Regionale che richiedono :
  - a) Il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali;
  - b) Il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
  - c) La qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti;
  - d) Un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
  - e) La qualificazione funzionale ed edilizia attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione, cambio della destinazione d'uso e completamento.
2. A tali fini ed in ragione delle specifiche condizioni dell'edificato e della corretta pianificazione delle trasformazioni ammissibili per il completamento dell'esistente nei tessuti edificati intensivi o della opportunità di preservare le tipologie insediative rade da edificazione a forte impatto ambientale, il RUE articola gli ambiti urbani consolidati del PSC articolandoli nei seguenti sub ambiti :
  - AC1 – Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale (Art. 33.1)
  - AC2 - Sub ambiti residenziali del previgente PRG con PUA approvato (Art. 33.2)
  - AC3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (Art. 33.3)
  - AC4 - Sub ambiti di frangia urbana a prevalente uso residenziale (Art. 33.4).
3. Negli ambiti urbani consolidati la pianificazione comunale sancisce la prevalenza della funzione residenziale su quelle complementari e compatibili con la residenza, le quali non potranno essere superiori al 49% delle SC esistenti e costruibili per ciascun fabbricato, fatti salvi gli strumenti preventivi vigenti e le situazioni di fatto che alla data di adozione del RUE presentano percentuali di superfici extraresidenziali superiori. Sarà possibile superare il predetto limite riferito al singolo fabbricato definendo, sulla base di apposito atto convenzionale da stipularsi con il Comune, gli usi insediabili e fermo restando che le funzioni complementari e compatibili alla residenza non potranno in ogni caso superare il 49% delle funzioni insediate nell'ambito o sub-ambito in cui sono collocate.
4. Nei casi di nuova edificazione è consentita la previsione di funzioni complementari e compatibili accanto alla funzione residenziale a condizione che almeno l'80% della SC di progetto sia destinata all'uso residenziale (usi 1.1 e 1.2). Una percentuale superiore al 20% di funzioni complementari e compatibili con l'uso residenziale potrà essere ammessa, sino ad un massimo del 49% della SC urbanistica di progetto, previa valutazione caso per caso della sua compatibilità con il contesto urbanistico e compositivo e previa sottoscrizione di atto convenzionale con il Comune che disciplini in modo cogente, con vincolo a carattere reale, la tipologia delle attività insediabili ed eventuali ulteriori opportune prescrizioni. Nei casi di recupero e trasformazione dell'esistente è consentito il mantenimento delle unità edilizie ad usi specialistici rilevabili nello stato di fatto alla data di adozione del RUE, nonché la modifica delle destinazioni d'uso complementari alla residenza fino al 49% della SC esistente e di progetto

purché le attività esistenti e previste siano compatibili con la prevalente funzione residenziale del sub ambito in cui ricade l'intervento

5. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e di quanto disposto dal PTCP, garantendo le dotazioni minime di parcheggi di pertinenza richiesti per le diverse destinazioni d'uso all'art. 23.3, nonché il reperimento dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria nella misura minima prescritta nelle norme di sub ambito. In particolare l'uso 3.2 ex novo o in ampliamento rispetto all'esistente alla data di adozione del PSC e del RUE potrà essere consentito previo accordo con i privati e convenzione attuativa a condizione che sia dimostrata la sostenibilità socio-economica, urbanistica ed ambientale dell'intervento proposto.

#### **Art. 33.1 - Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale (AC1)**

1. Corrispondono alle aree edificate destinate ad usi prevalentemente residenziali e ad assetto urbanistico consolidato per le quali gli obiettivi d'intervento sono esplicitati nelle NA del PSC.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto, eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto. Per i lotti liberi e/o di nuova formazione, gli interventi edificatori sono in ogni caso subordinati alla stipula di convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9; 3.2 nei limiti di cui al 5 comma dell'art. 33; 7.4 se esistente;
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 600 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,40 mq/mq, ovvero indice esistente + 20% se più favorevole purché l'Uf non superi 0,60 mq/mq, con obbligo di localizzare l'eventuale incremento di SC preferibilmente all'interno dei contenitori edilizi esistenti
Q max	=	45% ovvero quello esistente + 20% se più favorevole
H max	=	9,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art.23.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 23.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 23.3 comma 12)
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)

D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 5$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

#### 5. **Prescrizioni particolari :**

Negli ambiti AC1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi di pregio, se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità indicate dal RUE.

#### **Art. 33.2 - Sub ambiti residenziali del previgente PRG con PUA approvato (AC2)**

1. Coincidono con le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi o alle aree con PUA approvati relativi ad insediamenti a prevalente destinazione residenziale ed individuati nel RUE con appositi perimetri di intervento unitario e la siglatura del previgente PRG (PP), per le quali le strategie e gli obiettivi d'intervento sono definiti nelle NA del PSC.

2. **Interventi ammessi :** tutti quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti e, alla scadenza della loro validità, tutti quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.

#### 3. **Modalità d'attuazione :**

Il PSC ed il RUE si attuano per intervento diretto tranne che per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità degli strumenti preventivi vigenti, per le quali è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere secondo il PP scaduto ovvero richiedere l'elaborazione di un nuovo PUA per il riassetto delle zone urbane interessate e l'inserimento dello stesso nel POC.

Dalla data di adozione del PSC e del RUE alla data di scadenza di validità degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno in conformità ai disposti del precedente Art. 1.5.

#### 4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

a) Quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC e del RUE, che restano in vigore fino al termine del periodo previsto per la attuazione dei singoli strumenti urbanistici preventivi vigenti, nonché delle relative convenzioni, approvati nei modi di legge.

b) Per i lotti non edificati o parzialmente edificati, alla data di scadenza del PP si applicano gli indici ed i parametri urbanistico – edilizi del medesimo PP fino ad esaurimento della potenzialità edificatoria sancita per ciascun lotto dal PP originario.

c) Quelli dei sub ambiti nei quali detti strumenti preventivi vigenti ricadono in caso di elaborazione di nuovo PUA alla scadenza del termine del periodo di validità del PP originario.

## 5. **Prescrizioni particolari**

In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC e del RUE, sia per la conferma degli usi previsti nelle convenzioni attuative approvate sia per l'inserimento di nuovi usi, dovranno essere massimizzati gli spazi permeabili, i quali non potranno essere inferiori al 30% della superficie d'intervento, così come andranno rispettati i limiti derivanti dalla vigente legislazione in materia di tutela dagli inquinamenti e dai rischi naturali.

### **Art. 33.3 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (AC3)**

1. Coincidono con le aree edificate caratterizzate in prevalenza da bassi indici fondiari e/o per le quali interessa la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale - testimoniale, la riqualificazione urbanistica e paesaggistica degli insediamenti, la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati e degli spazi liberi.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.
3. **Modalità d'attuazione** :
  - a) Intervento diretto al di fuori del POC, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto nel caso di ampliamento degli edifici esistenti contenuto entro il 20% della SC, fermo restando l'obbligo del recupero senza ampliamento ed osservando le categorie assegnate nella disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa ed inserimento nel POC per interventi di nuova costruzione di case singole e/o abbinate riservate alla residenza dei proprietari dei terreni alla data di adozione del PSC e del RUE, o alla residenza dei loro famigliari, da realizzarsi su aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, purché l'Uf (indice di utilizzazione fondiaria) sia contenuto entro il limite di 0,2 MQ/MQ e la superficie complessiva non superi i 450 MQ con massimo 3 alloggi (esistente più progetto) e purché non si tratti di aree libere di pertinenza degli edifici esistenti di valore storico – culturale - testimoniale.  
Nell'atto unilaterale d'obbligo per l'inserimento in POC (o nell'accordo preventivo qualora richiesto dal bando comunale per l'inserimento nel medesimo POC) si dovrà contemplare l'impegno del richiedente il permesso di costruire a non cedere il fabbricato per un periodo non inferiore a 10 anni dalla data di abitabilità, con vincolo di trascrizione alla conservatoria degli atti immobiliari.
  - c) Sono comunque esclusi gli interventi di nuova costruzione come definiti alla lettera g) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i., nei lotti liberi che non costituiscono area di pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PSC e che non hanno con questi omogenea classificazione urbanistica AC3.

## 4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati, fatte salve le possibilità edificatorie di cui al comma 3 lettera b) del presente articolo
Q max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione,

		ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art. 23.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 23.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 23.3 comma 12)
SP min	=	50% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 5$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

Per i sub ambiti AC3 di pertinenza di edifici di valore storico – culturale - testimoniale con obbligo di recupero senza trasformazioni planovolumetriche a meno della eliminazione delle superfetazioni, l'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà ammettere la costruzione, nelle aree di pertinenza alla data di adozione del PSC, la realizzazione di limitati volumi aggiuntivi (non più di 300 mc. vuoto per pieno) da destinare ad autorimesse purché di altezza non superiore a ml. 3,50 in gronda ed armonici rispetto agli edifici esistenti ed il paesaggio.

## 5. **Prescrizioni particolari**

- a) Il POC definirà i parametri urbanistico – edilizi per i singoli interventi di nuova costruzione e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti nel rispetto delle normative di PSC e di RUE.

### **Art. 33.4 - Sub ambiti di frangia urbana a prevalente uso residenziale(AC4)**

1. Coincidono con le aree edificate più esterne dell'urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, generalmente di impianto non recente, sviluppatasi lungo gli assi stradali ed ai margini dei centri abitati principali, per le quali interessa la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale - testimoniale, la riqualificazione

urbanistica ed ambientale degli insediamenti e degli spazi liberi, la salvaguardia dei varchi visivi verso la campagna.

2. Gli interventi, le modalità di attuazione, gli usi ammessi ed i parametri urbanistico edilizi sono quelli dettati al 2.; 3.; 4. e 5. comma del precedente Articolo 33.3.
3. Nei sub ambiti di cui al presente articolo, per gli interventi di nuova costruzione di cui al 2. comma, lettera b) del precedente Articolo 33.3 in sede di POC si dovrà studiare la posizione paesaggisticamente più opportuna secondo modelli di aggregazione coerenti con l'ambiente circostante tesi a preservare il più possibile i varchi verso la campagna e gli ampi spazi tipici dell'edilizia rurale e di quella storica.

## **CAPO II° - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE DA PROGRAMMARE NEL POC**

### **ART. 34 – ARTICOLAZIONE**

1. Corrispondono agli ambiti produttivi da riqualificare / trasformare e agli ambiti per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale (uso residenziale) specificati nelle NA del PSC e nelle relative Schede d'ambito, che vengono riportati in cartografia di RUE con la sola funzione di completezza rappresentativa.
2. Si articolano nei seguenti sub ambiti :
  - APT - Ambiti produttivi da trasformare ad usi residenziali soggetti a PUA;
  - ANR - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a PUA.
3. In tali ambiti gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata.
4. In attesa dell'inserimento nel POC, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.
5. Per gli edifici produttivi esistenti ed ancora in attività alla data di adozione del PSC sono altresì consentiti per intervento diretto opere di manutenzione, riqualificazione e messa in sicurezza senza cambio della destinazione d'uso prevalente dell'immobile, a condizione che anche i cambi d'uso parziali che eccedono i 30 Mq. di SC siano supportati da convenzione attuativa per consentire il controllo pubblico delle trasformazioni proposte, la loro compatibilità urbanistica ed ambientale con le strategie di riordino del PSC, l'esigenza di migliorare le dotazioni territoriali e la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto.
6. Nei nuovi insediamenti residenziali, le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali minime sono quelle definite al Capo II° del RUE con un minimo assoluto di :
  - a) Pp = 27 MQ/100 MQ di SU residenziale, con l'obbligo di realizzare posti auto coperti e scoperti per alloggio nella misura minima prevista al comma 12 dell' Art.23.3 + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 23.3;
  - b) PU1 = 10 MQ/37 MQ di SC residenziale + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 23.1;
  - c) Aree di U1 a verde pubblico = minimo 20 MQ/37 MQ di SC edificabile;
  - d) Aree di U2 = come da Accordi ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e convenzioni attuative.

## TITOLO III° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

### CAPO I° - ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

#### ART. 35 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive vengono articolati nel RUE nei seguenti ambiti e sub ambiti:
  - Sub ambiti per attività artigianali-industriali di rilievo comunale consolidati - AP1 (Art. 36.1)
  - Sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati - AP2 (Art. 36.2)
  - Sub ambiti per attività produttive del previgente PRG con PUA approvato - AP3 (Art. 36.3)
  - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a PUA - APIE (Art. 37)
  - Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e terziari soggetti a PUA - APC (Art. 37)
2. Negli ambiti specializzati per attività produttive, salvo specifiche determinazioni esplicitate nelle Schede d'ambito del PSC o nel POC e dalle norme del sub ambito, sono previsti in generale le seguenti funzioni ed i seguenti usi :
  - a) Funzione residenziale : Uso 1.1 – limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, nella misura massima del 50% della SC produttiva e comunque:
    - per non più di 120 MQ di SC e 1 alloggio per impresa con SC produttiva inferiore o uguale a 1000 MQ;
    - per non più di 240 MQ di SC e due alloggi per impresa con SC produttiva superiore a 1000 MQ;
  - b) Funzioni produttive urbane : Usi 5.1; 5.2; 5.3; 5.4;
  - c) Funzioni terziarie : Usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13;
  - d) Funzioni speciali : Usi 7.1; 7.2; 7.4;
  - e) Funzioni sociali a livello di quartiere : Usi 2.3; 2.5;
  - f) Funzioni commerciali al dettaglio : Usi 3.1; 3.2.
3. Gli alloggi di cui al punto a) devono essere legati da vincolo pertinenziale agli edifici in cui si svolgono le funzioni principali e non possono essere alienati separatamente.
4. Le funzioni di cui ai punti c); d); e); f) sono ammesse, sia in quanto riferentesi all'uso autonomo di edifici specialistici sia in quanto riferentesi ad usi complementari all'uso produttivo prevalente del lotto, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento.
5. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve avvenire nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e da quanto disposto dal PTCP 2010, garantendo le dotazioni minime di parcheggi di pertinenza richiesti per le diverse destinazioni d'uso all'art. 23.3, nonché il reperimento dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria nella misura minima prescritta nelle norme di sub ambito.
6. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni ecologico - ambientali minime richieste sono quelle elencate e descritte rispettivamente agli Artt. 19 e 20 del presente RUE, da precisare in sede di progettazione degli interventi diretti convenzionati o in sede di PUA sulla base delle specificità del contesto edificato circostante le zone d'intervento e fatte salve le prescrizioni specifiche del PRG previgente confermate nel RUE.

In caso di impossibilità a reperire sui lotti d'intervento le dotazioni richieste di PU1 e/o di verde pubblico, le stesse potranno essere monetizzate in conformità ai disposti dell'Art. 18.3 con particolare riferimento ai tessuti produttivi consolidati.

**CAPO II° - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATI****Art. 36.1 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1)**

1. Corrispondono alle aree a prevalente destinazione artigianale-industriale dei centri urbani in prevalenza urbanizzate alla data di adozione del PSC e del RUE, per le quali il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione funzionale e ambientale dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa ed eventualmente di ampliamento dei fabbricati interessati da attività non nocive ed inquinanti, nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; nei lotti di nuova formazione ed in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.9; 4.11; 4.12; 4.13; 4.14; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 3.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,50 mq/mq ovvero indice esistente + 20% se più favorevole purchè l'Uf non superi 0,60 mq/mq
Q max	=	50% ovvero quello esistente + 20% se più favorevole
H max	=	10,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	8% della SC per le funzioni artigianali-industriali; quote richieste all'art.23.1 per gli altri usi
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)

D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 5$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico
--	---	--

## 5. **Prescrizioni particolari**

- a) Gli interventi di riuso, ampliamento, nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive artigianali – industriali, dovranno garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui ed essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologico-sismica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.
- b) Nei sub ambiti AP1 individuati in cartografia di RUE con perimetro e siglatura “CONV” già oggetto di convenzioni attuative, qualora non sia scaduta la validità delle relative convenzioni valgono le condizioni insediative, gli indici ed i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse. Allo scadere di queste dovranno essere osservate le condizioni di intervento, gli usi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi dettati dalle presenti norme.
- c) Per l'area produttiva non attuata del previgente PRG soggetta a convenzione attuativa siglata CONV. 5b in cartografia di RUE, l'indice di utilizzazione fondiaria ed il rapporto di copertura massimi sono fissati in  $UF_{max} = 0,45$  mq/mq e  $Q_{max} = 45\%$  della SF.
- d) Nelle aree produttive confinanti ad ovest con il PP11 e al PP12 del previgente PRG destinate al completamento del tessuto industriale-artigianale esistente, gli interventi edificatori sono subordinati a specifica convenzione attuativa o atto unilaterale d'obbligo con i quali i soggetti attuatori si impegnano a destinare gli edifici all'ampliamento delle aziende già insediate sul lato ovest di Via Simonini, ovvero al completamento dei lotti liberi che prospettano sulla medesima Via, nonché a reperire in sede d'intervento le aree standard nella misura minima di 10 mq/100 mq Sf per le aree a verde pubblico e 5 mq/100 mq Sf per i parcheggi pubblici.
- e) Nelle aree produttive del PP12; PP13; PP14 e della CONV. 6 del previgente PRG restano in vigore i vincoli convenzionali assunti sino alla scadenza dei termini previsti dagli atti sottoscritti.

### **Art. 36.2 – Sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati (AP2)**

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono edifici destinati prevalentemente ad usi commerciali, direzionali, ricettivi e terziari in genere; per tali ambiti il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa e di ampliamento finalizzati al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali, nonché di eventuale nuovo insediamento di attività in grado di aumentare l'offerta di posti lavoro nell'area comunale.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti

nello stato di fatto; per i lotti di nuova formazione ed in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

#### 4. Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 2.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 mq/mq
Q max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	14,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.1
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

#### 6. Prescrizioni particolari

- a) In tutti i casi di insediamento, sia per nuova costruzione che per riutilizzo di contenitori edilizi esistenti, di attività ricettive, direzionali e commerciali per strutture di vendita medio piccole, sono subordinati a convenzione attuativa al fine di garantire la realizzazione delle opere di

- urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui. Tutti detti interventi dovranno essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.
- b) L'eventuale insediamento di strutture commerciali superiori alla medio piccola struttura di vendita deve essere sottoposto a PUA e seguire le procedure previste dal PTCP e dalla vigente legislazione in materia.
- c) Nei sub ambiti AP2 individuati in cartografia di RUE con perimetro e siglatura "CONV. 7; PP-CONV. 9; CONV. 10; CONV. 13" già oggetto di convenzioni attuative, qualora non sia scaduta la validità delle relative convenzioni valgono le condizioni insediative, gli indici ed i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse. Allo scadere di queste dovranno essere osservate le condizioni di intervento, gli usi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi dettati dalle presenti norme, nonché il rispetto di quanto previsto dal POIC/PTCP per l'insediamento di strutture commerciali di vendita. E' in ogni caso escluso il nuovo insediamento di attività di commercio al dettaglio di generi alimentari superiori all'esercizio di vicinato.
- d) Nell'ambito AP2 contraddistinto in cartografia di RUE con specifica simbologia di "Discoteca", per ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria e straordinaria è richiesta la stipula di convenzione attuativa ed il rispetto dei seguenti parametri :
- SM = quella proposta in sede di convenzionamento e comunque quella di proprietà compresa nell'ambito individuato in cartografia;
  - Uf max = 0.50 mq/mq compreso l'eventuale alloggio per il titolare o per il personale minimo di custodia degli impianti la cui SC non potrà comunque superare i 180 mq;
  - Q max = 50% della SF
  - SP min = 30% della SF
- e) Nell'ambito AP2 coincidente con l'ex discoteca di Santa Vittoria sono esclusivamente consentiti esercizi di vicinato (uso 3.1), pubblici esercizi (uso 4.2), attrezzature ricettive (uso 4.6) e locali per lo svago (uso 4.10) da attuarsi nel rispetto della norma del previgente PRG che di seguito si riporta : << In particolare per le zone "D3" inserite con la variante specifica al PRG dell'8.4.2000, è consentito il recupero dei volumi edificati esistenti, con possibilità anche di demolizione e ricostruzione degli edifici dell'ex discoteca ad almeno 30 metri dalla proprietà demaniale (argine del Crostolo); a tale fine e qualora si opti per la demolizione e ricostruzione, i soggetti attuatori potranno rilocalizzare le aree edificabili e a parcheggio pubblico appartenenti alla medesima proprietà, ferma restando la quantità di superficie fondiaria che non potrà superare i 2.750 MQ. desumibili dalla misurazione grafica del retino della ex zona per attrezzature per lo svago di livello sovracomunale. >>

### **Art. 36.3 – Sub ambiti per attività produttive del previgente PRG con PUA approvato (AP3)**

1. Comprendono le aree produttive interessate da piani particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione che vengono confermati nel PSC e nel RUE e contornati da appositi perimetri di intervento unitario e la siglatura del previgente PRG. Per tali sub ambiti il PSCed il RUE perseguono obiettivi che mirano alla qualificazione e al completamento dei tessuti esistenti.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.
3. **Modalità d'attuazione**  
Il PSC e il RUE si attuano per intervento diretto tranne che per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità degli strumenti preventivi vigenti, per le quali è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere secondo le norme del PP scaduto ovvero richiedere l'elaborazione di un nuovo PUA e l'inserimento dello stesso nel POC laddove si manifesti la

necessità di migliorare le dotazioni territoriali e di integrare gli insediamenti esistenti con il contesto.

Dalla data di adozione del PSC sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno in conformità ai disposti del precedente Art. 1.5.

#### 4. **Funzioni ed usi ammessi**

Le funzioni e gli usi ammessi negli ambiti AP3 sono quelli degli strumenti preventivi vigenti, fatti salvi i casi di variante di cui al precedente 3 comma.

Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non urbanizzate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari eventualmente incrementate dalle maggiori dotazioni richieste nel presente articolo in rapporto al carico urbanistico indotto dai nuovi usi proposti.

#### 5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

Sono quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, che restano in vigore sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti e delle relative convenzioni approvate nei modi di legge. Per il periodo successivo alla scadenza del termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti, gli usi ammessi ed i parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti sulle aree già edificate e sui lotti eventualmente liberi sono i seguenti :

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 3.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 mq/mq
Q max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	14,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	8% della SC per le funzioni artigianali-industriali; quote di cui all'art.23.1 per gli altri usi
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.5)

D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 5$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

#### 6. **Prescrizioni particolari**

In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del PSC, sia per la conferma degli usi previsti nelle convenzioni attuative approvate sia per l'inserimento di nuovi usi, dovranno essere massimizzati gli spazi permeabili, i quali non potranno essere inferiori al 20% della superficie fondiaria, così come andranno rispettati i limiti derivanti dalla vigente legislazione in materia di tutela dagli inquinamenti e dai rischi naturali.

### **CAPO III° - AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE DA PROGRAMMARE NEL POC**

#### **ART. 37 – ARTICOLAZIONE**

1. Corrispondono agli ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento specificati nelle NA del PSC e nelle relative Schede d'ambito, che vengono riportati in cartografia di RUE con la sola funzione di completezza rappresentativa.
2. Si articolano nei seguenti sub ambiti :
  - APIE - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente soggetti a PUA;
  - APC - Ambiti per nuovi insediamenti commerciali e terziari soggetti a PUA.
3. In tali ambiti gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata.
4. Nei nuovi insediamenti tramite PUA, la dotazione minima di spazi pubblici e per le attività collettive non può mai dare luogo, nel suo complesso, ad uno standard inferiore a :
  - a) 100 Mq/100 Mq di Superficie lorda di pavimento per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, commerciali, direzionali;
  - b) 15% della superficie dell'area d'intervento destinata ad insediamenti produttivi, industriali - artigianali e per il commercio all'ingrosso.

## TITOLO IV° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE

### CAPO I° - ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

#### ART. 38 – ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

1. Il PSC ed il RUE articolano l'ambito del territorio rurale nelle seguenti zone e sub ambiti:
  - Sub ambiti interessati da edifici a destinazione residenziale civile in territorio rurale - siglatura "C" (Artt. 39.13 - 39.14)
  - Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale - siglatura "AP" (Art. 39.15)
  - Sub ambiti per attività produttive speciali in territorio rurale - APS (Art. 39.16)
  - Sub ambiti attrezzature sportivo – ricreative private in territorio rurale (Art. 39.17)
  - Sub ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse (PAE) (Art. 39.18)
  - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1a) (Art. 40.1)
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1b) (Art. 40.2)
  - Zone di tutela naturalistica - TR1c (Art. 40.3)
  - Sistema forestale e boschivo - TR1d (Art. 40.4)
  - Sub ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - TR2a (Art. 40.5)
  - Sub ambiti di tutela dei varchi visivi – TR2b (Art. 40.5)
  - Sub ambiti agricoli periurbani - TR3 (Art. 40.6)
  - Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici (Art. 40.7)
  - Sub ambiti agricoli di rispetto cimiteriale (Art. 40.8)
2. Per tali zone e sub ambiti il PSC definisce le strategie, gli obiettivi, i criteri generali d'intervento per il riassetto paesaggistico ed ambientale del territorio; individua le modalità di attuazione; specifica gli interventi e le funzioni ammesse; individua le prescrizioni particolari, demandando al RUE la precisazione degli usi e degli indici urbanistici ed edilizi delle specifiche zone o sub ambiti, nonché l'individuazione di particolari limitazioni per le trasformazioni e per il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'attività produttiva agricola o non più connesso a fondo agricolo.
3. Qualora una zona o sub ambito si sovrapponga ad altri ambiti, aree, zone e/o perimetri relativi a vincoli e/o tutele, valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo.
4. I soggetti aventi titolo ad intervenire in territorio rurale sono quelli previsti dalla vigente legislazione in materia al momento della presentazione delle richieste d'intervento.

#### **Art. 38.1 – Criteri di applicazione delle norme di zona e sub ambito in territorio rurale**

1. Per gli interventi nel territorio rurale, indipendentemente dalle disposizioni del presente RUE, valgono, in quanto più restrittivi, i vincoli discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia di tutela ambientale e di prevenzione dei rischi, nonché i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

2. In particolare, tutti gli interventi di trasformazione regolamentati ai successivi articoli si devono attuare nel rispetto dei vincoli più restrittivi discendenti dalla applicazione dei combinati disposti delle norme di zona e sub ambito con le norme relative : alla tutela naturale, paesaggistica, ambientale e storico – culturale; alla prevenzione dei rischi naturali; al rispetto delle reti tecnologiche e del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale sparso in territorio rurale.

### **Art. 38.2 – Rilocalizzazione di volumi e superfici incongrui esistenti in ambiti rurali**

1. Al fine di incentivare gli interventi di riordino e riqualificazione paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio rurale in armonia con le strategie e gli obiettivi individuati nel PTCP e nel PSC, i volumi e le superfici fatiscenti, incongrui e/o di rilevante impatto ambientale privi di valore storico – culturale – testimoniale o in contrasto con l'ambiente esistenti in territorio rurale alla data di adozione del PSC e del RUE, possono essere, in parte, trasferiti e rilocalizzati negli ambiti e alle condizioni seguenti.
2. Il trasferimento e la successiva rilocalizzazione delle superfici di cui al precedente comma 1, sono subordinati alla stipula di Atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della Legge 241/1990 e dell'articolo 18 della Lg. Rg. 20/2000, che dia conto della sussistenza delle condizioni urbanistiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali giustificanti il trasferimento e, nel contempo, individui, tra il resto e nel rispetto delle previsioni di cui al presente articolo, l'entità delle superfici da trasferire, le aree di rilocalizzazione delle stesse nonché le forme di compensazione territoriale e ambientale rese necessarie dal trasferimento di parte delle superfici residenziali o per attività produttive, agricole e non, e dalla contestuale attuazione dell'intervento di ripristino paesaggistico ed ambientale all'interno dell'ambito originario.
3. L'entità delle superfici oggetto di trasferimento sarà determinata sulla base dello stato legittimato dai titoli abilitativi ovvero (se trattasi di edifici realizzati in periodo antecedente l'assoggettamento della edificazione a provvedimento abilitativo) da idonei elementi tecnici, asseverati da apposita perizia, che ne attestino la consistenza e il periodo di esecuzione.
4. Nel caso in cui le superfici oggetto di trasferimento siano destinate ad attività produttive, le stesse saranno trasformate in destinazione residenziale o produttiva e la potenzialità edificatoria suscettibile di rilocalizzazione non potrà superare il 30% (trenta per cento) delle superfici con destinazione produttiva determinata sulla base dei criteri di cui al precedente comma 3 e comunque non potrà essere superiore a 300 Mq.
5. Le superfici oggetto di trasferimento di cui ai comma precedenti possono essere rilocalizzate all'interno degli ambiti "ANR" e "APIE" del PSC.
6. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente articolo, l'attuazione degli interventi resi possibili dalle rilocalizzazioni di cui ai comma precedenti è disciplinata dalle disposizioni degli Ambiti nei quali dette superfici saranno state rilocalizzate nonché dagli atti di Accordo di cui al sopraesposto comma 2.
7. Nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc, in alternativa a quanto disposto ai punti precedenti, vi è la possibilità di recuperare tali diritti all'interno dell'insediamento rurale o in prossimità di piccoli agglomerati edilizi, mediante la realizzazione una tantum di un'unità abitativa secondo gli indirizzi dell'Allegato 4 alle NA del PTCP, qualora sussistano le condizioni di sostenibilità di cui all'art. A-21, lett. e della L.R. 20/2000.

### **Art. 38.3 – Criteri ed indirizzi per il corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale**

1. La eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi in territorio rurale deve essere compatibile con i caratteri identitari, ambientali e paesaggistici dei luoghi in cui si vanno ad inserire. A tal

fine vanno osservati i seguenti criteri ed indirizzi progettuali.

### CRITERI LOCALIZZATIVI

#### *Rapporto visivo tra strada principale ed intervento*

- Localizzare i nuovi manufatti agricoli, seguendo il più possibile la geometria dei segni e degli allineamenti esistenti (strade poderali, edifici esistenti, canali);
- Privilegiare la localizzazione dei manufatti agricoli di maggior impatto in posizione defilata rispetto alle principali visuali, evitando il posizionamento su linee di paleodosso e scegliendo, quando possibile, localizzazioni di minor impatto visivi;
- Assicurare la sequenza lungo la strada principale dell'addensamento dei manufatti alternata al vuoto dei coltivi e alla presenza di manufatti isolati di origine storica localizzando gli interventi sulle strade principali ove sono già presenti aggregazioni di più edifici (ritmo pieno vuoto);
- Garantire la sequenza consolidata lungo le strade interpoderali secondarie degli elementi puntiformi e degli elementi areali, caratterizzata dal susseguirsi del manufatto isolato o in piccolo nucleo alternato al vuoto esteso dei coltivi nelle trame agricole intercluse tra le aggregazioni lineari;
- Rispettare la gerarchia visiva delle emergenze costituite dagli edifici di valore storico – culturale - testimoniale e delle forme insediative addensate sulla viabilità di paleodosso;
- Salvaguardare la visuale degli sfondi visivi che segnano l'interruzione dell'omogeneità della trama agricola.

#### *Rapporti tra viabilità principale e accessi all'area di intervento*

- Realizzare l'accesso all'area con andamento preferibilmente parallelo o perpendicolare al percorso di matrice insediativa principale;
- Utilizzare possibilmente la rete poderale esistente con opportuni adeguamenti funzionali della stessa e sottolineare gli accessi con elementi in armonia con quelli degli edifici presenti sia recenti che di origine storica;

#### *Relazioni tra intervento ed elementi storico - paesistici*

- Evitare la sovrapposizione dei nuovi volumi allo skyline di componenti paesistiche significative, in particolare lasciando emergere il riferimento visivo costituito dai manufatti e dai complessi valore storico;

#### *Rapporto tra intervento e situazione orografica*

- Elaborazione di soluzioni progettuali per i manufatti e per l'organizzazione morfologica dell'area di intervento coerenti con l'orografia del sito.

### CRITERI MORFOLOGICO FUNZIONALI

#### *Articolazione dell'impianto planimetrico e volumetrico*

- *Distanza dal fronte stradale:* nel caso di aree d'intervento attestata sul percorso principale, la distanza dei manufatti dal percorso stesso deve essere quella minore possibile, compatibilmente con le fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati indicata nel RUE;
- *Assetto planimetrico del manufatto, dei suoi annessi e delle aree di pertinenza:* articolare l'impianto in modo da mantenere un andamento prevalente degli allineamenti parallelo al fronte stradale e in modo da realizzare nuclei aventi una composizione formale complessivamente coerente;
- *Distanza fra i diversi volumi dell'intervento:* nel caso in cui l'intervento riguardi più di un manufatto, mantenere una distanza adeguata fra di essi, che porti alla formazione di un nucleo compatto (in modo da evitare la dispersione dei manufatti);
- *Delimitazione degli spazi e mitigazione degli impianti tecnologici e volumi tecnici:* utilizzare gli elementi vegetazionali per delimitare gli spazi e schermare gli eventuali impianti tecnologici e i volumi tecnici annessi ai manufatti;

- *Altezze e coperture* : limitare le altezze delle costruzioni alle strette esigenze d'uso dei manufatti e realizzare coperture a falde inclinate;

#### *Tipologie costruttive e materiali*

- Le abitazioni agricole ed i manufatti agricoli avranno quale modello le tipiche costruzioni rurali locali; saranno pertanto da privilegiare forme in pianta rettangolari e quadrate, con coperture a falde inclinate, a capanna per gli edifici più semplici ed a padiglione per quelli più importanti; sono preferiti, quali materiali esterni in vista, gli intonaci a base di calce tinteggiati con colori sulla scala delle terre tipici della tradizione locale;
- Gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale eventualmente presenti all'interno del contesto di riferimento progettuale, devono essere valorizzati e assunti come riferimento spaziale e morfologico per gli eventuali ampliamenti dei vari tipi di manufatti edilizi ammessi;

#### *Sistemazione aree di pertinenza*

- *Delimitazione degli spazi aperti* : utilizzare per le recinzioni materiali non pieni ed utilizzare elementi vegetazionali per delimitare gli spazi aperti, quali barriere che mascherino eventuali recinzioni metalliche;
- *Materiali per gli spazi aperti*: impiegare prevalentemente materiali e cromatismi compatibili con il contesto rurale (quali terra battuta, ghiaietti, ecc.); solo quando indispensabile prevedere l'utilizzo di materiali diversamente permeabili (terra stabilizzata, masselli autobloccanti inerbiti, ecc), evitando l'asfalto laddove non necessario per motivi tecnici e privilegiando materiali drenanti per ridurre la superficie di suolo impermeabile

#### RACCORDO CON LA RETE ECOLOGICA

- Gli interventi edilizi diffusi che comportano l'utilizzo di elementi vegetazionali (delimitazione degli spazi aperti, mitigazione degli impianti tecnologici, ecc,) volti all'implementazione e al completamento della Rete ecologica, devono seguire il disegno lineare degli elementi della maglia podereale e riconnettersi a questi nell'orditura degli elementi vegetazionali di arredo degli spazi di pertinenza; devono inoltre riconnettersi alla trama podereale nell'orditura delle eventuali nuove canalizzazioni, con addensamento di impianti arborei sul fronte delle aree di pertinenza dei nuovi manufatti, rivolto verso la trama agricola.
2. Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere prevista o richiesto dal Responsabile del Servizio, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire un più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante o il ripristino dei filari e delle siepi caratterizzanti lo stesso.

**ART. 39 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE****Art. 39.1 - Unità minime di intervento in territorio rurale**

1. Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in territorio rurale è costituita dall'azienda agricola singola o associata.
2. Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 10 anni.
3. Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in zone o ambiti agricoli, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.
4. I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, di proprietà dell'azienda agricola, o in affitto, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.
5. Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.
6. Il vincolo di inedificabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione o in caso di cambio di zonizzazione dei terreni interessati.
7. In caso di cessazione dell'attività o di perdita dei requisiti di imprenditore agricolo professionale il vincolo di inedificabilità mantiene la sua efficacia fino alla scadenza del termine di validità.
8. Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo degli standards, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone o ambiti a vincolo e tutela o di inedificabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli delle presenti Norme.
9. Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

**Art. 39.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nel territorio rurale**

1. Quando un'unità di intervento sia formata da appezzamenti di terreno aventi diversa "zonizzazione agraria", l'applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli colturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuna delle zone o sub ambiti agricoli in cui si articola il territorio rurale.
2. Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in zone e ambiti che, per effetto dei disposti normativi specifici, ammettono l'intervento previsto nel progetto.

**Art. 39.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.)**

1. Ai fini della verifica delle unità lavorative dichiarate rispetto alle caratteristiche dell'azienda e conseguentemente ai fini della determinazione del fabbisogno di abitazioni agricole per la corretta conduzione dei fondi, si individuano le seguenti tipologie di riferimento :

#### Tipologie aziendali ad ordinamento intensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo, è determinata almeno per il 60% da ordinamenti colturali intensivi specializzati quali l'orticolo, l'ortofrutticolo, il vitivinicolo ed altri ordinamenti assimilabili purché caratterizzati da una elevata P.L.V. per Ha di suolo coltivato.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione : 0,33 u.l./Ha.

#### Tipologie aziendali ad ordinamento zootecnico, bovino

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo è determinata almeno per il 60% dai prodotti e dalle produzioni animali (latte e carne).

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione : 0,16 u.l./Ha.

#### Tipologie aziendali ad ordinamento estensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo è determinata almeno per il 60% da colture estensive quali le colture cerealicole e la produzione di foraggiere non reimpiegate nell'azienda agricola; le colture forestali e/o agro-silvo-pastorali; l'allevamento di animali al pascolo.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione: ordinamento cerealicolo-foraggero = 0.07 u.l./Ha; ordinamento agro-silvo-pastorale e/o allevamento al pascolo = 0,02 u.l./Ha.

#### Tipologie aziendali ad ordinamento combinato

intese come quelle per le quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge almeno il 60% della P.L.V. totale dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della richiesta del titolo abilitativo.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione : 0,10 u.l./Ha.

### **Art. 39.4 - Impianti zootecnici produttivi**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati impianti zootecnici produttivi quelli descritti nell'Uso 6.4 del precedente Art.17.
2. Gli impianti zootecnici produttivi esistenti vengono regolamentati al successivo articolo 40.7.
3. La rilocalizzazione di impianti zootecnici produttivi esistenti nel territorio comunale alla data di adozione del presente RUE, qualora si rendesse necessaria, è possibile solo previo inserimento nel POC, nel rispetto comunque della vigente legislazione in materia di tutela dell'ambiente e delle vigenti normative igienico-sanitarie.

### **Art. 39.5 - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo**

1. Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti deve essere effettuato nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente in materia.
2. I lagoni di accumulo dei liquami, qualora previsti ex novo ovvero esistenti nello stato di fatto, devono essere recintati su tutto il loro perimetro e devono essere mitigati con la messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone al fine di un loro migliore inserimento nell'ambiente e nel paesaggio agricolo.
3. La costruzione per l'adeguamento dimensionale e dei requisiti dei contenitori per lo stoccaggio dei reflui zootecnici di tutti gli allevamenti esistenti, fermo restando i divieti di nuovo impianto con particolare riferimento ai lagoni di stoccaggio a cielo aperto richiamati in altre parti del presente RUE, sono consentiti anche se non esplicitamente richiamati negli usi delle singole

zone e ambiti del territorio rurale, previa presentazione di relazione geologico-geotecnica-sismica nel rispetto della vigente legislazione in materia.

4. Lo spandimento dei liquami zootecnici deve avvenire secondo le modalità, i limiti e le prescrizioni dettati dalle vigenti norme di settore.

#### **Art. 39.6 - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori combinati**

1. Nei casi di aziende con una pluralità di allevamenti animali, la presenza o la costruzione "ex novo" di una superficie utile destinata o da destinare ad un determinato tipo di allevamento, comporta sempre il vincolo di una quota di terreno agricolo corrispondente in rapporto agli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio e di spandimento massimi ammessi.
2. Pertanto la superficie utile che viene a determinarsi su un'azienda per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo non potrà superare i limiti massimi fissati dalle presenti norme per ciascuna zona o sub ambito a meno che non si ricorra a PUA.

#### **Art. 39.7 - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione**

1. La nuova costruzione di fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi può essere attuata solo nei sub ambiti agricoli TR2, previa approvazione di un PUA sulla base di uno studio di impatto ambientale, tenendo conto della possibilità di dotare il nuovo insediamento delle necessarie opere di urbanizzazione. Per intervento diretto sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione delle strutture esistenti.
2. Gli interventi edificatori, sia nel caso di PUA che di intervento diretto sull'esistente, dovranno rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:
  - a) UM = unità minima di intervento: 10.000 mq o quella esistente alla data di adozione del RUE;
  - b) SU = superficie utile di allevamento comprensiva di eventuali superfici utili esistenti aventi la medesima destinazione:
    - b1) = per allevamenti bovini : in relazione alla S.A.U.F. (Superficie Agricola Utilizzata a Foraggiere) messa a disposizione dai soggetti e dalle aziende associate ed utilizzando per il calcolo i medesimi indici previsti per gli allevamenti aziendali;
    - b2) = per allevamenti di suini : in relazione alla capacità edificatoria e di spandimento dei terreni vincolati a favore dell'allevamento interaziendale o cooperativo dalle singole aziende associate.
  - c) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo e complessivo, da calcolare sul lotto di pertinenza dell'insediamento interaziendale o cooperativo : 5.000 mq/Ha di SF;
  - d) H max = altezza massima : mt. 8,50 esclusi particolari volumi tecnici;
  - e) VI = indice di visuale libera :  $\geq 1$ ;
  - f) Distanze minime dell'edificazione:
    - f1) per gli interventi sull'esistente senza modifica della sagoma d'ingombro è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

f2) per gli interventi sull'esistente con modifica della sagoma d'ingombro e per gli interventi di nuova costruzione relativi a manufatti non destinati a locali di stabulazione, contenitori per liquami a cielo aperto e concimaie, sono richieste le seguenti distanze minime :

D1 = 5 metri

D2 = 5 metri

D3 = 5 metri

D4 = D.M. 2/4/1968, nuovo Codice della Strada e limiti di arretramento della edificazione dalle strade e dalla ferrovia riportati nelle Tavole del PSC e del RUE; distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art.16.7;

f3) per gli interventi di nuova costruzione di locali di stabulazione, contenitori per liquami a cielo aperto e concimaie, oltre al rispetto del D.M. 2/4/1968, del nuovo Codice della Strada e dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalla ferrovia evidenziati nelle Tavole del PSC e del RUE nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art.16.7, sono richieste le distanze minime riportate nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione al momento della presentazione dei progetti di intervento :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da edifici di abitazione	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	30	30	50
allevato	80 - 400	30	30	30	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
<b>Contenitori per liquami a cielo aperto</b>		80	30	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

g) Pp : 27 MQ/100 MQ di SU destinata ad alloggio;

h) PU1 : 1 posto auto per addetto.

3. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo o convenzioni attuative in base ai quali:

- i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende associate utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori e di spandimento relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo per i quali si presenta il progetto;
- l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 10 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza richiesta di titolo abilitativo.

**Art. 39.8 – Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola**

1. Le costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola sono quelle necessarie al ricovero di attrezzi, di materiali, di prodotti, di animali da cortile funzionali ad un'economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale condotta da non addetti all'agricoltura insediati in zona agricola ovvero quelle per il ricovero di animali da tempo libero.
2. L'intervento deve essere prioritariamente rivolto al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in subordine, solo qualora non vi siano spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova costruzione previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle opere di mitigazione dell'impatto visivo, ambientale e paesaggistico.
3. La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo nella pertinenza di fabbricati residenziali esistenti e purché sia ammessa dalle norme della specifica zona o sub ambito agricolo interessato.
4. Nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti la destinazione d'uso richiesta. In ogni caso l'altezza massima dei nuovi volumi non può superare i ml 4,00.
5. Sui fabbricati di valore storico – culturale - testimoniale sono esclusi interventi di ampliamento; la ammissibilità di nuove costruzioni in corrispondenza o prossimità di tali edifici è subordinata alla dimostrazione di un corretto inserimento del nuovo volume nel contesto ambientale e paesaggistico preesistente.
6. I volumi di cui al presente articolo devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e possibilità di operatività del richiedente.
7. La superficie minima di intervento richiesta nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti è di 5.000 Mq purché senza soluzione di continuità (non costituisce soluzione di continuità la presenza di una strada pubblica o di un corso d'acqua) e posta su terreni classificati nel PSC e nel RUE come sub ambiti agricoli.
8. Per tale superficie minima è ammessa la realizzazione (in ampliamento o nuova costruzione) di fabbricati, in aderenza o prossimità al fabbricato residenziale esistente, aventi le seguenti superficie massime, comprensive di quelle già esistenti:
  - la superficie coperta destinabile a ricovero attrezzi, materiali e prodotti non può superare i 30 mq;
  - la superficie coperta destinabile al ricovero di animali da cortile e di allevamento domestico non può superare i 20 mq;
  - la superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi non può superare i 50 mq.
9. I ricoveri ed i recinti per animali, con particolare riferimento agli equini e ad altri animali di grossa taglia, dovranno essere adeguatamente ambientati con la piantumazione di schermature verdi e dovranno essere ubicati nel lotto d'intervento nel rispetto delle seguenti distanze minime, fatte salve possibilità di minori distanze assentite dalle ragioni confinanti:
  - 30 mt. dalle abitazioni;
  - 10 mt. dai confini di proprietà;
  - 10 mt. dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua fatte salve maggiori distanze imposte dai limiti di arretramento riportati nelle Tavole del PSC e del RUE;
  - 100 mt. dal perimetro di territorio urbanizzato ed urbanizzabile, nonché da edifici scolastici, di assistenza e cura.

**Art. 39.9 – Interventi di infrastrutturazione nel territorio rurale**

1. Indipendentemente dalla rappresentazione cartografica del RUE, nel territorio rurale è sempre possibile la realizzazione di interventi di infrastrutturazione del territorio finalizzati: alla prevenzione del rischio idraulico; al miglioramento delle condizioni ambientali e di sicurezza della circolazione veicolare e ciclo – pedonale; all'incremento delle dotazioni relative ai servizi a rete.
2. In particolare in tutti gli ambiti rurali è ammesso, per intervento diretto, eseguire i necessari interventi di adeguamento idraulico e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cavi di scolo e dei canali irrigui esistenti nonché realizzare nuovi cavi per motivi idraulici di difesa del suolo o nuovi canali irrigui, purché ciò avvenga sulla base di progetti regolarmente approvati dal Comune nel rispetto delle procedure di pubblicazione e notifica contemplate dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche o di pubblica utilità.
3. Per opere di infrastrutturazione del territorio di rilievo sovracomunale e/o di particolare rilevanza territoriale è richiesto l'inserimento nel POC.

**Art. 39.10 - Possibilità di superamento degli indici urbanistico – edilizi per l'edificazione in territorio rurale tramite PUA d'iniziativa privata**

1. I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico – edilizi stabiliti dagli articoli che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati in seguito all'approvazione, nei modi di legge, di un PUA agricolo d'iniziativa privata al di fuori del POC, finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento edificatorio ricade.
2. Il PUA non può tuttavia superare i vincoli di inedificabilità derivanti dalla pianificazione sovraordinata oppure stabiliti dal PSC e dal RUE per particolari zone o sub ambiti del territorio rurale quali: le zone e gli ambiti interessati da rischi naturali; gli ambiti del sistema insediativo storico; le zone di tutela naturalistica; le zone agricole riservate al sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico – ambientali.
3. Gli interventi edilizi previsti dal PUA, dopo l'approvazione del Piano stesso, sono comunque sottoposti a SCIA o permesso di costruire in conformità ai disposti di legge.
4. Il PUA è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
  - per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona o sub ambito per l'intervento edilizio diretto;
  - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il PUA sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.
5. Nei casi in cui il PUA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai 10 anni. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difformi da quanto previsto nel Piano approvato.
6. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PUA.

**Art. 39.11 - Progetto di Riqualificazione e Ammodernamento aziendale (PRAA)**

1. Per Progetto di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PRAA), si intende quel complesso di interventi tecnico – edilizi - economici tesi a favorire lo sviluppo ambientale

sostenibile dell'azienda e finalizzati al soddisfacimento delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori e del loro nucleo familiare, impegnati nell'azienda stessa.

2. Il Progetto di Riqualficazione e Ammodernamento Aziendale è approvato con deliberazione della Giunta Comunale e deve contenere:
  - certificato di stato di famiglia e di residenza del nucleo familiare insediato in azienda;
  - rogiti di proprietà;
  - estratto di partita catastale con indicati tutti i mappali che costituiscono l'azienda agricola;
  - estratto di mappa catastale in cui sia localizzata (con perimetrazione), la superficie dell'azienda agricola oggetto del PRAA e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e coltivate con altro titolo;
  - stralcio dalla CTR scala 1:5000 (Carta tecnica regionale) in cui risulti localizzata l'azienda oggetto di PRAA;
  - relazione illustrativa sulla situazione aziendale: in particolare si devono fornire dati conoscitivi sui conduttori e sui residenti nell'azienda ed informazioni sugli edifici presenti (destinazioni in atto e calcolo delle superfici) finalizzati alla dimostrazione della sussistenza dei presupposti individuali del RUE per l'intervento;
  - descrizione del progetto ed elaborati grafici esaurienti sulle caratteristiche del nuovo intervento e della sua collocazione nel contesto aziendale;
  - documenti o dichiarazione in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PRAA (vincoli storici, vincoli ambientali, vincoli di rispetto delle infrastrutture – strade, metanodotti, linee elettriche o di rispetto cimiteriale, militare, depuratori);
  - atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione di eventuali vincoli di destinazione d'uso;
  - dimostrazione della superficie della SAU – Superficie Agricola Utilizzata;
  - certificato di Imprenditore agricolo professionale o altra certificazione attestante la legittimazione ad intervenire;
  - nominativi dei soggetti che costituiscono UL – Unità di Lavoro a tempo pieno nell'ambito dell'azienda agricola.
3. Inoltre i PRAA devono essere sottoposti a preventiva verifica tecnico – agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti culturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.

#### **Art. 39.12 - Possibilità di recupero per fini extra-agricoli di fabbricati rurali**

1. Le unità edilizie che alla data di adozione del presente RUE risultano connesse all'attività produttiva agricola in quanto sono asservite ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupate da un imprenditore agricolo professionale, sono vincolate, in linea programmatica, al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole.
2. Gli edifici rurali con originaria funzione abitativa potranno tuttavia essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo, nel rispetto dei criteri normativi di cui ai successivi Artt. 39.13 e 39.14, al verificarsi delle seguenti condizioni:
  - a) in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale e/o al venir meno della qualifica di imprenditore agricolo professionale del proprietario;
  - b) quando gli edifici rurali sono pertinenti ad un'azienda agricola dotata di fabbricati residenziali in misura eccedente rispetto alle necessità;
  - c) se l'immobile si trova a distanze tali dal corpo aziendale principale da non giustificarne, a giudizio dei competenti uffici comunali, la convenienza del recupero per le esigenze abitative dell'azienda, sia sotto il profilo funzionale che economico – produttivo.

3. Gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini extragricoli, alle condizioni riportate al comma precedente, esclusivamente nei casi previsti al successivo art 39.14.
4. Non è comunque consentito il recupero di superfetazioni precarie, tettoie, baracche, proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50, che andranno perciò demoliti e non più ricostruiti.
5. Gli interventi consentiti sui fabbricati in territorio rurale per destinarli a funzioni extra-agricole sono solo interventi di recupero. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale ai sensi delle presenti norme e delle leggi vigenti, comprendono anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici, nel rispetto delle definizioni di cui all'allegato alla Lg.Rg. 15/2013 e s.m.i. e relativi atti di coordinamento tecnico.
6. Prescrizioni particolari :
  - A) L'attuazione degli interventi di recupero per fini extra-agricoli di cui ai comma precedenti del presente articolo, comporta, per le sole unità poderali agricole a cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli come definite al successivo punto C) del presente comma 6, nel seguito per brevità indicate come "unità poderali agricole asservite", i seguenti limiti a nuove edificazioni 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 sulle unità poderali agricole asservite;
    - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione di cui alla successiva lettera B).

Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola e alla presentazione di PUA agricolo.
  - B) I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole asservite, previsti alla precedente lettera A), 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 o prima del rilascio del titolo abilitativo.
  - C) Per "unità poderali agricole asservite", ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma 6, si intendono le unità poderali minime di intervento vincolate ai sensi dell'articolo 39.1 delle presenti Norme, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento in virtù del quale sia stato realizzato il fabbricato oggetto di recupero a fini extra agricoli..

In assenza di detto vincolo, per "unità poderali agricole asservite" si intendono i terreni la cui proprietà sia stata acquisita, da chi intende procedere all'intervento di recupero, mediante lo stesso atto giuridico a titolo derivativo, stipulato in data anteriore all'adozione del RUE, con il quale sia stato acquistato il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di recupero a fini extra agricoli.

In tutti i casi in cui non sia possibile ricorrere ai criteri di individuazione delle unità poderali agricole asservite di cui sopra, le stesse potranno essere individuate attraverso la approvazione, nei modi di legge, di un PUA agricolo al di fuori del POC..

### **Art. 39.13 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola**

1. Il patrimonio edilizio che, in base al censimento urbanistico per la formazione del quadro conoscitivo e/o al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni

assunte dal PSC e dal RUE, agli usi prevalenti rilevati nello stato di fatto ed evidenziati con specifiche siglature sulle tavole di progetto del PSC e del RUE; in caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato in sede di censimento urbanistico e quello risultante dal certificato storico catastale, prevale quest'ultimo.

2. Il mantenimento degli usi esistenti di cui al comma 1, è tuttavia subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.
3. In ossequio a quanto sopra, sulle unità edilizie esistenti sono consentiti :
  - a) Interventi di recupero nel rispetto delle disposizioni della disciplina particolareggiata (Art. 31 del RUE) per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale;
  - b) Interventi di recupero tramite manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure tramite ristrutturazione edilizia a parità di volume per le unità edilizie prive di valore storico - culturale – testimoniale;
  - c) Interventi di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50;
  - d) Demolizione e ricostruzione in aree idonee all'edificazione, e comunque per non più di 300 Mq di SU, di unità edilizie prive di valore storico - culturale - testimoniale che, ai sensi del 2° comma lettera c) dell'Art. A-21 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, abbiano caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) precedenti. In tale eventualità le superfici demolite potranno essere ricostruite, nel rispetto delle normative di PSC e RUE e previo inserimento nel POC conseguente ad accordo con i privati ai sensi dell'Art.18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., negli ambiti ANR e APIE secondo quote edificatorie, nei limiti previsti nelle Schede d'ambito, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.
4. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola possono proporre trasformazioni di destinazioni d'uso delle unità edilizie finalizzate al miglioramento della qualità del paesaggio, architettonica ed ambientale, al miglioramento delle componenti paesaggistiche e all'aumento delle dotazioni territoriali, secondo le prescrizioni specifiche dettate al successivo Art. 39.14 alle seguenti condizioni :
  - a) Il progetto d'intervento, eventualmente attuabile per stralci funzionali, riguardi tutte le unità edilizie che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, appartengono alla medesima partita catastale e sia supportato da atto unilaterale d'obbligo o convezione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle dotazioni ecologico-ambientali da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale;
  - b) Siano rispettati i vincoli derivanti dalla applicazione della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico - culturale - testimoniale (Art. 31 del RUE);
  - c) Siano rispettate le norme dettate al successivo Art. 39.15 per gli edifici produttivi esistenti in territorio rurale siglati AP;
  - d) Siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi utili e delle superfici complessive esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50, che dovranno essere demoliti e non più ricostruiti;
  - e) Le nuove destinazioni d'uso proposte siano compatibili tanto con l'attività agricola delle zone circostanti l'intervento quanto con l'impianto tipologico delle unità edilizie presenti nello stato di fatto.
  - f) Le trasformazioni proposte siano assoggettate a verifica di compatibilità con il contesto paesaggistico, ambientale e territoriale.

**Art. 39.14 – Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico - culturale - testimoniale**

1. Tutte le unità edilizie non più funzionali all'attività produttiva agricola alla data di adozione del RUE con siglatura "C" sulle tavole del RUE prive di valore storico – culturale – testimoniale e tutte quelle prive di valore storico – culturale – testimoniale di cui si propone il recupero per usi diversi da quelli agricoli ai sensi del precedente Art.39.12, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, cambio d'uso a parità di volume in conformità ai seguenti criteri:

	TIPOLOGIA	FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI
A	Edifici rurali con originaria funzione abitativa; Edifici abitativi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori</li> <li>- Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento</li> <li>- Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9)</li> <li>- Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nel rispetto anche delle norme agricole</li> <li>- Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia a superficie accessoria; solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pp) nella misura richiesta al precedente Art. 23.3, tali vani possono anche essere riutilizzati come superficie utile per l'ampliamento della funzione principale</li> </ul>
	Edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funzioni agricole (usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6) nel rispetto anche delle norme agricole</li> <li>- Non è consentito il cambio d'uso ad allevamenti aziendali (uso 6.3) delle unità edilizie che ricadono nei sub ambiti TR3</li> <li>- Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento</li> <li>- Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente all'artigianato artistico; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9)</li> <li>- Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC limitatamente agli edifici di impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola (costituiti generalmente da barchessa, stalla e fienile) ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo.</li> </ul>

2. Il cambio d'uso di un edificio, o parte di edificio, da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, è subordinato alla stipula di una convenzione nella quale sono indicate le opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica : ad esempio demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione paesaggistica ed ambientale del

contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

3. Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole unità edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, aventi una SU inferiore a 150 mq. sono ammessi interventi di ampliamento con mantenimento dell'uso abitativo fino al raggiungimento di 150 MQ di SU residenziale + 50 MQ massimo di accessori alla residenza compresi i garage (previa dimostrazione della impossibilità di recuperare tali spazi di servizio all'interno dei volumi esistenti o dei fabbricati accessori), allo scopo di realizzare un unico alloggio.
4. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di recupero per ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti privi di valore storico – culturale – testimoniale di cui al precedente comma 1, sono quelli di seguito evidenziati :

SM	=	unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'unità edilizia alla data di adozione del RUE, oppure 2.000 mq per nuovi frazionamenti conseguenti a scorporo da fondi agricoli	
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie, proservizi con altezza inferiore a m. 2,50	
SC max	=	esistente + 20% a parità di volume e comunque non più di 450 MQ e 3 alloggi	
H max	=	esistente + 20% fino ad un massimo di m. 8,50	
VL	=	≥ 1 di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma	
PU1	=	10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3	
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio	
SP min	=	30% della SF al netto della SQ, ovvero quello esistente se è inferiore	
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)	
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)	
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)	
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7 di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico	
Aree U1	=	come da progetti d'intervento	
Opere di mitigazione e compensazione ambientale	=	Come da progetti di intervento	

7. In ogni caso le nuove destinazioni d'uso proposte nei progetti devono essere compatibili e non creare pregiudizio all'attività agricola circostante in conformità ai pareri dei competenti uffici pubblici cui dovranno essere obbligatoriamente sottoposti in via preventiva i medesimi progetti.

**Art. 39.15 - Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extraagricola esistenti in territorio rurale (AP)**

1. Coincidono con le aree di pertinenza degli edifici a destinazione artigianale, commerciale, ricettiva localizzati in territorio rurale alla data di adozione del PSC ed individuati con la siglatura AP sulla cartografia di RUE. La strumentazione urbanistica comunale si prefigge obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale ed architettonica e di eliminazione degli impatti negativi.
2. **Interventi ammessi :**
  - a) Recupero conservativo secondo le categorie assegnate nelle Schede operative per il recupero degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli ambiti "CS" e "NS" per gli edifici di valore eventualmente presenti;
  - b) Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento del 20% una tantum della SC per gli edifici privi di valore.
3. **Modalità d'attuazione :**
  - a) Intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente senza cambio dell'uso prevalente;
  - b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa e verifica di sostenibilità ambientale in tutti i casi di ampliamento necessario alla prosecuzione dell'attività in atto.
4. **Usi ammessi**  
Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato alla data di adozione del PSC.
5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

SM	=	Superficie Fondiaria asservita alla data di adozione del PSC e del RUE
UF	=	Esistente alla data di adozione del PSC + eventuale ampliamento del 20% una tantum della SC; sempre a parità di volume per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale eventualmente presenti
PU1	=	5% della SF e comunque non meno di 100 Mq. per le funzioni produttive + 40 Mq/100 Mq di SC per le altre funzioni previste nei progetti
Pp	=	In rapporto agli usi come definito all'art. 23.3 e comunque non meno di un posto auto per alloggio e un posto auto per addetto
SP min	=	30% della SF da sistemare a verde alberato ovvero esistente se inferiore
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se già superiore
VL	=	$\geq 1$
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt negli interventi di recupero con modifica della

		sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 10$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

## 6. **Prescrizioni particolari**

- A) In presenza di ambiti destinati al sistema delle dotazioni territoriali, di vincoli e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata, di fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali e da altre disposizioni di vincolo derivanti dalle norme di PSC e del presente RUE, l'Amministrazione Comunale è tenuta a far rispettare i relativi gradi di vincolo discendenti dall'ambito e/o dalla zona in cui ricadono le aree asservite ai sub ambiti AP di cui al presente articolo. Quando vi sia contrasto tra proposte di recupero ed esigenze di tutela, dovranno essere negati gli interventi di recupero di trasformazione d'uso, di eventuale ampliamento dei contenitori edilizi esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE, i quali potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di messa in sicurezza ambientale e sismica.
- B) Dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto visivo tramite la piantumazione, lungo i confini di proprietà non prospicienti la viabilità pubblica, di fasce boscate di specie autoctone di profondità variabile da 5 a 10 metri minimo.
- C) In particolare per il fabbricato artigianale esistente in Via Bigliardi n° 1, di cui alla osservazione n° 14 al PSC, è ammesso un ampliamento una tantum pari 100% della SC esistente (circa 250 mq).

### **Art. 39.16 – Sub ambiti per attività produttive speciali esistenti in territorio rurale (APS)**

1. Coincidono con i lotti di pertinenza degli edifici produttivi esistenti localizzati in territorio rurale, già indicati nel previgente PRG con specifica zonizzazione e regolamentazione, nei quali si svolgono attività particolari che richiedono discipline d'intervento urbanistico – edilizie specifiche. Tali ambiti sono individuati sulla cartografia di PSC e RUE con specifica siglatura e perimetro unitario d'intervento.
2. **Interventi ammessi :**  
Quelli necessari al proseguimento delle attività in atto.
3. **Modalità d'attuazione :**
  - a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente senza cambio dell'uso prevalente;
  - b) per intervento diretto supportato da convenzione attuativa e verifica di sostenibilità ambientale in tutti i casi di ampliamento necessario alla prosecuzione dell'attività in atto;
4. **Usi ammessi**  
Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato alla data di adozione del PSC e del RUE e quelli indispensabili per il proseguimento delle attività in atto. Alloggi per il titolare e/o per il personale minimo di custodia degli impianti fino ad un massimo di 2 alloggi e di 250 mq. di SC residenziale.

## 5. Parametri urbanistici ed edilizi

SM	=	Intera area perimetrata in cartografia di PSC e RUE
UF max	=	Esistente alla data di adozione del PSC + eventuale ampliamento del 30% una tantum della SC
Q max	=	45% della superficie del lotto
H max	=	ml. 8,50 ovvero esistente se superiore, esclusi particolari volumi tecnici
VL	=	$\geq 1$ in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.1, fatte salve maggiori quantità richieste in sede di convenzione attuativa
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 23.3
Opere ed aree di U1		quelle previste nel progetto e quelle eventualmente imposte in sede di convenzione attuativa
SP min	=	Minimo 15% della SF della superficie del lotto da sistemare a verde
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 10$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

## 6. Prescrizioni particolari

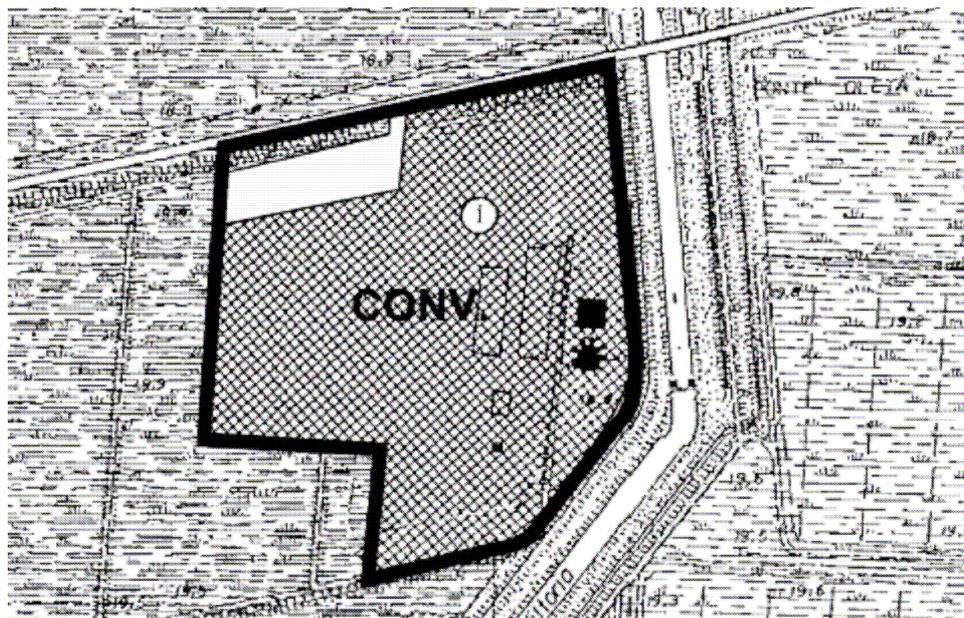
- a) Nell'Ambito APS1 - Cantina sociale di Gualtieri - sono ammessi : Q max = 60% della SF; Spazi di vendita al dettaglio con SV non superiore a 150 mq.
- b) Ambito APS5 – Attività di autotrasporto di merci per conto terzi, stoccaggio e recupero inerti: in tale ambito si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, gli usi, le prescrizioni e le condizioni di intervento del Piano Particolareggiato di iniziativa privata vigente approvato con D.C.C. n° 89 del 29/11/2006. In caso di mancata attuazione, alla scadenza del Piano Particolareggiato le aree sottese torneranno automaticamente a far parte del territorio rurale, nelle quali troveranno applicazione le disposizioni normative previste dal PSC e dal RUE per gli ambiti in cui tali aree ricadono.
- c) Ambito APS4 – Insediamento UNIVAR spa : in tale ambito si applicano le indicazioni grafiche e le disposizioni normative contenute nel 5° comma dell'art. 24.4 - Zona SD10

produttiva per attività industriali localizzate in territorio agricolo – del previgente PRG che di seguito si riportano :

<< In particolare per le aree classificate a "Zona SD10 produttiva per attività industriali localizzate in territorio agricolo" con la variante n°20 di cui alla D.C. n° 24 del 7/3/1995 è istituito uno specifico vincolo "non aedificandi" e conseguentemente la potenzialità edificatoria da esse generata potrà essere eventualmente localizzata nella zona produttiva di pertinenza dell'insediamento esistente già prevista nel P.R.G. originario approvato dalla Regione Emilia Romagna. Detta potenzialità edificatoria, pari a 14.400 Mq di SU, qualora non completamente esaurita alla data di approvazione della variante specifica al PRG ai sensi dell'Art. 15 della Lg. Rg. 47/78 e s.m.i., potrà essere localizzata nelle aree produttive contigue introdotte con la Variante al PRG del 2012 purché la Superficie Utile complessiva (esistente + progetto) non superi i 14.680 Mq e la nuova edificazione sia supportata da progetto unitario, convenzione attuativa, realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali.

La variante al PRG del 2012 individua, sulla Tav. 23B del PRG, la Zona SD10 con perimetro unitario di intervento diretto e siglatura CONV. Tale Zona è attuabile mediante intervento diretto convenzionato nel rispetto dei contenuti e degli impegni sottoscritti in sede di Accordo ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. 20/2000 che si intendono integralmente richiamati, nonché dei seguenti parametri urbanistico - edilizi:

- Q = rapporto di copertura : massimo 31% della Sf;
- H max = ml. 8,50 ovvero esistente se superiore, esclusi particolari volumi tecnici;
- Superficie permeabile = non inferiore al 40%. >>



Stralcio Tav. 23.B del previgente PRG

7. Negli ambiti APS dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'impatto visivo tramite la piantumazione, lungo i confini di proprietà non prospicienti la viabilità pubblica, di fasce boscate di specie autoctone di profondità variabile da 5 a 10 metri minimo.

**Art. 39.17 – Sub ambiti per attività sportivo - ricreative in territorio rurale**

1. Corrispondono alle aree esistenti destinate ad attrezzature per il tempo libero e per attività legate alla pesca sportiva di iniziativa privata individuate in cartografia di RUE, per le quali la pianificazione comunale persegue strategie di riconoscimento dell'attività ricreativa e sportiva esistente ed obiettivi tesi a favorire la riqualificazione ambientale dell'area.
2. **Modalità di attuazione**  
Il PSC ed il RUE si attuano per intervento diretto supportato da convenzione attuativa riferita all'intera area perimetrata in cartografia di RUE.
3. **Funzioni ed usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**  
Sono quelli esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE, con possibilità di realizzare capanni ed altre attrezzature per la pesca, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali e purché la Superficie complessiva non superi i 100 mq, con obbligo del loro smantellamento al cessare dell'attività.
4. La convenzione attuativa definirà gli altri parametri urbanistico – edilizi e gli interventi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e le dotazioni ecologico - ambientali atte a qualificare gli aspetti paesaggistici ed il corretto inserimento nel paesaggio.

**Art. 39.18 – Sub ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse**

1. Coincidono con le aree localizzate nella golena del PO incluse nel P.A.E. vigente, adeguato al P.I.A.E, alla data di adozione del PSC e del RUE.
2. In tali sub ambiti, le attività e gli interventi si attuano in conformità alle disposizioni del medesimo P.A.E.

## **CAPO II° - REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI**

### **Art. 40.1 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1a)**

1. Corrispondono agli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, individuati nel PSC e nel RUE come rappresentati nel PTCP.
2. In detti ambiti gli interventi si attuano per intervento diretto e, ove previsto dalla legislazione vigente o da piani settoriali e di bacino sovraordinati, per intervento preventivo supportato da valutazione e/o studio di impatto ambientale.
3. Negli ambiti evidenziati in cartografia di PSC e di RUE (che riportano le "Fasce laterali di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini" dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche nonché tutta la superficie golenale del Fiume PO sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni) qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, salvo i casi previsti dall'art. 149 del medesimo Decreto.
4. Negli ambiti TR1a sono ammessi esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, le opere e gli interventi dettati ai commi 3 e 5 dell'art. 41 delle NA del PTCP, nonché la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale in conformità ai disposti della disciplina particolareggiata del RUE.
5. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della vigente normativa in materia.

### **Art. 40.2 – Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1b)**

1. Coincidono con le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuate nel PSC e nel RUE e sono così articolate :
  - a) TR1b1 - Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - b) TR1b2 – Zona di tutela della golenale del PO.
2. In detti ambiti gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione, recupero, qualificazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC e del RUE;
  - b) per intervento preventivo sulla base di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg. Rg. 20/2000 supportato da progetto unitario e convenzione attuativa ovvero PUA da attivare al di fuori del POC e relazione di fattibilità idraulica, nei casi di ampliamento e nuova costruzione di edifici agricoli per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PSC e del RUE;
  - c) negli ambiti evidenziati in cartografia di PSC e di RUE (che riportano le "Fasce laterali di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini" dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche nonché tutta la superficie golenale del Fiume PO sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni) qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione

paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, salvo i casi previsti dall'art. 149 del medesimo Decreto.

3. Nelle zone di tutela ordinaria - TR1b1 di cui alla lettera a) del primo comma si devono rispettare le prescrizioni e le direttive dettate ai commi 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11 dell'Art. 40 delle NA del PTCP. Nelle zone TR1b1 sono consentiti gli interventi sui manufatti edilizi esistenti ammessi dal presente RUE in conformità alla Lg. Rg. 20/2000 e all'art. 6 delle NA del PTCP.
4. Nelle zone di tutela delle golene del PO - TR1b2 di cui alla lettera b) del primo comma si devono rispettare le prescrizioni e le direttive dettate ai commi 5; 6; 7; 8; 9; 10; 13 dell'Art. 40 delle NA del PTCP.  
Nelle zone di tutela delle golene del PO sono ammessi gli interventi e le attività previsti dal P.A.E. vigente e dall'art. 104 delle NA del PTCP. Sono inoltre ammessi gli interventi di rinaturazione funzionali al progetto di Rete ecologica di livello provinciale e locale, volti all'accrescimento della complessità ecologica delle zone umide della golena.
5. I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi e le opere discendenti da piani o progetti di rilievo sovracomunale, sono quelli definiti nei medesimi strumenti di pianificazione o progetti d'intervento che prevalgono sulle disposizioni del presente RUE.
6. I parametri urbanistici - edilizi e i criteri d'intervento per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale sono quelli della disciplina particolareggiata (art.31).
7. I parametri urbanistici - edilizi nei casi particolari nei quali si rendono indispensabili interventi di ampliamento e di nuova costruzione di edifici agricoli per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PSC nei sub ambiti TR1b saranno specificati nei Progetti di Riqualficazione e Ammodernamento Aziendale ovvero nei PUA agricoli nel rispetto dei parametri riportati al comma 6 dell'art. 40.5, fermo restando sia l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale - testimoniale secondo le categorie assegnate nel presente RUE.
8. Resta fermo il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante da zone, aree ed elementi a maggior tutela.

#### **Art. 40.3 – Zone di tutela naturalistica (TR1c)**

1. Tali zone, individuate in cartografia di PSC e RUE in conformità al PTCP, corrispondono alle aree localizzate nella golena del PO caratterizzate da elementi fisici, geologici, morfologici, vegetazionali e faunistici di particolare interesse naturalistico e/o rarità, alle quali sono conferite finalità prioritarie di tutela dell'equilibrio eco sistemico e della biodiversità, di valorizzazione del paesaggio e di ricerca scientifica.
2. In dette zone gli interventi si attuano per intervento diretto nei casi di : manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, consolidamento statico e messa in sicurezza, ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione d'uso del patrimonio edilizio eventualmente esistente, fermo restando il rispetto della disciplina particolareggiata per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale; progetti specifici e puntuali relativi agli interventi e alle attività elencate al comma 2 dell'Art. 44 delle NA del PTCP.
3. Nelle zone di tutela naturalistica sono consentiti esclusivamente, ove non venga diversamente disposto da atti istitutivi, piani, programmi, misure di conservazione e regolamenti delle "aree protette" e dei siti di "Rete Natura 2000", gli interventi, le opere e le attività elencate al comma 2 dell'Art. 44 delle NA del PTCP che, per quanto riguarda i manufatti edilizi, prevedono:
  - a) interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente, sui manufatti edilizi eventualmente esistenti non destinati all'agricoltura;
  - b) mutamenti dell'uso di manufatti edilizi eventualmente esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed

- osservazione, nonché a funzioni didattiche, culturali e ricettive connesse con la fruizione collettiva delle zone;
- c) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici eventualmente esistenti connessi all'attività agricola;
  - d) interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area.
4. Nelle zone di tutela naturalistica non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone; si dovranno altresì applicare le direttive relative alle limitazioni all'uso dei mezzi motorizzati fuori strada di cui all'art. 95 delle NA del PTCP.

#### **Art. 40.4 – Sistema forestale e boschivo (TR1d)**

1. Corrisponde ai terreni interessati da formazioni boschive nonché agli esemplari arborei singoli, in gruppi o in filari meritevoli di tutela, riportati nelle tavole del PSC e del RUE in conformità alle perimetrazioni e alle individuazioni del PTCP.
2. Il PSC ed il RUE recepiscono nel territorio comunale le seguenti categorie di soprassuoli :
  - a) Querceti submesofili ed altre latifoglie miste
  - b) Formazioni igrofile ripariali o di versante
  - c) RimboschimentiSono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo gli esemplari arborei singoli, in gruppi o in filari meritevoli di tutela.
3. Il PTCP, ai fini di un corretto riequilibrio del sistema forestale e boschivo, suddivide il territorio provinciale in tre zone pedo-climatiche caratterizzate da differente grado di boscosità.
4. Il territorio comunale di Gualtieri è ricompreso nella fascia planiziale con grado di boscosità basso, fascia nella quale va perseguito l'incremento delle aree forestali e boschive, in particolare negli ambiti del territorio rurale periurbano, negli elementi funzionali della rete ecologica e lungo le principali infrastrutture per la mobilità, allo scopo di migliorare la qualità dell'aria in quanto elemento strategico per la salute dei cittadini, per la sicurezza alimentare e per l'equilibrio climatico, inteso anche quale contributo locale agli obiettivi globali in attuazione del protocollo di Kyoto.
5. Nel sistema forestale e boschivo di cui al presente articolo si applicano le direttive relative alle limitazioni all'uso dei mezzi motorizzati fuori strada di cui all'art. 95 delle NA del PTCP.
6. Nel sistema forestale e boschivo sono ammessi gli interventi, le opere e le attività elencate ai comma 8; 9 e 10 dell'Art. 38 delle NA del PTCP ed andranno rispettate le prescrizioni dettate ai comma 11 e 12 del medesimo articolo.
7. Nei boschi ricadenti nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle Zone di tutela naturalistica di cui ai precedenti articoli, devono essere osservate le seguenti direttive:
  - a) nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5.000 mq.; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno 10 anni e la rinnovazione, naturale od artificiale si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;

- b) nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dal vigente piano forestale della Regione Emilia-Romagna e alla programmazione forestale effettuata nel contesto dei piani bacino di cui alla L.183/1989.

**Art. 40.5 – Sub ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (TR2a) e sub ambiti di tutela dei varchi visivi (TR2b)**

1. Corrispondono alle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee per tradizione, vocazione e specializzazione ad attività produttiva agricola di tipo intensivo.
2. In tali zone gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione ed ampliamento del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti contenuto entro il 30% della SU, nonché per l'attuazione di PSA approvati prima dell'adozione del RUE. Gli interventi si attuano altresì per intervento diretto in caso di realizzazione di strutture ad un piano, con copertura e chiusure in teli di plastica, adibite a ricovero materiali e realizzate con strutture in legno o elementi metallici, aventi peso proprio e permanente portato complessivamente  $\leq 0,50$  kN/m<sup>2</sup>.
  - b) per intervento diretto supportato da Progetto di riqualificazione e ammodernamento aziendale (PRAA) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% della SU esistente o in caso di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti;
  - c) per intervento preventivo (PUA agricolo di iniziativa privata) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.
3. Gli interventi consentiti sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola.
4. In particolare sono ammessi dal RUE:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del 4 comma, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
  - a) dell'art. 31 per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) dell'art. 39.12 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - c) degli artt. 39.13 e 39.14 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
  - d) dell'art. 39.15 per gli edifici produttivi esistenti siglati AP.

6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
- a) Usi ammessi: tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8; 6.9;
  - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data;  
30.000 MQ per le aziende di nuova formazione ad indirizzo agrituristico, ortoflorovivaistico;  
100.000 MQ per le aziende di nuova formazione aventi altri indirizzi produttivi;
  - c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole :
    - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 140 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un imprenditore agricolo professionale + 30 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi e autorimesse strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU
    - c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:
      - la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
      - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale, dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli, dovranno essere demolite o, in alternativa, messe in sicurezza sismica e destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.
    - c3) nel caso si presenti la necessità di realizzare abitazioni agricole per i dipendenti dell'azienda, dovrà essere presentato obbligatoriamente un Progetto di riqualificazione e ammodernamento aziendale (PRAA).
  - d) Superfici utili per servizi agricoli: 200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
  - e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 400 mq per azienda.
  - f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto) : 200 mq/ha.
  - g) H max : altezza massima ammissibile:
    - per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;

- per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalla ferrovia nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art.16.7, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da edifici di abitazione	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	30	30	50
allevato	80 - 400	30	30	30	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
<b>Contenitori per liquami a cielo aperto</b>		80	30	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 1$  ovvero esistente se è inferiore
- l) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo
- m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

## 7. Prescrizioni particolari

- a) Al fine di favorire l'attività di aziende strutturate e competitive che utilizzano tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali volte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti, l'Amministrazione Comunale, in sede di POC, potrà attivare, previo accordo con i privati o per iniziativa diretta, progetti d'ambito e piani di riassetto paesaggistico – ambientale per la valorizzazione paesaggistica delle componenti naturali, per la sperimentazione di colture biologiche, per lo sviluppo di attività agrituristiche che si prefiggono il riutilizzo di contenitori edilizi di valore storico – culturale – testimoniale e/o la conversione delle strutture edilizie a forte impatto ambientale, riconoscendo eventualmente premi volumetrici e/o agevolazioni di natura economico – finanziaria compatibilmente con le risorse di bilancio disponibili e le

leggi di finanziamento Regionali, Nazionali o CEE in vigore al momento della elaborazione dei progetti di intervento.

- b) Nei Sub ambiti di tutela dei varchi visivi TR2b gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione di edifici connessi all'attività agricola andranno localizzati nelle aree in cui l'interferenza visiva verso l'argine del PO risulti minore e preferibilmente in stretta contiguità con gli insediamenti agricoli esistenti, prevedendo comunque la messa a dimora di adeguate cortine alberate per la mitigazione dell'impatto visivo e il rispetto dei caratteri tipologico - costruttivi della tradizione locale. In tali ambiti andranno favoriti gli interventi di rinaturazione in coerenza con quanto disposto dal PSC e dal PTCP ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica polivalente e locale.

#### **Art. 40.6 – Sub ambiti agricoli periurbani (TR3)**

1. Corrispondono alle aree caratterizzate dalla vicinanza ai centri urbani individuate a livello comunale dal PSC e dal RUE.
2. Gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento entro il 30% d'incremento della SU del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC, fatta eccezione per gli edifici destinati all'allevamento zootecnico e per gli edifici nei quali si esercitano attività in contrasto con la funzione residenziale. Gli interventi si attuano altresì per intervento diretto in caso di realizzazione di strutture ad un piano, con copertura e chiusure in teli di plastica, adibite a ricovero materiali e realizzate con strutture in legno o elementi metallici, aventi peso proprio e permanente portato complessivamente  $\leq 0,50$  kN/m<sup>2</sup>.
  - b) per intervento diretto supportato da Progetto di riqualificazione e ammodernamento aziendale (PRAA) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% della SU esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti, sempre fermo restando che non potranno essere ampliati e/o costruiti ex novo edifici ed impianti per allevamento zootecnico o destinati ad attività in contrasto con la prevalente funzione residenziale delle aree contermini;
  - c) per intervento preventivo (PUA agricolo di iniziativa privata) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale e non siano in contrasto con la prevalente funzione residenziale delle aree contermini.
3. Gli interventi, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel presente RUE; quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale regolamentati nel presente RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale - testimoniale individuati nel PSC e nel RUE, delle disposizioni del PTCP e della Lg. Rg. 20/2000.
4. In particolare sono ammessi dal RUE:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente

connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.

5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
  - a) dell'art. 31 per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) dell'art. 39.12 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - c) degli artt. 39.13 e 39.14 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
  - d) dell'art. 39.14 per gli edifici produttivi esistenti siglati AP.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
  - a) Usi ammessi: - tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, senza possibilità di ampliamento delle superfici utili destinate agli usi 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 e con obbligo di verifica di compatibilità di quelle esistenti, anche se non sono oggetto di trasformazione dell'esistente;  
- nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2;
  - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data;  
30.000 MQ per le aziende di nuova formazione ad indirizzo agrituristico, ortoflorovivaistico;  
100.000 MQ per le aziende di nuova formazione aventi altri indirizzi produttivi;
  - c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole :
    - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 140 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un imprenditore agricolo professionale + 30 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU
    - c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:
      - la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
      - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli dovranno essere demolite o, in alternativa, messe in sicurezza sismica e destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.
    - c3) nel caso si presenti la necessità di realizzare abitazioni agricole per i dipendenti dell'azienda, dovrà essere presentato obbligatoriamente un Progetto di riqualificazione e ammodernamento aziendale (PRAA).

- d) Superfici utili per servizi agricoli: 100 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
- e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.
- f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto): non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.
- g) H max: altezza massima ammissibile:
- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
  - per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento esistenti e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali esistenti: distanze esistenti salvo maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione per le trasformazioni finalizzate al miglioramento della situazione ambientale in essere.
- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 1$  ovvero esistente se è inferiore.
- l) PU1 o opere di U1: come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo.
- m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

#### **Art. 40.7 – Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici**

1. Coincidono con le aree di pertinenza di edifici o complessi edilizi nei quali sono insediati allevamenti zootecnici produttivi (uso 6.4).

L'appartenenza degli allevamenti esistenti in tale sub ambito alla categoria degli impianti zootecnici produttivi viene sancita al momento della presentazione della domanda di intervento edilizio e del deposito in Provincia della comunicazione (semplice od in PUA) di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. In tale sede saranno valutati dai competenti Uffici sia l'idoneità dei terreni proposti per lo spandimento, sia i parametri limite di legge (340 Kg N/ha nelle Zone non vulnerabili da nitrati ovvero 170 Kg N/ha nelle Zone vulnerabili da nitrati) per il riconoscimento della qualifica di "impianto o allevamento aziendale" (uso 6.3) ovvero "impianto o allevamento produttivo" (uso 6.4). Nel caso risulti dimostrato in base ai parametri di legge che trattasi inequivocabilmente di "impianto o allevamento aziendale" (uso 6.3) si applicheranno le norme di sub ambito agricolo in cui i complessi aziendali esistenti alla data di adozione del RUE ricadono.

## 2. Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento della SU e della capacità dell'allevamento esistente;
- b) per intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto, per la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e per la realizzazione ed il controllo dei sistemi di stoccaggio e smaltimento delle deiezioni;
- c) previo accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, inserimento nel POC e PUA di iniziativa privata nei casi di richieste di ampliamento degli allevamenti esistenti o di riutilizzo totale o parziale a fini agricoli di edifici già adibiti ad allevamento zootecnico e in stato di abbandono.

In ogni caso è vietato il nuovo insediamento di allevamenti di tipo produttivo, la nuova costruzione di contenitori per liquami a cielo aperto e il riutilizzo per allevamenti di tipo produttivo dei contenitori edilizi già destinati ad allevamento zootecnico e non più utilizzati alla data di adozione del RUE quando gli stessi sono collocati:

- a meno di 500 metri dal perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzabili e dai confini di edifici scolastici, di assistenza e cura; a meno di 300 metri dagli altri edifici aventi diversa destinazione;
- a meno di 150 metri dalle acque pubbliche;
- nelle zone di tutela ordinaria, nelle zone di tutela delle golene del PO, nelle zone di tutela naturalistica e nel sistema forestale e boschivo;
- negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nella cartografia di PSC e RUE.

## 3. Gli interventi ammessi sono tutti quelli propri dell'uso 6.4 (impianti zootecnici produttivi) e tutti quelli inerenti il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente definiti nell'allegato alla Lg. Rg. 15/2013.

## 4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

### 4.1 – Impianti esistenti posti a meno di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) è consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del RUE con obbligo della verifica di compatibilità e messa in atto degli accorgimenti previsti dalla vigente legislazione per la mitigazione degli impatti ambientali;
- b) eventuali incrementi delle superfici utili e dei volumi edificati esistenti alla data di adozione del RUE, sia per ampliamento che per nuova costruzione, potranno essere realizzati, nel rispetto degli indici di cui al comma 4.2 e previa convenzione attuativa, solo se funzionali ed indispensabili alla prosecuzione dell'attività in atto e al miglioramento delle condizioni ambientali; nell'ambito di tali processi di razionalizzazione potranno essere consentiti ampliamenti del 20% delle superfici destinate ad allevamento purché detti ampliamenti siano strettamente necessari a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e l'adozione di tecniche di allevamento meno impattanti.

In caso di trasformazione d'uso per cessata attività si dovranno applicare le norme di PSC e di RUE della zona o sub ambito nel quale l'impianto zootecnico produttivo ricade avendo presente che tutti i recuperi e le proposte di riutilizzo dei contenitori edilizi esistenti privi di valore storico – culturale - testimoniale, per funzioni ed usi diversi da quelli in atto alla data di adozione del RUE, devono avvenire non incrementando le superfici edificate esistenti, essendo sempre possibile, di contro, demolire senza più ricostruire le superfetazioni, i volumi precari, gli edifici destinati all'allevamento; in nessun caso potranno essere ampliati o costruiti ex novo edifici destinati ad allevamento produttivo e lagoni di stoccaggio dei liquami zootecnici a meno di 300 metri dalle aree urbanizzate ed urbanizzabili del PSC e del RUE.

4.2 – Impianti zootecnici produttivi esistenti posti a più di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) gli usi ammessi sono tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE e, in caso di trasformazione, gli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 nel caso di recupero per fini produttivi agricoli;
- b) UM (Unità Minima d'intervento) = intera area di pertinenza dell'impianto zootecnico produttivo esistente alla data di adozione del RUE;
- c) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = indice fondiario esistente + 20% "una tantum";
- d) Q (rapporto massimo di copertura) = esistente + 20%;
- e) H max (altezza massima) = ml. 8,50 oppure esistente se è superiore;
- f) VI (indice di visuale libera) =  $\geq 1$  ovvero esistente se è inferiore;
- g) Sp (superficie permeabile) = 30% SF;
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
  - h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
  - h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalla ferrovia nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
    - 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
    - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da edifici di abitazione	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	30	30	50
allevato	80 - 400	30	30	30	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
<b>Contenitori per liquami a cielo aperto</b>		80	30	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

- i) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto
- l) Pp = 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

## 5. **Prescrizioni particolari**

È in ogni caso vietato il potenziamento degli allevamenti produttivi, nonché il riutilizzo per allevamenti di tipo produttivo di contenitori edilizi esistenti quando ricadono negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nelle cartografie del PSC e del RUE.

### **Art. 40.8 – Sub ambiti agricoli di rispetto cimiteriale**

e limiti di arretramento della nuova edificazione dai cimiteri

1. Coincidono con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli poste a cintura dei cimiteri esistenti, che vengono individuati nella cartografia di PSC e RUE con specifica siglatura, nonché con le aree riservate all'ampliamento dello stesso.
2. In tale ambito sono vietati gli interventi di nuova edificazione fatta eccezione solamente per : gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti che si rendessero necessari; la costruzione a titolo precario di edicole per la vendita dei fiori purché di SU inferiore a 50 mq e purchè localizzate esternamente alla fascia di rispetto più ristretta (50 metri); gli interventi sul suolo indispensabili per garantire la prosecuzione della pratica colturale agricola e per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Gli edifici privati eventualmente esistenti o autorizzati prima dell'adozione del PSC ricadenti entro tale zona e quelli comunque posti all'interno del perimetro di rispetto al cimitero, possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie complessiva.
4. Tramite atto dell'organo comunale competente, quando nella zona di rispetto cimiteriale ricadono aree ed impianti di interesse pubblico e collettivo, possono essere approvati, nel rispetto delle norme della corrispondente zona o sub ambito, progetti ed interventi pubblici e per attrezzature religiose non diversamente localizzabili.

## TITOLO V° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

#### ART. 41 – ARTICOLAZIONE

1. Il RUE specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi di rilievo sovracomunale e di rilievo comunale del PSC secondo la seguente articolazione :
  - A) ATTREZZATURE PER SERVIZI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (DTS)
  - B) ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE
    - a) attrezzature per l'istruzione di rilievo comunale (DTCa);
    - b) attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale (DTCb);
    - c) attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale (DTCc);
    - d) attrezzature per attività culturali e associative di rilievo comunale (DTCd);
    - e) attrezzature per il culto (DTCe);
    - f) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale (DTCf).
    - g) verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale (DTCg);
    - h) parcheggi pubblici (P).
  - C) IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.
2. Le disposizioni di carattere generale relative alle attrezzature e spazi collettivi sono definite al Titolo VI° della Parte prima del presente RUE, ed in particolare ai Capi I°, III°, V° e VI°, mentre la regolamentazione urbanistico – edilizia viene dettata, per ogni tipologia di servizio, negli articoli seguenti.

#### **Art. 41.1 – Attrezzature per servizi di rilievo sovracomunale (DTS)**

1. Corrispondono alle aree esistenti e di progetto che, pur non essendo individuate nel PSC e nel RUE, sono destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore, per l'assistenza sociosanitaria, per servizi amministrativi e civili, per attività culturali e associative, per attività e manifestazioni a grande concorso di pubblico, a parchi pubblici urbani e territoriali, a spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive che hanno interesse sovracomunale in quanto destinate a soddisfare un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del comune, secondo quanto disposto dall'art. A-24 della L.R. 20/2000.
2. **Modalità di attuazione**
  - a) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
  - b) attraverso POC entro gli ambiti di riqualificazione/trasformazione e di nuovo insediamento;

- c) attraverso POC entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POC di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000;
- d) tramite accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, tutte le volte che si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSC, del RUE e del POC.

### 3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono tutti quelli utili a conseguire gli obiettivi definiti dal PSC nel rispetto della pianificazione sovraordinata, della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità, secondo le definizioni specificate nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i..

### 4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

Sono quelli discendenti dall'approvazione dei progetti da parte delle Pubbliche Amministrazioni ovvero quelli definiti nel POC o tramite gli accordi di cui alla lettera d) del precedente 2 comma.

## **Art. 41.2 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC)**

1. Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi richieste all'art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e da reperire nel PSC in proporzione al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti.  
Dette attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali ed 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; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 della Lg. Rg. 20/2000.
2. La simbologia riportata in cartografia relativa a ciascuna tipologia di servizio, ha valore di indicazione programmatica per le Amministrazioni, potendosi tuttavia disporre diversa utilizzazione in sede di POC, sempre comunque nell'ambito delle attrezzature di cui al presente articolo.
3. **Modalità di attuazione**  
Gli interventi si attuano:
  - e) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
  - f) attraverso POC entro gli ambiti di riqualificazione/trasformazione e di nuovo insediamento;
  - g) attraverso POC entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POC di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000;

- h) tramite accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, tutte le volte che si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSC, del RUE e del POC.

#### 4. **Interventi ammessi**

Sono tutti quelli utili a conseguire gli obiettivi del PSC nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità, secondo le definizioni specificate nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i..

#### 5. **Funzioni ed usi ammessi**

- A) Nelle aree di cui alle lettere a); b); c); d); e) del precedente Art. 41, in conformità alle simbologie riportate sulle tavole del RUE, sono ammessi gli usi di tipo 2.1 (asili nido e scuole materne), di tipo 2.2 (scuole dell'obbligo), di tipo 2.3 (servizi collettivi), di tipo 2.4 (servizi religiosi) ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nelle attrezzature e nei servizi di livello comunale anche se non specificatamente compresi nelle simbologie riportate in cartografia. E' inoltre consentita la realizzazione di abitazioni di custodia (uso 1.1) nella misura massima di un alloggio di 120 Mq. di SC.
- B) Nelle aree di cui alla lettera f) del precedente Art. 41, sono ammessi gli usi di tipo 2.5 (Attrezzatura del verde) e di tipo 4.11 (Attrezzature sportivo-ricreative con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni) ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del RUE precedentemente autorizzati dal Comune. In particolare in corrispondenza degli impianti sportivi ricreativi di progetto di iniziativa privata o realizzati in diritto di superficie aree di proprietà pubblica, potranno essere assentiti funzioni ed usi complementari alle attività sportivo – ricreative e per il tempo libero con gestione convenzionata affidata ai privati ai sensi di legge.
- C) Nelle aree di cui alla lettera g) del precedente Art. 41, sono ammessi gli interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni del PSC e del RUE. In tali aree è pertanto richiesta la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura (Uso 2.5 - attrezzature del verde) con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione di percorsi ciclo-pedonali e delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico.

#### 6. **Parametri urbanistici ed edilizi**

6.1) Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e i servizi sociali, amministrative e civili, per attività culturali e associative, per il culto.

SM	=	superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi
UF max	=	0,60 Mq/Mq della SF
Q max	=	60% della SF ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	in relazione alle esigenze
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art.23.1
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
SP min	=	30% della SF al netto della SQ

Opere di U1	=	Quelle previste nei progetti d'intervento
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 10$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

#### 6.2) Aree per spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive

SM	=	superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi
UF max	=	0,30 Mq/Mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti)
Q max	=	30% della AI ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	in relazione alle esigenze
VL	=	$\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art.23.1
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
SP min	=	30% della AI al netto della SQ
Opere di U1	=	Quelle previste nei progetti d'intervento
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.4)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.5)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. 16.6)

D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 10$ mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.47, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico
--	---	--

Nelle aree di cui al comma 6.2, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, possono essere realizzati interventi di iniziativa privata eventualmente su aree di proprietà pubblica da assegnare in diritto di superficie nel rispetto della vigente legislazione in materia.

### 6.3) Aree per verde pubblico e parchi urbani

Nelle aree a verde pubblico e parchi urbani è inibita l'attività edificatoria, fatta eccezione per l'eventuale recupero di strutture edificate esistenti, fattibile solo se finalizzato all'uso pubblico dei contenitori e nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nella Disciplina Particolareggiata per gli edifici di valore storico – culturale - testimoniale.

La localizzazione di chioschi, edicole ed altre strutture private assimilabili è ammessa purché assentita dall'organo comunale competente attraverso apposito atto. In ogni caso, le strutture in argomento non potranno avere superficie coperta superiore a 100 mq ed altezza massima superiore a mt. 3,50 e dovranno osservare i limiti di visuale libera e di distanza di cui al punto 6.1 sopra riportato.

## **7. Prescrizioni particolari**

Per quanto attiene le aree individuate con la simbologia di attrezzature per il culto è consentita, nel rispetto degli indici di cui al punto 6.1 sopra riportato, la realizzazione delle opere parrocchiali che si rendessero necessarie anche nei casi in cui non sia individuata nella cartografia del presente RUE la specifica simbologia del servizio e dell'attrezzatura programmata, fermi restando comunque i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore storico – culturale - testimoniale e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento a quelle alberate e/o sistemate a parco e giardino.

Nel caso in cui, alla data di adozione del RUE, nelle aree di cui al presente articolo, siano presenti superfici utili destinate ad usi commerciali-direzionali, ad uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico-ambientale e non determini un aumento di SC rispetto a quella presente nello stato di fatto.

### **Art. 41.3 – Impianti ed attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto**

1. Corrispondono alle aree occupate o riservate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 dell'allegato alla Lg. Rg.20/2000 con le relative fasce di rispetto, e cioè dei seguenti impianti, reti tecnologiche, spazi ed aree attrezzate che, con i parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento (Art. 23.1), le infrastrutture per la mobilità e ciclopedonale, assicurano la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria degli insediamenti :

- impianti ed opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- rete fognante ed impianti di depurazione;

- rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- pubblica illuminazione e reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.

Il PSC ed il RUE classificano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione anche i cimiteri ed individuano, nelle tavole di progetto con la siglatura IU e con specifici numeri, le principali aree esistenti e di progetto riservate alla manutenzione, all'ampliamento o alla nuova realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione cartografabili, evidenziando le fasce di rispetto o i limiti di arretramento della edificazione indispensabili per assicurare qualità igienico - sanitaria agli insediamenti.

Il POC, ove necessario, specificherà la localizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione indispensabili per assicurare la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria nelle aree di trasformazione o di nuovo insediamento.

## 2. **Gli interventi si attuano :**

- a) per intervento diretto in tutti i casi di progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti istituzionali che abbiano titolo ad intervenire, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dal rischio di inquinamento e nel rispetto della normativa vigente relativa alla procedura di valutazione dell'impatto ambientale;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA) secondo le disposizioni del presente RUE e del POC in tutti i casi di progetti relativi ad infrastrutture per gli insediamenti connesse a trasformazioni per fini edificatori urbani o agricoli che richiedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento.

## 3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono tutti quelli necessari a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la messa in sicurezza e la nuova realizzazione delle infrastrutture, impianti e reti tecnologiche elencati al punto 1, secondo le definizioni specificate nel presente RUE o PUA.

## 4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

Sono quelli specificati nel presente RUE per le diverse tipologie di impianto e per le diverse attrezzature tecnologiche e, ove non diversamente precisato, quelle discendenti dall'approvazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione.

## 5. **Prescrizioni particolari**

### 5.1 –CIMITERI E AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Per quanto riguarda i cimiteri, l'individuazione cartografica nel PSC e nel RUE coincide con le aree occupate dai cimiteri esistenti e con quelle di stretta pertinenza già di proprietà pubblica.

In sede di POC detti ambiti potranno essere ampliati in relazione alle esigenze d'intervento della Pubblica Amministrazione nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE; in tali casi devono intendersi automaticamente adeguate le fasce di rispetto cimiteriale in ossequio all'art. 28 della Legge 166/2002 e s.m.i..

### 5.2 –LINEE ELETTRICHE ED IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Il PSC ed il RUE individuano le linee elettriche aeree ad alta e media tensione con le relative fasce di rispetto indispensabili al fine di assicurare il raggiungimento dell'“obiettivo di qualità” per l'esposizione della popolazione al campo magnetico di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008.

Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del PSC e del RUE, di conseguenza decadono o si modificano qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

In cartografia di PSC e RUE viene inoltre indicata, a fini cautelativi, anche la “fascia di attenzione” corrispondente al valore di 0,2  $\mu T$ ; per tutti gli interventi ricadenti nella fascia compresa tra 0,2 e 3  $\mu T$  il soggetto attuatore dovrà richiedere all’Ente gestore la puntuale definizione della DPA relativa alla campata specifica interessata dall’intervento.

All’interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d’uso, che diano luogo a nuovi ricettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell’art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003, le aree gioco per l’infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

Sugli edifici esistenti all’interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i ricettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d’uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione, fermo restando che l’Amministrazione Comunale, in accordo con l’Ente gestore, può promuovere gli interventi di risanamento necessari per far rientrare entro i limiti di legge i valori del campo elettromagnetico in corrispondenza del tessuto edificato esistente.

Per ogni richiesta di permesso di costruire o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all’interno delle fasce di rispetto, l’avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare l’osservanza delle norme di tutela di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativo D.P.C.M. 08/07/2003. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell’impianto elettrico rispetto all’immobile oggetto di intervento, e dall’attestazione delle caratteristiche tecniche dell’impianto sufficienti a definire, mediante opportuno programma di calcolo, l’andamento effettivo del campo magnetico potenzialmente generato dalla linea in condizioni di corrente di “servizio normale” ed a verificare che non vi sia interferenza tra l’edificio in progetto e la zona con campo magnetico superiore a 3 $\mu T$  (“obiettivo di qualità” D.P.C.M. 08/07/2003).

Allo stesso modo la realizzazione di nuovi elettrodotti e la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali vigenti in tema di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici precedentemente citate nonché a quelle del PTCP.

Per l’esecuzione delle opere si prescrive il rispetto della vigente legislazione in materia e del presente RUE e, in conformità ad esse, la presentazione di un progetto che evidenzi i modi e le forme dell’inserimento ambientale.

Ove le presenti norme subordinano gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione a piano attuativo o a convenzione attuativa, gli estendimenti della rete vanno preventivamente concordati con i competenti Uffici di zona sia per quanto attiene la rete e le infrastrutture del comparto attuativo sia per quanto riguarda l’allacciamento alla rete esterna e alle eventuali infrastrutture di potenziamento per assicurare la più corretta erogazione del servizio. A tali fini, il progetto esecutivo delle opere di U1 dovrà prevedere anche le opere di allacciamento alla rete generale e le cabine di trasformazione necessarie.

Per le linee elettriche aeree di nuovo impianto, sono vietati gli attraversamenti dei parchi e delle restanti zone del territorio comunale classificate di rilevante interesse naturalistico e storico – ambientale e vanno osservati nella edificazione i limiti di arretramento riportati nella cartografia di PSC e di RUE e previsti per legge.

### 5.3 – IMPIANTI PER LE COMUNICAZIONI E TELECOMUNICAZIONI

Il PSC ed il RUE individuano le stazioni radio-base per la telefonia mobile presenti sul territorio comunale, evidenziando per ciascuna di esse le aree di attenzione e cioè gli ambiti entro i quali, in conformità a quanto riportato nella valutazione preliminare di sostenibilità ambientale, si potrebbero verificare nel tempo superamenti dei valori limite del campo elettromagnetico, oggi non riscontrabili.

In tali ambiti dovranno essere messe in atto misure di controllo delle trasformazioni dello stato di fatto e misurazioni del campo elettromagnetico per verificare il rispetto dei limiti di legge. Ove si renda necessaria la realizzazione di nuovi impianti tecnologici per le comunicazioni e telecomunicazioni che richiedano specifiche localizzazioni nel territorio comunale, dette localizzazioni andranno preventivamente concordate con i competenti uffici comunali e andranno rispettate le procedure urbanistico – edilizie previste dalla vigente legislazione in materia.

#### 5.4 –METANODOTTI E RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Il territorio comunale è interessato dal tracciato del metanodotto evidenziato in cartografia di PSC e di RUE, per il quale è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte riportate con linea a tratteggio sulla medesima cartografia e delle indicazioni contenute nel D.M. 24/11/1984 e sue successive modificazioni.

L'eventuale realizzazione di infrastrutture di rilevanza sovracomunale sarà regolamentata nel POC, mentre il normale estendimento della rete gas metano può avvenire per intervento diretto sulla base di progetti specifici o per intervento preventivo nell'ambito degli interventi urbanizzativi degli ambiti e delle aree di nuovo insediamento.

In riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano, anche se non evidenziata nella cartografia di PSC e di RUE, è prescritto il rispetto delle distanze dalle condotte richieste dai regolamenti dei soggetti gestori e comunque, ove più restrittive, di quelle contenute nel D.M. 24/11/1984 e sue successive modificazioni.

In mancanza della rete di distribuzione del gas metano possono essere adottati i sistemi alternativi di approvvigionamento e stoccaggio dei combustibili per riscaldamento previsti dalla vigente legislazione, nel rispetto delle norme di distanza richieste per la nuova edificazione dal presente RUE e dei pareri previsti per legge.

## CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

### ART. 42 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

#### 1. Comprendono:

- a) le infrastrutture stradali esistenti e di progetto coincidenti con le aree destinate alla realizzazione del sistema della mobilità veicolare per la circolazione delle persone e delle merci nelle tavole del PSC e del RUE, e con quelle destinate a tale uso nei PUA (art. 42.1);
- b) le fasce di rispetto stradale riportate sulle tavole del PSC e del RUE come "Limite minimo di arretramento della edificazione" entro e fuori i perimetri dei centri abitati, in rapporto alla classificazione delle strade discendente dall'applicazione del Nuovo Codice della Strada (art. 42.1);
- c) le fasce di "rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture esistenti e di progetto" visualizzate sulla cartografia di PSC e RUE o da prevedere in sede di POC all'interno delle aree soggette a PUA, regolamentate all'art. 27.6;
- d) le infrastrutture ferroviarie che, nello stato di fatto e nelle previsioni del PSC e del RUE, sono destinate alla salvaguardia e al potenziamento del sistema di mobilità su rotaia delle persone e delle merci (art.42.2);
- e) le fasce di rispetto alla ferrovia riportate sulle tavole del PSC e del RUE come "Limite minimo di arretramento della edificazione", in conformità ai disposti dell'articolo 49 del D.P.R. 11/7/1980 n°753 (art. 42.2);
- f) il sistema dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili esistenti e di progetto evidenziati schematicamente e a titolo indicativo nella cartografia di PSC e RUE, da precisare in dettaglio in sede di POC, PUA e progetti esecutivi specifici redatti dalla Pubblica Amministrazione (art.42.3);
- g) il sistema dei parcheggi pubblici di U1 e U2 e di pertinenza delle costruzioni regolamentati agli artt. 23.1 e 23.2;
- h) le infrastrutture di interscambio e di servizio al sistema della mobilità (autostazioni e terminal autocorriere; fermate autobus; attrezzature per l'autotrasporto di carattere pubblico; stazioni di servizio e distribuzione carburanti, ecc..) (art.42.1);
- i) gli elementi di mitigazione degli impatti generati dal traffico e di arredo stradale (barriere acustiche, collinette antirumore, segnaletica stradale, cartellonistica, ecc..) (art.42.1);

#### **Art. 42.1 – Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto**

1. Il RUE individua, in conformità alla pianificazione sovraordinata, le infrastrutture stradali e la relativa gerarchia funzionale nonché le relative fasce di rispetto.

#### 2. **Modalità di attuazione**

Il PSC ed il RUE si attuano :

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale in tutti i casi relativi ad opere stradali e/o interventi di mitigazione degli impatti non direttamente connessi a trasformazioni edilizie del territorio per fini edificatori privati;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del presente RUE o del POC, in tutti i casi di opere stradali ed interventi di mitigazione degli impatti sia connessi ad attività di trasformazione edilizia del territorio per fini edificatori urbani o agricoli, sia conseguenti ad accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola (ad esempio per la realizzazione di strade poderali o interpoderali);

- c) previo accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 in tutti i casi di nuova realizzazione o razionalizzazione della viabilità esistente e/o di interventi di mitigazione degli impatti che riguardino la viabilità di livello sovracomunale.

### 3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, le attrezzature connesse alla mobilità, strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), le opere di compensazione e mitigazione ambientale, quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità alle disposizioni del PSC e del presente RUE, possono essere autorizzati impianti per la distribuzione carburanti (disciplinati a successivo Art. 42.4) anche se non individuati in cartografia ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che in ogni caso non devono ridurre la distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale, così come può esercitarsi la normale pratica agricola e forestale fino alla realizzazione degli interventi attuativi della viabilità e delle opere connesse.

### 4. **Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione**

Sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.

Il PSC ed il RUE, in conformità al PTCP e ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e s.m.i., classificano le strade secondo le categorie evidenziate nelle Tavv. PS2 e RUE4, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoevidenziati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle normative relative agli ambiti, zone ed aree del PSC, nel RUE, nel POC, ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada:

- a) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse nazionale (Cispadana) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; 30 mt. entro i centri abitati;
- b) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale - intercomunale (SP63R; SP62R; SP81) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- c) strade extraurbane secondarie di progetto di interesse comunale - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- d) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- e) strade extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- f) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di RUE;

- g) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di RUE.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

- A) Le indicazioni relative alla viabilità di progetto riportate sulla cartografia di PSC e di RUE hanno valore schematico ed indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi.

Resta fermo che, una volta definito il tracciato viabilistico con le relative opere di intersezione stradale, di ambientazione paesaggistica, di mitigazione degli impatti, ecc., devono intendersi automaticamente riposizionati, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, i limiti di arretramento della edificazione secondo i minimi evidenziati al precedente comma 4.

- B) In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal PSC, devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi riportati al precedente comma 4.

- C) Per il recupero del patrimonio edilizio esistente :

a) per il patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto stradale individuate in cartografia di PSC e di RUE, si applicano le disposizioni normative delle zone e dei sub ambiti di PSC e RUE alle quali le fasce di rispetto ed ambientazione stradale si sovrappongono, avendo presente che non possono essere ridotte le distanze minime dal ciglio stradale rilevabili nello stato di fatto e che dovranno essere rispettati i limiti ai cambi d'uso derivanti dal piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;

b) per il patrimonio edilizio esistente nelle fasce di ambientazione stradale, fermo restando che gli eventuali cambi di destinazione d'uso sono subordinati alla messa in atto di tutti gli accorgimenti idonei a conseguire l'osservanza dei limiti di legge per quanto attiene il rispetto dei limiti di esposizione all'inquinamento acustico ed atmosferico, si applicano le disposizioni degli Artt. 39.12 e 39.13 con obbligo del ricorso alle disposizioni più restrittive dell'Art. 31 quando trattasi di unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale. Anche in tali casi non possono essere ridotte le distanze minime esistenti dal ciglio stradale.

#### **Art. 42.2 – Infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto**

1. Il PSC ed il RUE individuano in cartografia :

- il tracciato della linea ferroviaria esistente Parma - Suzzara con le relative fasce di rispetto e ambientazione;
- il corridoio di salvaguardia del nuovo tracciato ferroviario Parma - Suzzara.

2. **Nelle aree investite dalla linea ferroviaria esistente** individuate in cartografia di PSC e RUE si interviene per intervento diretto in conformità ai progetti predisposti dalla Società che ha in concessione e gestisce il servizio ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale.

3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono ammessi tutti gli interventi e gli usi che si rendono necessari per il mantenimento, la razionalizzazione, il potenziamento e la nuova costruzione di linee ferroviarie e di strutture tecnologiche idonee a garantire la sicurezza del traffico ferroviario, nonché la realizzazione e l'attrezzatura di piazzali ed edifici per il deposito e lo smistamento delle merci, l'ammodernamento, l'ampliamento o la nuova realizzazione delle stazioni ferroviarie e dei necessari alloggi di custodia e sorveglianza degli impianti nel rispetto delle previsioni del PSC e del RUE e nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Le fasce di rispetto e ambientazione laterali alle ferrovie sono destinate alla loro tutela, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla

messa in opera di barriere antirumore, nonché alla protezione della sede ferroviaria nei riguardi della edificazione e viceversa, in conformità alle vigenti disposizioni di legge con particolare riferimento al DPR 753/80 e sue modifiche e/o integrazioni.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto e ambientazione alla ferrovia individuate in cartografia di PSC e di RUE, si applicano le disposizioni dettate alla lettera C) del comma 5 del precedente Art. 42.1.

#### 4. **Limiti di arretramento della edificazione e parametri urbanistici ed edilizi**

Il PSC ed il RUE, in conformità ai disposti dell'articolo 49 del D.P.R. 11/7/1980 n° 753, evidenziano in cartografia i limiti minimi di arretramento dalla linea ferroviaria esistente che determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione delle aree laterali ai binari misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Nessun nuovo edificio non connesso all'esercizio ferroviario potrà tuttavia essere costruito nelle aree di cui sopra e quelli esistenti, se demoliti, potranno essere eventualmente ricostruiti a parità di SC solo nel rispetto dei limiti di arretramento del PSC e del RUE, a condizione che ricadono su aree classificate edificabili dai medesimi strumenti di pianificazione.

Le aree comprese tra il ciglio della ferrovia esistente ed il limite di arretramento dell'edificazione classificate nel PSC e nel RUE come ambiti non agricoli, conservano, anche in corrispondenza delle fasce laterali al tracciato ferroviario, le destinazioni degli ambiti e sub ambiti cui appartengono ma sono inedificabili.

Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio all'area ferroviaria potranno essere concesse solo a titolo precario e dovranno essere poste in arretramento minimo di mt. 1,50 rispetto al limite di zona riportato in cartografia, che deve intendersi anche eventualmente ampliato ai sensi del primo periodo del presente comma 4.

I parametri urbanistico – edilizi sono quelli discendenti dai progetti d'intervento regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge e nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- a) nella costruzione di edifici e manufatti che comportano l'elevazione di strutture murarie di altezza superiore a mt. 2,50 rispetto al piano di campagna di progetto, dovranno essere osservati il rispetto del criterio della visuale libera nei confronti di eventuali edifici esistenti ed il rispetto dei limiti di arretramento dell'edificazione dalle strade, esclusi i casi di costruzione di muri di contenimento di scarpate e di ponti ferroviari;
- b) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione delle stazioni ferroviarie dovranno essere armonizzati con le caratteristiche stilistiche ed architettoniche dei fabbricati esistenti salvaguardando gli aspetti storico - tipologici;
- c) il rapporto massimo di copertura consentito negli interventi edificatori di progetto non dovrà superare il 50% delle aree ferroviarie investite escludendo dal conteggio di tale indice urbanistico le aree interessate dai binari;
- d) la costruzione di eventuali nuove stazioni ferroviarie dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni zonali e normative del PSC e del RUE applicando gli indici urbanistici di cui al punto 6.1 del precedente articolo 41.2;
- e) sia negli interventi di ristrutturazione che di nuova costruzione di stazioni e scali ferroviari vanno predisposte adeguate aree di parcheggio pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale e va garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

#### 5. **Prescrizioni relative al "Corridoio di salvaguardia del nuovo tracciato ferroviario Parma – Suzzara"**

Il PSC ed il RUE individuano il "Corridoio di salvaguardia del nuovo tracciato ferroviario Parma – Suzzara", quale tratto della linea ferroviaria "Ti-BRE" di nuova previsione dedicata prevalentemente al trasporto delle merci, che in territorio reggiano interessa i Comuni di Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla e Luzzara.

Ai sensi dell'Art. 31 delle NA del PTCP, tale opera, qualora si manifestino le condizioni di fattibilità tecnico, ambientale ed economica, sarà localizzata attraverso la procedura dell'Accordo di programma di cui all'art. 40 L.R. 20/2000.

Ai fini della sua attuazione la Provincia, attraverso un apposito studio, preciserà, in accordo con la Regione e gli enti interessati, il corridoio ottimale ove localizzare il tracciato dell'opera che costituirà riferimento per la definizione del progetto della stessa.

In attesa delle definizioni di cui sopra, il corridoio di salvaguardia infrastrutturale individuato nel PSC e nel RUE non può essere interessato da previsioni di nuovi insediamenti urbani ed è considerato come territorio rurale. Nel corridoio di salvaguardia si applicano le norme degli ambiti e sub ambiti ai quali si sovrappone, tenendo presente che eventuali nuovi edifici al servizio dell'agricoltura dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti della medesima azienda agricola.

### **Art. 42.3 – Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Coincidono con aree destinate o destinabili alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali, secondo schemi di connessione dei diversi ambiti del PSC e del RUE che hanno valore di massima e andranno precisati tramite progetti attuativi coordinati dalla Pubblica Amministrazione, ovvero precisamente localizzati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti i singoli interventi edificatori diretti o preventivi.

2. Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti coordinati predisposti dalla Pubblica Amministrazione;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del presente RUE o del POC, in tutti i casi di percorsi ciclopedonali tanto connessi ad attività di trasformazione edilizia per fini edificatori urbani o agricoli, quanto conseguenti ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola per la realizzazione di strade poderali o interpoderali che entrino a far parte del sistema dei collegamenti ciclopedonali.

3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono quelli necessari ad attuare i percorsi ciclopedonali con i relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, segnaletica, pubblica illuminazione, attrezzature fisse, da precisare in sede di POC.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi e requisiti tipologici**

Sono quelli precisati nel presente RUE sulla base dei seguenti criteri :

- le piste ciclabili di nuova realizzazione è opportuno siano accompagnate da sistemazioni a verde quali siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati e, ovunque le condizioni lo consentano, tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari;
- la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a metri 1,50, da elevarsi ad almeno metri 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti;
- la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali di progetto può ridursi fino al minimo di metri 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare, in tutti i punti in cui sia possibile, la dimensione minima di metri 1,20;
- i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata,

secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche;

- negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole;
- le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 metri affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 metri;
- le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;
- nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile;
- lungo i percorsi ciclabili extraurbani è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

#### 5. **Prescrizioni particolari**

I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti di riqualificazione/trasformazione e gli Ambiti di nuovo insediamento dovranno prevedere, in sede di POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).

L'Amministrazione Comunale può attuare uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di vicinali, carrarecce o sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse naturalistico - ambientale e storico - culturale, di attrezzature sportive e ricreative, di parchi urbani, di attrezzature collettive e di quartiere, di aree a valenza ecologica.

#### **Art. 42.4 – Impianti per la distribuzione carburanti (DC)**

1. Coincidono con le aree attualmente occupate da stazioni di servizio e distribuzione carburanti (siglate DC nella cartografia di PSC e di RUE) e con le aree necessarie alla razionalizzazione e all'ammodernamento della rete distributiva carburanti.
2. Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti sono regolati dalla vigente legislazione nazionale in materia e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" approvate con D.C.Rg. n°355 del 08/05/2002 e s.m.i..
3. Per quanto attiene la **localizzazione degli impianti** valgono le seguenti prescrizioni :
  - A) in tutto il territorio comunale è possibile l'installazione, la trasformazione e l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici;
  - B) la localizzazione di nuovi impianti non è consentita: negli ambiti del sistema insediativo storico e in corrispondenza delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico - culturale - testimoniale; nelle aree ricadenti all'interno degli argini del Po comunque classificate;

negli ambiti interessati da rischi naturali; negli ambiti urbani consolidati e da riqualificare a prevalente funzione residenziale; nelle zone riservate alla realizzazione di parchi urbani e territoriali e del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi; nel corridoio di salvaguardia del nuovo tracciato ferroviario Parma – Suzzara.

In tali ambiti, zone ed aree è consentito, tranne i casi di incompatibilità assoluta definiti al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i. e fatte salve le verifiche comunali di cui al medesimo punto, il mantenimento degli impianti esistenti purché gli stessi si adeguino alle vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle condizioni di rischio e adottino le necessarie misure di mitigazione degli impatti ambientali.

- C) la localizzazione di nuovi impianti è invece consentita negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali riportate nella cartografia di PSC e di RUE, purché dette fasce siano esterne agli ambiti di cui alla precedente lettera B); ove le fasce di rispetto e ambientazione stradale abbiano profondità inferiore a metri 50 a partire dal ciglio stradale, gli impianti possono estendersi sugli ambiti agricoli non ricompresi nella precedente lettera B) fino a raggiungere la profondità massima di metri 50 a partire dal medesimo ciglio stradale.
- D) La localizzazione di nuovi impianti nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e nelle zone di vincolo e tutela, è subordinata alle procedure autorizzative di legge previa verifica di compatibilità con i valori tutelati.

4. **Interventi ammessi** : tutti quelli utili al mantenimento, alla qualificazione degli impianti esistenti, alla nuova installazione come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i.

5. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto supportato da convenzione attuativa.

6. **Funzioni ed usi ammessi** :

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

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato (SV non superiore a 150 Mq);
- pubblici esercizi;
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

7. **Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi** : sono quelli elencati e descritti ai punti seguenti, fatti salvi limiti e criteri d'intervento più restrittivi che potranno essere adottati dal Comune in sede di Piano di settore e/o di verifica di compatibilità di cui al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i.:

7.1 – Tipologie di nuovi impianti e modifiche di impianti esistenti :

sono elencati al punto 2 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i. che si intende qui richiamato.

7.2 – Incompatibilità e verifiche comunali:

si applicano le disposizioni del punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i.

7.3 – Decadenza e messa in pristino dei siti:

si applicano le disposizioni del punto 4 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i.

7.4 – Ambiti territoriali omogenei:

- per la localizzazione di nuovi impianti valgono le disposizioni ed i divieti del precedente comma 3, lettere A); B); C); D) del presente articolo;

7.5 – Impianti di distribuzione ad uso privato :

valgono le disposizioni del punto 6.3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i.

7.6 – Superfici minime e massime d'intervento per gli impianti di nuovo insediamento e per i trasferimenti :

a) Superficie minima = 4.000 Mq.

b) Superficie max = 20.000 Mq.

7.7 – Parametri e indici urbanistico – edilizi :

- a) UF max = 0,05 Mq/Mq con un limite alle attività integrative agli impianti di Mq. 500 di cui un massimo di 150 Mq. di superficie di vendita
- b) H max = ml. 5,00 escluse le pensiline
- c) VL =  $\geq 0,5$
- d) PU1 = 5% della SF + 1 Mq/1 Mq di SC destinata ad attività integrative
- e) Pp = in rapporto agli usi come definito all'art. 23.3 e comunque non meno di 1 posto auto per addetto
- f) Opere di U1 = quelle definite in sede di progetto in conformità ai pareri dei competenti uffici comunali
- g) D1 = 10 metri
- h) D2 = 10 metri (anche dalle zone agricole)
- i) D3= come da legislazione vigente e comunque non meno di 10 metri
- j) D4 = 10 metri e rispetto dei limiti di arretramento della edificazione dalle strade e dalla ferrovia per quanto attiene le strutture fisse nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. 16.7. In ogni caso andranno rispettate le disposizioni del nuovo Codice della strada e quelle dettate dagli Enti gestori della viabilità sovracomunale per quanto attiene le distanze minime e modalità di accesso agli impianti
- k) Aree di U1 e opere di compensazione ambientale = da concordare con il comune in sede di stipula della convenzione attuativa.

## 8. Prescrizioni particolari

- A) In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.
- B) Negli impianti situati all'esterno del centro abitato si prescrive la formazione di una cortina alberata posta lungo tutto il confine dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi ad alto fusto di specie autoctona, nonché da essenze arbustive interposte.
- C) L'installazione di nuovi impianti e la trasformazione di quelli esistenti deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità idrogeologica e da studio di impatto ambientale quando trattasi di opere sottoposte a V.I.A. in base alla vigente legislazione in materia, oppure da dichiarazione di compatibilità ambientale quando trattasi di opera per la quale non è obbligatoria la V.I.A.
- D) Per le aree che sono dichiarate incompatibili ad ospitare distributori di carburanti e per le aree lasciate libere da impianti trasferiti, il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo dopo che sia stato certificato lo stato di conservazione del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini si rilevasse uno stato di contaminazione, dovranno essere attivate le procedure di bonifica dei siti in conformità alle norme vigenti in materia. Quanto indicato vale anche in caso di riuso di aree già destinate ad impianti di distribuzione carburanti ad uso privato.