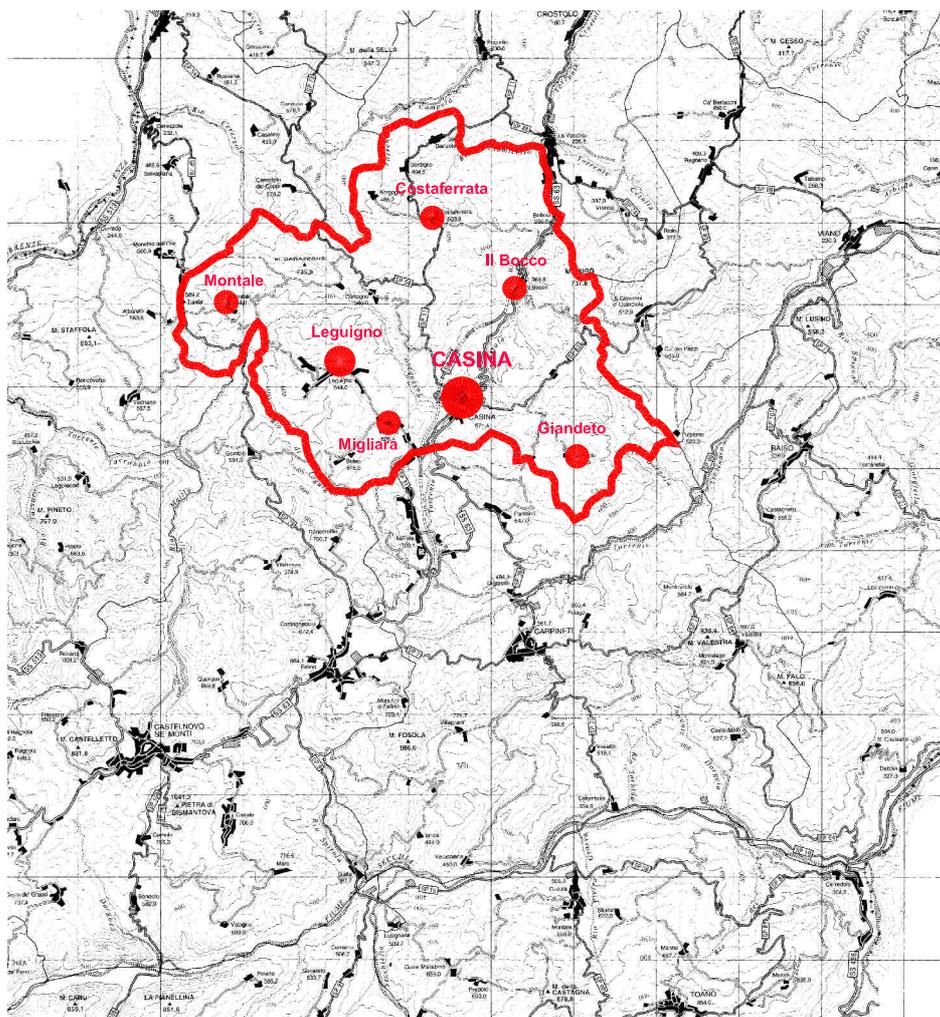


# PROVINCIA DI REGGIO EMILIA COMUNE DI CASINA



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO



Art. 29 L.R. n° 20/2000

## 1<sup>a</sup> Variante

## Vol.P1

Norme Edilizie ed Urbanistiche  
modificate in accoglimento delle riserve e delle osservazioni

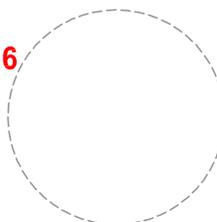
RUE adottato con D.C. n° 34 del 28/03/2011

RUE approvato con D.C. n° 36 del 28/08/2013

1<sup>a</sup> Var. RUE adottata con D.C. n° 4 del 15/01/2016

1<sup>a</sup> Var. RUE approvata con D.C. n° 68 del 29/09/2016

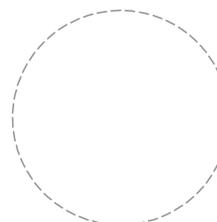
Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI



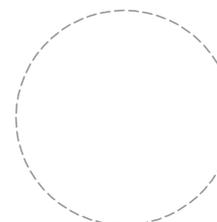
Il Progettista  
Ing. SIMONE CAITI



Il Sindaco



Il Segretario



ccdp



centro cooperativo di progettazione sc  
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





*Progettista responsabile della Variante:*

Arch. Aldo Caiti

*Gruppo di lavoro CCDP:*

Ing. Simone Caiti

Arch. Giorgio Paterlini

*Consulenti:*

Dott. Stefano Baroni (VALSAT)



## **INDICE**

### **PARTE PRIMA      1**

<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 .....	4
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 DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE (PSC; RUE, POC).....	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 P.U.A. ED ELABORATI RICHIESTI .....	8
Art. 2.9 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A.....	12
<b>TITOLO III° - INTERVENTI - COMPETENZE - PROCEDURE.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPO I° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>13</b>
ART. 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....	13
ART. 3.1 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA .....	13
ART. 3.2 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE E ARREDI DA GIARDINO .....	13
ART. 3.3 – SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA.....	15
<b>CAPO II° - ORGANI E LORO FUNZIONI.....</b>	<b>16</b>
ART. 4 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP).....	16
ART. 5 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQAP)....	16
Art. 5.1 – Composizione e nomina della Commissione.....	16
Art. 5.2 – Funzionamento e pubblicità della Commissione.....	17
<b>CAPO III° - TITOLI ABILITATIVI –PROCEDIMENTI .....</b>	<b>19</b>
ART. 6 – TITOLI ABILITATIVI .....	19
ART. 7 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	19

ART. 8 – PUBBLICITA' E ACCESSO .....	19
ART. 9 – VOLTURAZIONE.....	19
ART. 10 – OPERE URGENTI.....	20
ART. 11 – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE.....	20
ART. 12 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI .....	20
ART. 13 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	20
ART. 14 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	21
ART. 15 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ .....	21
ART. 16 – CONCLUSIONE DEI LAVORI .....	21
ART. 17- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI .....	22
<b>TITOLO IV° - DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>23</b>
ART. 18.1 – INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE.....	23
ART. 18.2 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	23
ART. 18.3 – POSSIBILITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	24
ART. 18.4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	25
<b>CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>27</b>
ART. 19 – DEFINIZIONE.....	27
Art. 19.1 – Obbligo delle dotazioni di U1.....	28
ART. 19.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1 .....	29
<b>CAPO III° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE.....</b>	<b>30</b>
ART. 20 - DEFINIZIONE.....	30
Art. 20.1 – Obbligo delle dotazioni di U2.....	30
Art. 20.2 – Competenza della realizzazione delle opere di U2.....	31
<b>CAPO IV° - DOTAZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI.....</b>	<b>32</b>
ART. 21 - DEFINIZIONE.....	32
Art. 21.1 – Obbligo delle dotazioni ecologico - ambientali.....	32
Art. 21.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali.....	33
<b>CAPO V° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE .....</b>	<b>34</b>
ART. 22 - DEFINIZIONE.....	34
Art. 22.1 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale.....	34
Art. 22.2 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale.....	34
<b>CAPO VI° - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE .....</b>	<b>35</b>
ART. 23 - DEFINIZIONE.....	35
Art. 23.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) .....	35
Art. 23.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2).....	37
Art. 23.3 – Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp).....	38
<b>TITOLO V° - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO.....</b>	<b>41</b>
<b>CAPO I° - REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE ....</b>	<b>41</b>
ART. 24 - AMBITO E LIMITI DI APPLICAZIONE .....	41
Art. 24.1 - Caratteristiche dei locali.....	41
Art. 24.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione ( Categoria A ) .....	42
Art. 24.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio ( Categoria S ) .....	43
Art. 24.4 - Chiostrine o cavedi e intercapedini .....	43
Art. 24.5 - Piani interrati o seminterrati .....	44
Art. 24.6 - Acque reflue .....	44
Art. 24.7 - Acque superficiali e sotterranee.....	45

Art. 24.8 - Permeabilità dei suoli.....	45
Art. 24.9 – Zone di protezione dall'inquinamento luminoso.....	45
<b>CAPO II° - REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO.....</b>	<b>47</b>
Art. 25.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	47
Art. 25.2 - Elementi aggettanti delle facciate.....	47
Art. 25.3 - Allineamenti.....	47
Art. 25.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	48
Art. 25.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico.....	48
Art. 25.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse.....	48
Art. 25.7 - Strade, passaggi privati e cortili.....	49
Art. 25.8 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici.....	49
Art. 25.9 - Obbligo di ripristino delle strade.....	49
Art. 25.10 - Recinzioni.....	49
Art. 25.11 - Numerazione civica.....	50
Art. 25.12 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	50
<b>CAPO III° - ARREDO URBANO E OPERE MINORI.....</b>	<b>52</b>
<b>ART. 26 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....</b>	<b>52</b>
Art. 26.1 - Cartellonistica.....	52
Art. 26.2 - Insegne e targhe.....	52
Art. 26.3 - Tende aggettanti.....	52
Art. 26.4 - Bacheche.....	53
Art. 26.5 - Indicatori di pubblico interesse.....	54
Art. 26.6 - Edicole e chioschi.....	54
Art. 26.7 - Fioriere.....	54
Art. 26.8 - Mostre provvisorie.....	54
Art. 26.9 - Distese pertinenziali ai pubblici esercizi su aree di uso pubblico.....	54
Art. 26.10 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	55
Art. 26.11 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi.....	55
<b>TITOLO VI° - TUTELA AMBIENTALE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI.....</b>	<b>56</b>
<b>CAPO I° - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE.....</b>	<b>56</b>
<b>ART. 27 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>56</b>
Art. 27.1 – Attività agricola e zootecnica.....	56
Art. 27.2 – Insediamenti produttivi.....	56
Art. 27.3 – Sistemi di fognatura e depurazione delle acque.....	57
Art. 27.4 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture per la mobilità.....	57
<b>CAPO II° - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL VERDE.....</b>	<b>59</b>
<b>ART. 28 – IMPIANTI VERDI E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE E DEI GIARDINI.....</b>	<b>59</b>
<b>CAPO III° - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DAI RISCHI NATURALI E PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE.....</b>	<b>63</b>
<b>ART. 29 - PREVENZIONE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI.....</b>	<b>63</b>
Art. 29.1 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti ricadenti nelle fasce fluviali del PAI-PTCP.....	63
Art. 29.2 – Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o insabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici.....	63
Art. 29.3 – Prescrizioni per la tutela della risorsa idrica.....	67
Art. 29.4 - Zone di protezione delle acque superficiali.....	68
Art. 29.5 - Zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare- montano.....	68
Art. 29.6 - Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica.....	68
Art. 29.7 - Riutilizzo delle acque reflue.....	68
Art. 29.8 – Prescrizioni per le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.....	68
Art. 29.9 – Prescrizioni per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (ex PS 267).....	69
Art. 30 - Prescrizioni particolari per gli ambiti da trasformare / riqualificare.....	70

**PARTE SECONDA 71****REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE TRASFORMAZIONI ..... 71****TITOLO I° – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO E ARCHEOLOGICO ..... 71****CAPO I° - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-CULTURALE TESTIMONIALE..... 71**

ART. 31 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE .....	71
Art. 31.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero .....	72
Art. 31.2 – Modalità di attuazione .....	73
Art. 31.3 – Intervento diretto e progettazione per fasi .....	73
Art. 31.4 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale negli Ambiti “Nuclei storici” e “Nuclei di impianto storico” .....	74
Art. 31.5.1 - Prescrizioni per gli interventi edilizi di recupero degli edifici soggetti a Restauro scientifico (RS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC).....	74
Art. 31.5.2 – Prescrizioni per gli interventi di recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) o ristrutturazione conservativa e a Ristrutturazione edilizia (RE) .....	78
Art. 31.6 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano .....	79
Art. 31.7 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati .....	80
Art. 31.8 – Opere di urbanizzazione primaria ed aree di cessione nei nuclei storici e nei nuclei d'impianto storico .....	80
Art. 31.9 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici .....	81
Art. 31.10 – Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici .....	81
Art. 31.11 – Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale .....	81
Art. 31.12 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti “Nuclei Storici e Nuclei di impianto storico” e nelle “Strutture insediative territoriali storiche non urbane”.....	82
Art. 31.13 – Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti “Nuclei Storici e Nuclei di impianto storico” e alle “Strutture insediative territoriali storiche non urbane” .....	82
Art. 31.14 – Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale .....	83
Art. 31.15 - Parametri e indici urbanistico - edilizi .....	83

**CAPO II° - DISCIPLINA DELLE ZONE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E ARCHEOLOGICO ..... 87**

Art. 32.1 – Zone agricole ricomprese nelle “Strutture insediative territoriali storiche non urbane” (Ambiti “IS”).....	87
Art. 32.2 – Zone ed elementi di interesse storico - archeologico.....	88
Art. 32.3 – Viabilità storica.....	88
Art. 32.4 – Viabilità panoramica.....	89

**TITOLO II° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE ..... 90****CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE ..... 90**

ART. 33 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....	90
Art. 33.1 - Sub ambiti urbani residenziali consolidati intensivi all'interno del Territorio Urbanizzato.....	91
Art. 33.2 - Sub ambiti urbani residenziali consolidati estensivi all'interno del Territorio Urbanizzato.....	92
Art. 33.3 - Sub ambiti residenziali in territorio rurale .....	94
Art. 33.4 - Sub ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti preventivi .....	96
Art. 33.5 – Sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare .....	96
Art. 33.6 – Sub ambiti residenziali con limitazione alle trasformazioni .....	98

Art. 33.7 - Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (AC7) .....	98
<b>CAPO II° - AMBITI DA RIQUALIFICARE ED AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b> .....	102
Art. 34.1 – Sub ambiti a destinazione produttiva e/o agricola da trasformare tramite PUA (APA) .....	102
Art. 34.2 – Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale (DR).....	103
Art. 34.3 – Sub ambiti periurbani di trasformazione per la nuova edificazione a prevalente funzione residenziale soggetti a convenzione attuativa (ATR).....	104
<b>TITOLO III° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b> .....	106
ART. 35 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO .....	106
Art. 35.1 – Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria.....	107
Art. 35.2 – Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi.....	109
Art. 35.3 – Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il POC tramite convenzione attuativa (ATP) .....	111
<b>TITOLO IV° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE</b> .....	113
<b>CAPO I° - ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO</b> .....	113
ART. 36 – ARTICOLAZIONE IN ZONE .....	113
Art. 36.1 – Criteri per la corretta applicazione delle norme in territorio rurale.....	114
Art. 36.2 – Rilocalizzazione di volumi e superfici incongrui esistenti in ambiti rurali .....	114
Art. 36.3 – Criteri ed indirizzi per il corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi nel territorio rurale.....	115
ART. 37 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE.....	115
Art. 37.1 - Unità minime di intervento in territorio rurale .....	115
Art. 37.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi nel territorio rurale .....	116
Art. 37.2 bis – Soggetti aventi titolo ad intervenire nel territorio rurale .....	116
Art. 37.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.).....	116
Art. 37.4 - Impianti zootecnici intensivi (produttivi).....	117
Art. 37.5 - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo .....	117
Art. 37.6 - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori combinati..	118
Art. 37.7 - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione.....	118
Art. 37.8 - Interventi di infrastrutturazione nel territorio rurale .....	120
Art. 37.9 – Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola .....	120
Art. 37.10 - Possibilità di recupero per fini abitativi extra-agricoli di fabbricati rurali .....	121
Art. 37.11 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola .....	123
Art. 37.12 – 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 e per gli Edifici con originaria funzione produttiva agricola recuperabili a funzioni residenziali.....	124
Art. 37.13 – Possibilità di superamento degli indici urbanistico – edilizi per l'edificazione in territorio rurale tramite progetto organico supportato da Atto unilaterale d'obbligo .....	126
Art. 37.14 – Sub ambiti interessati da edifici produttivi extragricoli in territorio rurale .....	127
Art. 37.15 – Programma di Riqualificazione e Ammodernamento aziendale (PRAA) .....	129
<b>CAPO II° - REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI</b> .....	130
Art. 38.1 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e relative zone di tutela.....	130
Art. 38.2 – Zone di tutela naturalistica .....	131
Art. 38.3 – Sistema forestale e boschivo .....	131
Art. 38.4 – Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale e sub ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale .....	131
Art. 38.5 – Sistemi dei crinali e collinare .....	134
Art. 38.6 – Sub ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.....	134
Art. 38.7 – Sub ambiti agricoli periurbani.....	137

Art. 38.8 – Sub ambiti agricoli interessati da caseifici .....	139
Art. 38.9 – Sub ambiti agricoli interessati da impianti zootecnici intensivi (produttivi).....	142
Art. 38.10 – Sub ambiti interessati da P.I.A.E. con effetto di P.A.E. ....	144
38.11 – Zona agricola di rispetto cimiteriale e limiti di arretramento della nuova edificazione dai cimiteri	144

<b>TITOLO V° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>146</b>
<i>CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....</i>	<i>146</i>
ART. 39 – ARTICOLAZIONE.....	146
Art. 39.1 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale .....	146
Art. 39.2 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale.....	146
Art. 39.3 – Impianti ed attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto .....	148
<i>CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' .....</i>	<i>153</i>
ART. 40 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE .....	153
Art. 40.1 – Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto .....	153
Art. 40.2 – Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	155
Art. 40.3 – Impianti per la distribuzione carburanti .....	157

**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), redatto ai sensi dell'articolo 29 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., disciplina, attraverso le presenti disposizioni e la cartografia allegata, l'attività urbanistica e edilizia nel territorio comunale, in coerenza con le previsioni del piano strutturale comunale e della pianificazione sovraordinata.
2. Fanno parte integrante del RUE i seguenti elaborati ed allegati:

**A) ELENCO ELABORATI:**

RELAZIONE DI VAS DEL RUE

TAV. P0 - RUE TAVOLA SINOTTICATAV. P1 - RUE DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO:

1 – SORDIGLIO	scala 1:1000
2 – BERGOGNO	scala 1:1000
3 – LEZZOLO	scala 1:1000
4 – VERCALLO	scala 1:1000
5 - CORTOGNO	scala 1:1000
6 – MONCHIO DI SARZANO	scala 1:1000
7 – SEMIAGO	scala 1:1000
8 – MONTATA	scala 1:1000
9 – IL MONTE	scala 1:1000
10 – VAL PEGOLA	scala 1:1000
11 – CROVEGLIA	scala 1:1000
12 – CHIESA DI PIANZO	scala 1:1000
13 – CASTELLO DI LEGUIGNO	scala 1:1000
14 – CHIESA DI LEGUIGNO	scala 1:1000
15 – CHIESA DI PAULLO	scala 1:1000
16 –CASTELLO DI SARZANO	scala 1:2000
17 – ORATORIO DI BELEO	scala 1:1000
18 – CHIESA DI GIANDETO	scala 1:1000
19 – MULINO DI LEGUIGNO	scala 1:1000
20 – COSTA MEDOLANA	scala 1:1000
21 – CASTELLO DI PAULLO	scala 1:1000
22 – BANZOLA	scala 1:1000
23 – MONTALE DI SOPRA	scala 1:1000
24 – ARIOLO	scala 1:1000
25 – BARAZZONE	scala 1:1000
26 – MULINO DI CORTOGNO	scala 1:1000
27 – LA COSTA – AI COSTOLI	scala 1:1000
28 – L'AXELLA	scala 1:1000
29 – CROCICCHIO	scala 1:1000
30 – IL MARGINE	scala 1:1000
31 – CASALIO	scala 1:1000
32 – FAGGETO LEGUIGNO	scala 1:1000
33 – ROVETTO	scala 1:1000
34 – MIGLIARA – LA PALLATA	scala 1:1000
35 – BELEO	scala 1:1000
36 - CASINA – LA BRAGLIA	scala 1:1000
37 - CA' MAZZONI	scala 1:1000

38 - LA STRADA	scala 1:1000
39 - LA VILLA – CA' BONINI	scala 1:1000
40 – I MATTIOLI	scala 1:1000
41 – MULINELLO	scala 1:1000
42 – TRAZZARA	scala 1:1000
43 – POLLECCHIA	scala 1:1000
44 – FAIETO	scala 1:1000

TAV. P2 - RUE: Schede operative della conservazione per il recupero degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale

TAV. P2 BIS - RUE: Censimento degli Edifici in territorio extraurbano privi di valore storico – culturale – testimoniale riconducibili all'architettura rurale tradizionale e recuperabili ad usi residenziali

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE:

TAV. P3.1 - RUE: Pianificazione del territorio consolidato CAPOLUOGO	scala 1:2000
TAV. P3.2 - RUE: Pianificazione del territorio consolidato LEGUIGNO	scala 1:2000
TAV. P4.1 - RUE: Pianificazione del territorio rurale	scala 1:5000
TAV. P4.2 - RUE: Pianificazione del territorio rurale	scala 1:5000
TAV. P4.3 - RUE: Pianificazione del territorio rurale	scala 1:5000
TAV. P4.4 - RUE: Pianificazione del territorio rurale	scala 1:5000
TAV. P4.5 - RUE: Pianificazione del territorio rurale	scala 1:5000

VOL. P1 – RUE : NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

ALLEGATI :

- Allegato A - REQUISITI COGENTI
- Allegato B - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- Allegato C - REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO
- Allegato D - ARCHITETTURA SOSTENIBILE - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E REQUISITI VOLONTARI
- Allegato E - DEFINIZIONI TECNICHE, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI URBANISTICI - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

**B) ELENCO ELABORATI INTRODOTTI, MODIFICATI E STRALCIATI IN SEGUITO ALL'ADOZIONE DELLA 1^ VARIANTE AL RUE:**

**Elaborati Introdotti:**

“Elaborati Descrittivi”

1^ VARIANTE “RELAZIONE ILLUSTRATIVA“

1^ VARIANTE “Verifica di Assoggettabilità a VAS” (allegata al PSC)

“Elaborati Cartografici”

1^ VARIANTE “TAVOLA di LOCALIZZAZIONE DELLE VARIANTI”

scala 1: 11.500

**Elaborati Modificati:**

“Elaborati Descrittivi”

1^ VARIANTE - VOL. P1 – RUE : NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

1^ VARIANTE - Allegato A - DEFINIZIONI TECNICHE, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI URBANISTICI - DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1^ VARIANTE TAV. P2 BIS - RUE: Censimento degli Edifici in territorio extraurbano privi di valore storico – culturale – testimoniale riconducibili all'architettura rurale

tradizionale e recuperabili ad usi residenziali**“Elaborati Cartografici”**

1^ VARIANTE TAV. P0 – RUE Tavola Sinottica

1^ VARIANTE TAV. P3.1 - RUE: Pianificazione del territorio consolidato CAPOLUOGO  
scala 1:20001^ VARIANTE TAV. P3.2 - RUE: Pianificazione del territorio consolidato LEGUIGNO  
scala 1:2000

1^ VARIANTE TAV. P4.1 - RUE: Pianificazione del territorio rurale scala 1:5000

1^ VARIANTE TAV. P4.2 - RUE: Pianificazione del territorio rurale scala 1:5000

1^ VARIANTE TAV. P4.3 - RUE: Pianificazione del territorio rurale scala 1:5000

1^ VARIANTE TAV. P4.4 - RUE: Pianificazione del territorio rurale scala 1:5000

1^ VARIANTE TAV. P4.5 - RUE: Pianificazione del territorio rurale scala 1:5000

**Elaborati Stralciati:**

- Allegato A - REQUISITI COGENTI

- Allegato B - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Allegato C - REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO

- Allegato D - ARCHITETTURA SOSTENIBILE - CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E REQUISITI VOLONTARI

- Allegato E - DEFINIZIONI TECNICHE, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -  
DEFINIZIONI DELLE FUNZIONI E DEGLI USI URBANISTICI -  
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

4. Sono elaborati costitutivi del RUE, anche se non materialmente allegati, la tavola “P2” Tavola dei vincoli” corredata dalla “Scheda dei vincoli” allegate al Piano Strutturale 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 NTA del PSC e delle relative Schede Normative. A tale scopo le previsioni del RUE trovano applicazione, anche se non espressamente richiamate nelle NTA del PSC, al fine di:
  - a) specificare le modalità di attuazione, i tipi di intervento, le funzioni e gli usi dichiarati ammissibili dalle prescrizioni delle NTA del PSC;
  - b) fornire la definizione e le modalità di calcolo dei parametri e degli indici urbanistici e edilizi;
  - c) precisare i limiti e le condizioni delle trasformazioni urbanistiche, edilizie, ambientali.
3. Per le previsioni del PSC attuabili per intervento diretto, la disciplina delle NTA del PSC, integrata dalle disposizioni del RUE, configura il quadro normativo di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per gli interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo ai sensi di legge.
4. Per le previsioni del PSC attuabili previo inserimento nel Piano operativo comunale (POC) ed approvazione di progetto unitario convenzionato (CONV) o 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 e 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. A tal fine l'Amministrazione Comunale, fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 1.5, 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.

### **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. 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 e 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 e 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 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 a meno che non si tratti di modifiche finalizzate a garantire il reperimento degli standard minimi richiesti dalla Legge urbanistica in rapporto agli usi e alla capacità edificatoria del piano approvato che non può essere aumentata.

Solo quando l'Amministrazione ravvisi direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. ovvero di Accordo di programma ai sensi dell'art. 14 della medesima Legge Regionale ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi di legge, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, l'Amministrazione comunale stessa avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del PSC. Dette varianti potranno avere quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto alla prima parte del presente 4 comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano particolareggiato.

5. Le varianti ai piani attuativi di cui al precedente 4 comma dovranno rispettare le procedure previste dalla Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. per i PUA.
6. Nelle aree parzialmente pianificate alla data di adozione del RUE si applicano altresì le disposizioni di cui all'articolo 8 della Legge Rg 15/2013.

#### **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 e s.m.i.;
  - 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.

#### **ART. 1.7 - DEROGHE**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013. modificata con L. n° 164/2014 esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei casi e secondo le modalità contemplate ai comma 1 bis; 2; 3, dell'art. 20 citato.

## TITOLO II° – MODALITA' DI ATTUAZIONE

### ART. 2.1 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE (PSC; RUE, POC)

1.

1. Nella formazione e nell'attuazione della strumentazione urbanistica comunale di cui al Capo III del Titolo II della Legge Rg. 20/2000 (PSC; RUE; POC) devono essere rispettate le disposizioni contenute negli articoli da 28 a 36 della Legge regionale medesima, le prescrizioni contenute nella Legge Rg. n. 15 del 30/07/2013 come modificata dalla L. n° 164/2014 e negli strumenti di pianificazione sovraordinati con particolare riferimento al vigente PTCP.

### 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, di riqualificazione e di trasformazione previsti dalla normativa di PSC e/o dalle schede normative d'ambito;
  - 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 normative, 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 15/2013 come modificata dalla L. n° 164/2014 a cui si rimanda..
2. Le attività di cui al comma 1 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 normative e dal RUE;
  - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede normative 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. 24 marzo 2000 n. 20 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) sono definiti ed elencati all'Art. 31 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i..
2. 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..

3. I programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assumono il valore e producono gli effetti del PUA.
4. 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.
5. 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 entro cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo (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 P.S.C. e del P.O.C. 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. 11 delle Norme 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 P.U.A. 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 salve diverse e più restrittive disposizioni di legge e quanto previsto dagli atti di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12 della Legge Rg. 15/2013:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA e/o Schede normative;
  - 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) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, ovvero a scala di maggior dettaglio se richiesto dal tecnico istruttore, indicante 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 e 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 n. 42/2004 e successive modificazioni;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno degli ambiti "Nuclei Storici e Nuclei di Impianto Storico" e nelle "Strutture insediative storiche e Strutture insediative territoriali storiche non urbane" ovvero in ambiti o aree di tutela naturalistica o di particolare 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:
  - 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.

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 PUA di iniziativa privata, sono 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 e 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 utile o complessiva edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
  - b) il numero 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 valore storico-architettonico, culturale e 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.

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

1. Per l'approvazione dei P.U.A. troverà applicazione il disposto dell'articolo 35 della legge regionale 20/2000 e successive modificazioni e integrazioni. 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.

## **TITOLO III° - INTERVENTI - COMPETENZE - PROCEDURE**

### **CAPO I° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **ART. 3 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti nell'allegato all'art.9 comma 1 della Legge Rg. 15/2013, così come modificata dalla L. n° 164/2014.
2. Ad integrazione di quanto disciplinato dalla Legge Rg. 15/2013 e al fine di meglio regolamentare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio accentrato e sparso di valore ambientale (EA) nonché gli interventi di modifica dello stato di fatto dell'edificato e delle aree pertinenziali delle costruzioni, si definiscono ai successivi articoli gli ulteriori interventi contemplati dal presente RUE. I titoli abilitativi richiesti per detti interventi, verranno definiti con Determina del Responsabile di Settore in analogia con quelli definiti per gli interventi principali dalla L.R.15/2013.

#### **ART. 3.1 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER GLI EDIFICI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA**

1. Per gli edifici o parti di edifici del sistema insediativo storico individuati nella tavola P1 "RUE DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO" in scala 1:1.000, nella Tav. P2 "RUE: schede operative della conservazione per il recupero degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale" ove indicato da specifiche retinature colorate è richiesto che il recupero sia operato attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia conservativa (RVP) nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo articolo 31.5.2.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) o ristrutturazione conservativa riguardano le unità edilizie di valore ambientale- testimoniale , individuate nella cartografia del RUE con specifica retinatura e siglatura "EA", per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia 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).
3. Gli interventi RVP possono comportare aumento di unità immobiliari e cambi d'uso

#### **ART. 3.2 - INTERVENTI RELATIVI AD 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 visuale libera, volume, superficie coperta, ecc. Devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati quali spazi cortilivi, giardini privati, 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 di cui al 1° comma è consentita la realizzazione dei seguenti manufatti, elementi di arredo e l'esecuzione dei seguenti lavori:
  - a) Movimenti di terra non significativi

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.

**a) 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.

**b) 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.

**c) Casette in legno**

Le casette in legno possono essere collocate solo nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti o per i quali sia stato rilasciato titolo abilitativo alla data di adozione del RUE.

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 8,00 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. 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.

- d) Ricoveri per piccoli animali da affezione aventi altezza massima da terra non superiore a 2,50 mt. e superficie coperta massima di 6 mq.
- e) Barbecue o forni prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché non abbiano un ingombro superiore a 6 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) Fontane, sculture e statue non eccedenti un'altezza di 4 mt e inscrivibili in un cerchio di diametro non superiore a 4 mt.

3. L'insieme delle opere di cui al presente articolo non potrà in ogni caso superare complessivamente i 50 mq e il 20% dell'area per la quale è prevista l'installazione.

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. A), b), c), d) rientrando nella definizione di opere pertinenziali non sono 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, è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste per legge.
6. Gli elementi di arredo con caratteristiche diverse da quelle fissate nel precedente comma 2, si configurano come manufatti edilizi e sono soggetti alle procedure e alle disposizioni (parametri edilizi, distanze, requisiti, titoli abitativi ecc.) dettate per le nuove costruzioni.
6. 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. 3.3 – 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. abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
  - c. 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 II° - ORGANI E LORO FUNZIONI**

### **ART. 4 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) E SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)**

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 e edilizi.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 5 della legge Rg.15/2013, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n° 160 del 2010, sono attribuiti al SUAP (1° comma Art.5 legge Rg.15/2013).

### **ART. 5 – 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:
  - 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 (REC) 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 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 dell'Amministrazione Comunale, 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. 5.1 – 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 con Delibera di Giunta comunale ed è composta da cinque esperti, tutti esterni all'Amministrazione Comunale, scelti tra 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.
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.
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.

#### **Art. 5.2 – Funzionamento e pubblicità della Commissione**

1. La Commissione si riunisce nella Sede Comunale su convocazione, in forma scritta o mediante strumenti informatici, del Responsabile del settore. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili ai componenti della Commissione di norma due giorni prima di ciascuna seduta.
2. Le adunanze sono valide se interviene più della metà dei componenti. In caso di assenza del Presidente le funzioni vengono svolte dal Vice Presidente; in caso di assenza del Presidente e del Vice Presidente la Commissione nomina tra i presenti un Presidente facente funzione per la seduta.
3. La Commissione esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
  - a parere favorevole;
  - b parere favorevole motivato con prescrizioni architettoniche non sostanziali;
  - c parere contrario, motivato.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

5. La Commissione è chiamata a esprimersi successivamente ad istruttoria formale con esito positivo svolta dagli uffici comunali competenti. La Commissione può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. La Commissione 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 che il Progettista abbia correttamente e compiutamente recepito tali prescrizioni, adeguando il progetto.
7. I Componenti della Commissione non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
8. Delle adunanze della Commissione viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti eletti presenti.

## **CAPO III° - TITOLI ABILITATIVI –PROCEDIMENTI**

### **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 e s.m.i., 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. I permessi di costruire rilasciati vengono pubblicati 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, alle SCIA e alle CIL, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata nelle forme previste dalla legge.

### **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 comunicare, 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 – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE**

1. Per quanto disposto dall'art. 11 della Legge Rg. 15/2013 e s.m., l'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione, previste, dal decreto legislativo 4 luglio 2014 n° 102 art. 14 commi 6 e 7:
3. La legge regionale in materia di riduzione del rischio sismico prevede misure di incentivazione degli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente.

**ART. 12 - 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.
2. 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.

3. 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. 13 - PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

1. Dovranno essere rispettati i punti fissi di linea e di livello riportati in sede progettuale.

**ART. 14 - 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 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 necessari, 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. 15 - 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 norme 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.
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 Comune apposita 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. 16 – CONCLUSIONE DEI LAVORI**

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

**ART. 17- 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 (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 nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

## **TITOLO IV° - DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

#### **ART. 18.1 – INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE**

1. Il titolo IV° del RUE definisce e disciplina il sistema delle dotazioni territoriali di cui all'Art. A-22 delle Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi "attrezzati" che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale.
2. Compete al PSC 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 e s.m.i., 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 e s.m.i.;
  - 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 e s.m.i. 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 e s.m.i., 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 e s.m.i. 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.

2. A tale fine, gli interventi urbanistici e 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 e s.m.i.;
  - 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 NTA 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 NTA 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 NTA 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.
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 – POSSIBILITA' 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 per interventi diretti ed indipendentemente dal n° di posti macchina la collocazione, l'accessibilità veicolare, le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree di parcheggio pubblico siano tali da non permettere una razionale distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della Pubblica Amministrazione, per cui, a giudizio della stessa amministrazione e dei competenti uffici, anziché la realizzazione da parte del richiedente del titolo abilitativo, è da preferirsi la monetizzazione e la realizzazione dei parcheggi U1 da parte del Comune su aree all'uopo destinate nei vigenti strumenti urbanistici;
  - c) quando l'ubicazione del parcheggio determini gravi problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente;
  - d) quando l'area 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;
  - e) in presenza di aree per il verde pubblico attrezzato di U1 inferiori ai 50 MQ e non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti;
  - 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 s.m.i. 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 in sede di POC, 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 Nuclei Storici, ai Nuclei di impianto storico, alle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" con aumento delle unità immobiliari superiori a una unità rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del RUE;
  - e) nuova edificazione negli ambiti di 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.

#### **ART. 18.4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Si rimanda a specifiche Delibere del Consiglio Comunale di recepimento della Legislazione vigente in materia e delle delibere Regionali conseguenti.



## **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 dà luogo ad uno standard inferiore:

- a 15 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 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.

2. Per quanto attiene i lotti esistenti alla data di approvazione del RUE appartenenti, sia a questa data sia alla data di richiesta di rilascio del titolo abilitativo, ad un unico proprietario o a più comproprietari per quote indivise, all'interno dei quali la cartografia di PSC e di RUE individui sia ambiti residenziali o produttivi che aree da destinare a verde pubblico, le indicazioni grafiche contenute nella cartografia del PSC e del RUE costituiscono indirizzo di riferimento per la elaborazione della progettazione inerente il rilascio dei permessi di costruire per quanto attiene la allocazione della dotazione territoriale da destinare a verde pubblico, mentre hanno valenza prescrittiva per quanto attiene le quantità. Conseguentemente, la allocazione delle dotazioni, inferiori a 1.000 Mq., all'interno dell'area potrà essere traslata o comunque variata al fine di adeguare la allocazione delle aree verdi alle scelte compositive emerse in sede di progettazione, fermo restando che le aree originariamente individuate dalla cartografia di PSC e RUE, ove variate, acquisiranno la destinazione del lotto nel quale sono inserite e che la autorizzazione alla traslazione o variazione dell'allocazione, da rilasciare con il permesso di costruire, sarà subordinata ad una verifica istruttoria in ordine alla adeguatezza della stessa a soddisfare le esigenze dotazionali dell'ambito, anche in relazione alle previsioni di allocazione delle aree nell'intorno.

**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 e 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 e sistemi alternativi di produzione di tale energia conformi alla vigente legislazione in materia e sostenibili sotto il profilo paesaggistico - ambientale;
  - 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:
  - a.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.
4. L'Amministrazione Comunale sulla base di specifico accordo e/o specifica convenzione attuativa può stabilire che la manutenzione delle aree a verde pubblico sia eseguita dai soggetti attuatori degli interventi edilizi ed aventi causa.

## **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 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 e 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 e s.m.i., 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 s.m.i. 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 normative" d'ambito allegate alle NTA del PSC, compete al POC stabilire, ai sensi del 7 comma dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., 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 e storico - panoramica, 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 e 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); i); l); m) 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 abilitativo del processo edilizio, colui che presenta la S.C.I.A. 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 esistenti e di progetto 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 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 e s.m.i. e dell'art. 14 comma 9 delle N:A: di PTCP.
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 e s.m.i. :
  - 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 e s.m.i.;
  - 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 e s.m.i., la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'art. 15 della Legge n. 241 del 1990.

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

1. Le attrezzature ed i servizi di rilievo sovracomunale sono decisi da 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 handicap 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 non rappresentano una zona omogenea cui applicare le norme di distanza dal confine di proprietà e/o di zona, 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 (a volte 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 e 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. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, 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 DR, 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, garantendo comunque la realizzazione di almeno un posto auto per alloggio negli interventi di nuova edificazione.

<i>Abitazioni private (Uso 1.1)</i>	20 Mq/100 Mq di SC
<i>Abitazioni agricole (Uso 6.1)</i>	20 Mq/100 Mq di SC
<i>Abitazioni collettive (Uso 1.2)</i>	20 Mq/100 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 (Uso 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; 40 Mq/100Mq di SC per impianti coperti
<i>Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)</i>	10% area d'intervento
<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>	5% SF
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>	5% SF
<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

### **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. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU2, 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 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 10 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), compresi quelli ammessi nell'uso 4.1</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 con un minimo di 1 posti auto/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>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.

Nei Nuclei storici e nei Nuclei di impianto storico, dove sia verificata l'impossibilità di reperimento dei posti auto coperti riferiti alla creazione di nuove unità abitative sia per interventi di nuova costruzione, che per ristrutturazione edilizia con aumento di unità abitative, è richiesta la dotazione minima di un posto auto, anche scoperto, per alloggio da reperire all'interno dell'area cortiliva di proprietà.

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 secondo quanto previsto dal precedente articolo 18.3.

## **TITOLO V° - 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. L'attività di trasformazione del suolo e l'attività edilizia nel territorio comunale sono regolate dalle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento ai contenuti prescrittivi della Lg. 15/2013 - Art. 11 (Requisiti delle opere edilizie) nonché, per quanto da essi non previsto, dalle disposizioni di seguito elencate che 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.
2. In ipotesi di contrasto tra le disposizioni richiamate al comma precedente e quelle riportate ai successivi articoli da 24.1 a 24.8, trovano applicazione le disposizioni della vigente legislazione e quelle degli atti di coordinamento tecnico in attuazione dell'art. 12 della Lg. 15/2013.

#### **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, tavernette e studi;

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 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, legnaie e cantine;
  - e) stalle, porcilaie, ecc.;
- S3
- a) disimpegni inferiori a 12 metri quadrati;
  - b) ripostigli e magazzini inferiori a 5 metri quadrati;
  - 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;
  - metri quadrati     8;
  - metri cubi         24.
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, di un bagno e di una zona destinata a cucina.
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 del locale.
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.

7. Le disposizioni precedenti non si applicano in caso di restauro o di risanamento conservativo di edifici vincolati ai sensi della legge 42/2004 e s.m.i., ovvero classificati di valore storico - culturale - testimoniale dalle previsioni del PSC e del RUE ovvero per gli edifici esistenti oggetto di titoli abilitativi derivanti da condoni edilizi risolti nel rispetto della vigente legislazione in materia.

### **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. 2,20, 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. 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, bagni, 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.

3. 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 destinati ad autorimesse, il rapporto aerante minimo non deve essere inferiore a 1/25 della sua superficie in pianta e/o del compartimento. In tali casi la superficie minima finestrata non potrà essere inferiore a mq. 0,40.

4. 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 - 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. 24.5 - Piani interrati o seminterrati**

1. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella Categoria S.
2. I piani interrati possono essere destinati a locali compresi nella sottocategoria A2 soltanto nel caso in cui:
  - a) siano dotati di impianto di condizionamento;
  - b) l'altezza utile netta minima non sia inferiore a metri 3,00;
  - c) siano isolati dall'umidità.
3. I piani seminterrati possono essere destinati a locali compresi nella sottocategoria A2 soltanto nel caso in cui:
  - a) l'altezza utile netta minima non sia inferiore a metri 3,00;
  - b) l'intradosso del solaio sporga di almeno metri 1,50 rispetto alla quota marciapiede, ovvero siano dotati di impianto di ventilazione o di condizionamento nei casi in cui, rispettivamente, il rapporto illuminante sia compreso fra 1/8 e 1/12, oppure sia inferiore a 1/12.

#### **Art. 24.6 - 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; in particolare dovrà essere preventivamente valutata la congruità della rete fognaria e degli impianti di trattamento previsti nelle condizioni post-intervento rispetto alle norme di settore in materia di scarichi.

**Art. 24.7 - Acque superficiali e sotterranee**

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere 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 prescrizioni comunali in 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 preposti al governo delle acque.
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 S.C.I.A., 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 Tecnico di Bacino), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.
5. In ogni caso vanno rispettate, ove più restrittive le prescrizioni sovraordinate del PTCP (allegato 9) e del P.T.A. della Regione Emilia Romagna.

**Art. 24.8 - 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 alla lettera B, comma 6 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 3 per albero e delimitata, rispetto ai posti-auto, da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

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

**Art. 24.9 – Zone di protezione dall'inquinamento luminoso**

- 1- Allo scopo di ridurre l'inquinamento luminoso e di tutelare dallo stesso le aree e gli ambiti di cui all'art. 93 delle norme di PTCP e all'art. 87 delle norme di PSC gli interventi di trasformazione dell'esistente che si realizzano entro un raggio di 15 km dall'osservatorio astronomico di Scandiano riportato con apposito perimetro nella Tav. P2.1 1^ Variante (tavola dei vincoli) e nelle aree di tutela richiamate negli articoli di PTCP e di PSC soprariportati, nonché nei corridoi ecologici uniformatosi alle disposizioni di cui alla L.R. 19/2003 e alle direttive di applicazione di tale legge (del G.R. n° 2263 del 29/12/2005 come modificata dalle D.P. G.R. n° 1688/2013 e n° 1732/2015).



## **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 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 - 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 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo pubblico;
  - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi 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 2,50 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 Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

### **Art. 25.3 - 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. 25.4 - 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. 25.5 - 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. 25.6 - 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 D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 (Nuovo Codice della Strada) e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.).
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.
3. 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 3 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 reperi fondati e congrue.
4. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, 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 o a pendenza inferiore all'8% per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura fuori dalla sede stradale. Le rampe di accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

5. 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.
6. Per gli edifici di nuova costruzione i cancelli dei passi carrai devono essere dotati di dispositivo di apertura a distanza oppure essere posizioni ad una distanza minima di 4,50 metri dalla strada pubblica.

#### **Art. 25.7 - 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.
5. Le strade vicinali e gli spazi condominiali, anche se non gravati da uso pubblico, devono essere tenuti liberi da manufatti, opere, elementi di arredo e cartellonistica che possano in qualsiasi modo scoraggiarne l'uso da parte dei condomini e degli aventi diritto e renderne insicura l'utilizzazione.

#### **Art. 25.8 - 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. 25.9 - 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.

#### **Art. 25.10 - Recinzioni**

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e 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. Le recinzioni di qualunque tipo fronteggianti strade pubbliche e private e quelle che delimitano internamente le proprietà 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. 1,20. 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. 3,00, è subordinata alla presentazione di SCIA ove siano evidenziate le ragioni specifiche, inerenti la sicurezza o altro, che impongono la realizzazione di recinzione di altezza superiore a mt. 2,00.
3. Le recinzioni di qualunque tipo, anche a carattere murario, dovranno essere realizzate, di norma, ad una distanza non inferiore a ml. 1,50 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. 1,50, fatte sempre salve le disposizioni di legge o regolamentari che pongano vincoli non derogabili, è subordinata a preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. 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. 1,50.
4. 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.
5. Ogni intervento comporta la messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada, dal PSC e dal RUE.

#### **Art. 25.11 - 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. 25.12 - 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-architettonico, culturale, testimoniale o comunque di età superiore a 50 anni, 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.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.
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.



### **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;
  - d) arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc...);
  - e) bacheche;
  - f) fioriere;
  - g) 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. 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. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico di categoria b1) e b2) 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 prive 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.

4. L'amministrazione comunale si riserva di disporre, con apposito piano del colore del centro storico, eventuali materiali e colori obbligatori di tende da apporre nel centro storico medesimo.

5. Lungo i vicoli dei nuclei storici di larghezza inferiore a ml. 5,00 non sono ammesse tende aggettanti di nessun tipo.

Le tende poste a chiusura di loggiati devono essere posizionate al filo interno della struttura architettonica, ed in presenza di arcate, interessare esclusivamente la parte superiore dell'arco.

#### **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 0,20 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 consigliare soggetta a controllo di legittimità 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 handicap motori.

I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, 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 o in ferro medesimo.

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 giorni che va fissato nella specifica autorizzazione comunale.

Gli appositi spazi saranno concordati con l'ufficio tecnico comunale che regolerà 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 di legge e secondo specifico regolamento comunale 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.

**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 paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi evitando, quando possibile, aree prospicienti gli 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 fotovoltaici, potranno essere installati rispettando i disposti della D.A.L. 28/2010 e s.m.i..
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. Negli edifici classificati nel PSC e nel Rue di interesse storico-culturale-testimoniale, l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio. 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.

**Art. 26.11 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi**

1. Pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie possono fruire stagionalmente di spazi esterni su suolo pubblico o privato, antistanti o adiacenti agli stessi.
2. Le coperture stagionali degli spazi collegati a pubblici esercizi dovranno essere realizzate con materiale leggero (legno, alluminio e tende) e avranno la durata concordata con l'Amministrazione pubblica, ma rigorosamente stagionale.
3. Tale possibilità non è consentita per attività commerciali non configurabili a pubblici esercizi.

## **TITOLO VI° - 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 NTA 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 che specificano quelle contenute nelle norme di PSC.

#### **Art. 27.1 – Attività agricola e zootecnica**

1. L'attività agricola e zootecnica nel territorio comunale deve essere esercitata nel rispetto delle prescrizioni del PTCP ed in particolare dei contenuti prescrittivi dell'art. 82 delle sue norme per quanto si riferisce al tema della protezione delle acque sotterranee, lo spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici e fertilizzanti, l'utilizzazione di fanghi derivanti da processi di depurazione delle acque reflue urbane, domestiche ed industriali.
2. Nel territorio comunale è vietato il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici intensivi e gli ampliamenti di quelli esistenti che non posseggono un adeguato rapporto tra capi allevati e terreno a titolo reale di godimento disponibile per lo spandimento o adeguato impianto di depurazione a norma della vigente legislazione in materia.

#### **Art. 27.2 – 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 preventiva verifica di compatibilità dell'intervento con il sistema fognario e depurativo di recapito e 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 i competenti Enti.
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 successive modificazioni ed integrazioni, 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 dai competenti Enti.

**Art. 27.3 – 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) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
  - b) 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;
  - c) estensione e 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;
  - 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. 24.7.

**Art. 27.4 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture per la mobilità**

1. Le Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture per la mobilità, sono aree previste vicino alle infrastrutture viarie con funzioni di protezione ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano 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, 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 e mitigazione delle infrastrutture per la mobilità 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 implementazione della Rete Ecologica, di miglioramento della diversità biologica, di tutela delle componenti naturalistiche, ornamentali, sanitarie e 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 la quale valgono le disposizioni contenute nella D.G.Rg. n° 2141 del 2 Maggio 1990 e s.m.i., nonché le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale di cui alla D.C.Rg. n° 2354 del 1° Marzo 1995 e s.m.i..

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 in conformità alla D.G.Rg. n° 2141 del 2 Maggio 1990 e s.m.i. e alle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale di cui alla D.C.Rg. n° 2354 del 1° Marzo 1995 e s.m.i.;
  - 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 con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 cm. a qualunque specie appartenenti, 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 Piani di Sviluppo Agricolo 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 caratteristiche di seguito riportate:
    - gli esemplari arborei, gruppi o filari che siano testimonianza dell'impianto tradizionale del territorio meritevoli di tutela individuati nelle Tavole QC8 – Carta Forestale, del PTCP e riportati in cartografia di analisi per la formazione del Quadro Conoscitivo del medesimo PTCP;
    - 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 SCIA o richiesta di 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 zona agricola 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 (con particolare riferimento alle aree di tutela naturalistica e di valore paesaggistico – ambientale) 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 ad una riqualificazione ambientale e 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 collinari e montane 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 allevati e trapiantati 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 carenza 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 E PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE**

### **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 alle strategie e agli obiettivi di tutela dai rischi naturali evidenziate nelle norme di 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 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° "Fasce Fluviali e Rischio Idraulico" delle NA del PTCP.
2. 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, ferma restando l'osservanza delle seguenti disposizioni:
  - a) gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di rilevante interesse pubblico sono assoggettati alle seguenti disposizioni:
    - 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;
    - prevedere gli accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche;
    - si esclude la realizzazione di interrati e seminterrati, mentre si ammettono tali interventi in situazioni in cui siano applicabili presidi idraulici, sia statici che dinamici, che garantiscono la loro non allagabilità.
3. Il POC dovrà garantire che la progettazione urbanistica degli ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare, sia tale da non impedire il deflusso di eventuali acque esondate e/o la formazione di zone endoreiche.
4. Gli interventi consentiti dal PSC, dal RUE e dal POC non devono comportare una parzializzazione apprezzabile della capacità di invaso e di laminazione delle aree in cui sono inseriti, 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 esistenti.

#### **Art. 29.2 – Prescrizioni d'intervento per le zone edificabili ricadenti su zone che presentano fenomeni di dissesto o insabilità e su zone caratterizzate da dissesto idraulico – Aspetti Geotecnici e sismici**

1. Il RUE come il PSC recepisce in cartografia la Carta Inventario del Dissesto (tavola P6 del PTCP).

- Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità:

a) aree interessate da frane attive (fa): si intendono i corpi di frana (a1), compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco indicativamente degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo (a6);

b) aree interessate da frane quiescenti (fq): si intendono i corpi di frana (a2) che non hanno dato segni di attività indicativamente negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti in blocco (sb).

Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità si applica la normativa di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010.

Le norme di cui all'art. 57 delle NTA del PTCP 2010, si applicano anche alle aree confinanti alle (fa) e alle (fq) per una profondità minima di 10 ml, che dovrà essere più dettagliatamente definita ed eventualmente estesa in sede degli strumenti urbanistici attuativi e di attuazione diretta, in funzione dell'estensione e dell'acclività della nicchia di frana, della presenza o meno di fenditure di tensione e/o gradini morfologici, da esaminarsi in un intorno del corpo di frana per una fascia con larghezza non inferiore a 50 ml quando la corda che sottende la nicchia di distacco della frana e/o l'accumulo della stessa è inferiore a 100 m; quando la corda sottesa, dalla nicchia o accumulo è superiore a 100 m dovranno essere eseguite le disamine sopra descritte per una fascia con larghezza non inferiore a 100 m che circoscriva il processo di frana, eventualmente ulteriormente estesa in funzione delle dimensioni/volumi del corpo di frana.

- Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità:

a) coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi eolici, depositi s.l., depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti, in sito, fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, soliflusso, piccole frane superficiali, ecc. vi rientrano inoltre le conoidi di deiezione;

b) frane stabilizzate naturalmente e relitte compresi i relativi coronamenti;

c) zone interessate da marcati fenomeni erosivi (di piede, di versante, aree soggette a ruscellamento concentrato e/o diffuso, ecc.).

Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da potenziale instabilità si applica la normativa di cui all'art. 59 delle NTA del PTCP 2010.

- Zone ed elementi caratterizzati da dissesto idraulico:

a) Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,

b) Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,

c) Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, e trasporto di massa sui conoidi:

d) Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette, o parzialmente protette, da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata e elevata),

e) Cn, aree di conoidi inattive, non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa - (pericolosità media o moderata)

Nelle Zone ed Elementi caratterizzati da dissesto idraulico si applica la normativa di cui all'art.58 delle NA del PTCP.

**2. Prescrizioni di carattere geotecnico per le zone edificabili:** Negli ambiti di cui al 1° comma, nella successiva fase di progettazione esecutiva degli interventi previsti, si dovrà:

- provvedere ad un idoneo approfondimento geognostico e caratterizzazione sismica al fine di determinare la resistenza dei terreni agli stati limite,

- definire le tipologie fondali e le profondità adottabili, nonché verificare i cedimenti assoluti differenziali e le relative distorsioni angolari,
- effettuare analisi di valutazione delle condizioni di stabilità dei versanti nello stato di fatto e di progetto, sia in condizioni statiche che in presenza di sollecitazioni dinamiche.

Le risultanze di tali approfondimenti dovranno essere contenute in una apposita Relazione Geologico-Geotecnica-Analisi Sismica, elaborata ai sensi delle norme vigenti, D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2008.

Il RUE definisce idonee discipline di contrasto al rischio idrogeologico attenendosi alle ulteriori seguenti disposizioni:

a) in prossimità delle scarpate dei depositi alluvionali terrazzati e delle scarpate rocciose in evoluzione, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, a partire dall'orlo superiore delle scarpate, ad assetto subverticale, e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese;

b) in presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate, la larghezza della fascia di inedificabilità va comunque rapportata alle condizioni fisico-meccaniche delle rocce e di giacitura degli strati, sistemi di frattura, fenditure di tensione, giunti, delle scarpate sottese.

Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988, nonché alla normativa vigente in materia sismica (NT/20058) volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio/pericolosità esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

3. **Prescrizioni di carattere sismico per le zone edificabili:** Gli ambiti di cui al 1° comma, dal punto di vista sismico, sono stati analizzati da apposito Studio di Microzonazione Sismica (MZS – Il livello di approfondimento), allegato al PSC, come previsto dalla DAL 112/2007 della RER.

Nello studio sopra detto, al quale si rimanda, sono altresì individuati gli ambiti per i quali necessitano approfondimenti del III livello, di cui alla DAL 112/2007 della RER; il III livello di approfondimento è da sviluppare per gli edifici di interesse strategico e quelli elencati nella DG 1661/2009 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 e geotecnico richiesti dalle norme vigenti.

Tali analisi devono essere finalizzate alla valutazione:

- del rischio di cedimenti permanenti post sismici,
- della suscettività a fenomeni di liquefazione (qualora siano eventualmente presenti depositi sabbiosi saturi),
- dei potenziali addensamenti in caso di terremoto anche per potenziale liquefacibilità di sottili strati 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.

Il territorio comunale ricade in zona sismica di II categoria. Tutti gli interventi edilizi dovranno pertanto rispettare la disciplina tecnica di settore.

Ogni intervento di nuova costruzione o ristrutturazione integrale, quando ricorrano i casi considerati dagli articoli che seguono, deve essere preceduto dagli studi e dagli approfondimenti che vi sono prescritti.

L'Analisi di Microzonazione sismica ha l'obiettivo di perseguire la riduzione del rischio sismico e di agevolare gli adempimenti dei Comuni in materia, definendo gli scenari di pericolosità sismica locale, identificando le parti di territorio suscettibili di effetti di sito e di altri tipi di effetti locali, in coerenza con la metodologia e le disposizioni nazionali e regionali in materia.

Il presente Piano prevede tre livelli di approfondimento in conformità alle disposizioni in materia di prevenzione del rischio sismico e di microzonazione sismica, in funzione delle finalità e delle applicazioni, nonché degli scenari di pericolosità locale. Le indagini effettuate ed i risultati ottenuti, per il livello di approfondimento in capo al PSC, la Relazione Geologica e Sismica che indica il livello di approfondimento eseguito, costituiscono riferimenti tecnici per i livelli di approfondimento successivi.

Gli elaborati di riferimento sono costituiti dalla carta degli effetti attesi (tav. P10) e dalla Carta di Microzonazione Sismica (tav. P12) che visualizzano le indagini effettuate, i risultati ottenuti e forniscono le indicazioni tecniche per i livelli di approfondimento di cui agli Allegati alla D.A.L. n.112/2007 "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica".

Dette tavole identificano inoltre gli areali interessati da frane attive, quiescenti, le aree a rischio idrogeologico molto elevato e gli abitati da consolidare e trasferire.

Il PSC, in coerenza degli esiti delle valutazioni operate nello studio geologico sismico, per le parti del territorio che risultano maggiormente esposte a pericolosità sismica, fornisce per gli ambiti di trasformazione, nelle apposite schede d'ambito, prescrizioni e indirizzi necessari alla progettazione degli strumenti urbanistici comunali (POC e RUE) ai quali compete la disciplina attuativa delle trasformazioni del territorio considerato.

Le indagini realizzate negli approfondimenti comunali forniscono anche indicazioni per la scelta localizzativa delle opere e la loro tipologia per la progettazione preliminare degli interventi. Restano ferme le indagini e gli studi integrativi richiesti dalle NTC del DM/2008 per la progettazione e la realizzazione dei manufatti.

Per l'attuazione degli interventi relativi agli ambiti di cui alle schede allegate alle Norme del PSC, si dovrà ottemperare alle prescrizioni specifiche inserite nelle schede di microzonazione sismica contenute nelle schede di analisi di fattibilità geologica – azione sismica degli ambiti e nella Valsat e, in sede di POC, dovranno essere definiti, in riferimento ai livelli di pericolosità sismica locale, di cui a specifico elaborato, i livelli di vulnerabilità ed esposizione urbana nonché di rischio d'ambito, dettandone le più opportune norme di prevenzione antisismica urbanistica. Tali norme saranno indicativamente basate sui seguenti parametri: altezza massima periodo fondamentale edifici, utilizzazione territoriale e fondiaria, distanze: tra edifici e da confini stradali, larghezza stradale, dotazioni, geometrie e logistica di parcheggi e di verde, geometrie di tali spazi pubblici, caratteristiche costruttive e logistiche delle infrastrutture a rete.

#### Livelli di Approfondimento

Le carte degli effetti attesi (P10) specificano i livelli di approfondimento, da eseguire nelle aree oggetto degli interventi e le zone che richiedono la valutazione dell'amplificazione per gli effetti della topografia, che devono essere sviluppati per la determinazione dell'azione sismica.

#### Fattori di Amplificazione Stratigrafica:

Le carte di Microzonazione Sismica di II° livello (P12) rappresentano la stima dei fattori di amplificazione del moto sismico in termini di amplificazione dell'accelerazione di gravità (FA.PGA) ed in termini di Intensità di Housner (FA.IS) nei periodi compresi tra: 0,1-0,5 sec; 0,5-1 sec.

- In riferimento alle suddivisioni sopra esposte i manufatti sono schematicamente individuabili nelle tipologie di seguito elencate:
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,1-0,3 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie prevalenti nel settore "civile" realizzate con qualsiasi tipologia costruttiva aventi max 3 / 4 piani
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,3-0,5 sec: ricadono in questo intervallo le più comuni strutture a telaio in CA e, per estensione, anche le strutture tipiche del settore produttivo – manifatturiero commerciale – industriale aventi altezza sottotrave inferiore a 7 metri
- Fabbricati aventi periodo di vibrazione compreso nell'intervallo 0,5-1,0 sec: ricadono in questo intervallo le tipologie edilizie a torre tipicamente realizzate a telaio in cls aventi oltre i 5 / 6 piani, e per estensione magazzini verticali e manufatti alti e stretti quali silos, torri dell'acquedotto, ecc.
- Per interventi che prevedano opere con periodo di vibrazione superiore a 1,0 sec e per le classi di terreno che non consentono l'utilizzo dell'approccio con metodo semplificato (categorie S1 ed S2 DM/2008), sono da sviluppare approfondimenti mediante specifiche analisi di risposta sismica locale.
- Nelle aree in cui lo spessore dei depositi o la profondità del substrato sia uguale o superiore a 5 m e le coperture non siano a morfologia suborizzontale ( $p \geq 15^\circ$ ) o lo spessore sia fortemente variabile lateralmente, sono da sviluppare analisi di risposta sismica locale: terzo livello di approfondimento, con valutazione del coefficiente di amplificazione per effetti della topografia.
- Gli approfondimenti di III° livello sono sempre da sviluppare nelle aree interessate da deformazioni legate a faglia, aree carsificate: doline e cavità sepolte, forme sepolte a geometria variabile, aree con presenza di riporti antropici, aree di cava ed ex cava, aree instabili o potenzialmente instabili, aree caratterizzate da depositi o forme in evoluzione.

Con riferimento alle suddivisioni sopra elencate, ed al fine di contenere gli effetti del sisma, gli strumenti operativi ed attuativi devono prevedere che gli interventi edificatori possibili determinino l'interferenza minore tra fattori di amplificazione e periodo di vibrazione principale delle opere.

In relazione al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi devono indirizzare gli interventi edilizi a metodi costruttivi che realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture.

Quando siano previste profondità di scavo che richiedano verifiche di stabilità dei fronti di sbancamento, è raccomandato l'utilizzo di valori di FA.PGA non inferiori a quelli visualizzati nelle tavole P12; analoghi criteri metodologici sono da utilizzare anche per le verifiche di stabilità dei versanti.

Altri aspetti relativi all'approfondimento di analisi delle problematiche sismiche, di verifica di fattibilità e di specificazione di modalità di intervento dovranno essere oggetto di elaborazioni tecniche da sviluppare nell'ambito del POC e degli interventi attuativi.

### **Art. 29.3 – Prescrizioni per la tutela della risorsa idrica**

1. Il PSC e il RUE in materia di tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee si adeguano alle direttive e agli indirizzi del PTCP e fanno proprie le prescrizioni contenute negli artt. 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 del PTCP medesimo.

**Art. 29.4 - Zone di protezione delle acque superficiali**

1. Per le "zone di protezione delle acque superficiali" valgono le disposizioni dell'art. 46 delle norme dal PTA integrato con le disposizioni di cui all'art. 83 del PTCP.

**Art. 29.5 - Zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare- montano**

1. Le "zone di protezione delle acque sotterranee in territorio collinare-montano" comprendono:
  - a) le aree di ricarica, per le quali sono individuate:
    - "rocce magazzino", in esito degli approfondimenti condotti in sede del presente Piano ai sensi dell'art. 48, comma 2 delle norme PTA.
    - le aree di possibile alimentazione delle sorgenti.
  - b) le emergenze naturali della falda (sorgenti).
2. Fate salve le disposizioni delle norme del PTA regionale, per le aree di ricarica valgono le disposizioni di cui all'art. 82 comma 3, lettere a), b), c), d) punto 1 e d) punto 4 delle norme PTCP; per le aree di possibile alimentazione delle sorgenti valgono anche le disposizioni di cui all'art. 82 comma 4, lettere a), b), c), e) delle norme PTCP.
3. Nelle zone di protezione di cui alla lettera a) del precedente comma 1 al fine della tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche sotterranee utilizzate per scopo idropotabile, valgono le disposizioni elencate al 3° comma dell'art. 84 delle Norme di PTCP.

**Art. 29.6 - Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica**

1. L'insieme delle misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica ha l'obiettivo di assicurare gli usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche e l'equilibrio del bilancio idrico, in ottemperanza a quanto richiesto dall'art. 95, comma 2, del D.Lgs.152/06, ed è contenuto nel Titolo IV delle norme del PTA e nelle ulteriori disposizioni dell'art. 85 del PTCP al quale si rimanda.

**Art. 29.7 - Riutilizzo delle acque reflue**

1. Le misure per il riutilizzo delle acque reflue sono disciplinate al Titolo IV cap. 3 delle norme del PTA regionale.

**Art. 29.8 – Prescrizioni per le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923**

1. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Parte seconda - Art. 1 - del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267, gli interventi previsti dal PSC e dal RUE sono subordinati alle norme e alle direttive regionali vigenti, ai sensi della L.R.3/1999 e della Direttiva Regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n.117/2000.
2. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e nelle "aree forestali" vigono inoltre le Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, approvate con atto del Consiglio Regionale n.2354 del 01.03.1995.
3. Nelle aree di cui al comma 2, ricadenti in Frana Attiva, come stabilito dall'art.15 delle citate Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, è favorita l'evoluzione naturale della vegetazione; in ogni caso le utilizzazioni devono essere autorizzate in base ad uno specifico progetto redatto da Tecnico abilitato, secondo quanto dettagliato nel sopracitato articolo, che preveda anche opere di ripristino ambientale degli interventi di accesso e di esbosco, di corretta regimazione idraulica delle acque superficiali.

4. Nelle aree di cui al comma 2, la lavorazione dei terreni agricoli deve avvenire come stabilito dal titolo VI delle le Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale; e inoltre:

a) sulle Frane attive, i terreni possono essere solo destinati a coltivazioni erbacee permanenti (prato stabile a graminacee con essenze autoctone); sono vietati arature profonde e scassi, sono ammesse azioni per la protezione antierosiva, adeguamenti morfologici con modesti spostamenti del terreno: inferiori a 0.5/0.7 m e modesta estensione areale, per eliminare contropendenze, ristagni idrici, chiusura di fratture aperte nei terreni, fossette di scolo trasversali con pendenze inferiori al 5%, che convogliano le acque a fossi naturali;

b) sui terreni a natura prettamente argillosa con pendenza media superiore al 30%, che siano "vergini", cioè mai messi a coltura o abbandonati da oltre un decennio, non possono essere assoggettati ad arature e scassi (sono consentite le azioni finalizzate alla protezione erosiva come descritte al successivo comma 5);

c) sulle Frane quiescenti con pendenza media superiore 30-35%, sui terreni a natura prettamente argillosa con pendenza media superiore al 30% e sui terreni con pendenza media superiore al 60% non possono essere consentite colture e/o lavorazioni colturali che richiedano arature profonde e scassi; sono consentite lavorazioni agricole annuali finalizzate ad azioni di protezione antierosiva come descritto al successivo comma 5. Arature con profondità non superiori ai 35-40 cm, eseguite secondo le linee di minima pendenza del versante, potranno essere effettuate una volta ogni 10 anni.

5. Nei terreni di cui ai punti b) e c) del comma precedente, che sono oggetto di conduzione agricola, sono consentite azioni per la protezione antierosiva quali: la regimazione idraulica mediante fossette di scolo trasversali (con sezione di profondità non superiore a 30 cm e con pendenze inferiori al 5%), che convogliano le acque a fossi/impluvi naturali o artificiali principali, la sigillatura di fratture aperte nel terreno, l'eliminazione delle zone di ristagno idrico, rimodellamenti con modesti spostamenti del terreno: inferiori ad 1 m, e di limitata estensione laterale, per eliminare contropendenze e finalizzati ad ottenere migliori condizioni di stabilità. Le lavorazioni, esclusivamente di tipo superficiale max 15/20 cm di profondità, quali ripuntatura, erpicatura, frangizollatura, devono evitare di interrompere il cotico vegetale ed essere eseguite evitando lo spostamento verso valle dei terreni.

Tutte le lavorazioni meccanizzate sono da effettuare quando il contenuto di umidità del suolo sia tale che il transito dei mezzi non provochi al terreno danni strutturali causandone asfissia, danneggiamento strutturale con conseguente riduzione di coerenza e stabilità, nonché ruscellamento e innesco di processi erosivi.

6. In tutti i casi al proprietario e/o conduttore dei terreni è fatto comunque obbligo:

- di predisporre e mantenere efficiente la rete scolante principale e periferica onde evitare che si verifichino scoscendimenti ed eccessivi trasporti di materiale terroso;
- di non sottoporre a lavorazione una fascia di terreno di larghezza superiore a 0.5 m., misurati dal ciglio di qualsiasi sede viaria e da quelli dei fossi/impluvi;
- di mantenere efficiente la viabilità podereale;
- di rispettare alberi isolati o a gruppo nonché le siepi e i filari di alberi confinari, ed al bordo dei fossi/impluvi, preservandone in particolare l'apparato radicale.

#### **Art. 29.9 – Prescrizioni per le aree a rischio idrogeologico molto elevato (ex PS 267)**

1. Nel territorio comunale non sono presenti aree a rischio idrogeologico molto elevato di cui all'elaborato P8 del PTCP 2010.
2. Nella aree a rischio idrogeologico indicate nelle tavole di PSC e RUE viene recepita la normativa di cui all'art. 61 del PTCP.

**Art. 30 - Prescrizioni particolari per gli ambiti da trasformare / riqualificare**

1. Per gli ambiti o porzioni di essi per i quali si prevede la variazione di destinazione d'uso dall'attuale industriale/artigianale a quella futura residenziale/produttiva si dovrà provvedere, preliminarmente alla fase attuativa, all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte. I risultati di tale piano di indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad ARPA, al fine di verificare che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs 152/06 e s.m.i.) non risulti superato. Tale analisi definirà un elemento condizionante per le trasformazioni d'uso previste. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06 e s.m.i.).

**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 e A-9 della Legge Regionale n° 20/2000 e s.m.i. e dell'Art. 5 della Legge Regionale n° 31/2002, si applica agli insediamenti storici: "Nuclei Storici", "Nuclei di impianto Storico", alle "Strutture insediative storiche e Strutture insediative territoriali storiche non urbane" e agli edifici di valore storico – architettonico, culturale, testimoniale : "EM" edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ed edifici monumentali; "ES" edifici di interesse storico - architettonico; "EA" edifici di valore ambientale – testimoniale, tutti evidenziati negli elaborati grafici del R.U.E..
2. Il presente Piano individua i "Nuclei storici" catalogandoli secondo la casistica di cui all'art. 49 delle Norme PTCP. I "Nuclei storici" presenti nel Comune di Casina sono catalogati secondo le seguenti tipologie :
  - b. nucleo storico, costituito da tessuti edilizi agglomerati o non agglomerati di antica formazione in cui sono riconoscibili, seppure nell'originaria matrice prevalentemente agricola, anche spazi per usi pubblici o collettivi;
  - c. nuclei storici relazionati tra loro dal punto di vista funzionale e/o percettivo;
  - d. nuclei storici inglobati nel tessuto edilizio recente e storicamente connessi, anche se non contigui;
  - e. nuclei di impianto storico.

Tali individuazioni, rappresentate con apposito perimetro d'ambito nelle Tavv. di progetto, sono supportate da specifiche analisi di approfondimento rispetto al primo inventario di centri e nuclei storici del PTCP.

3. Complemento inscindibile dei nuclei storici di cui al precedente secondo comma sono le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistica rappresentate dagli spazi di relazione paesaggistica (funzionale e percettiva) con l'intorno caratterizzato sia da altre componenti il sistema insediativo storico che agro – forestali e fisico-morfologiche.

Le aree di integrazione storico-paesaggistica sono finalizzate anche alla conservazione e valorizzazione della visibilità del nucleo storico da spazi di uso pubblico, quali la viabilità.

Per i nuclei storici individuati come "relazionati tra loro" (secondo comma, lettera c), devono essere conservati gli elementi e/o areali che ancora testimoniano le relazioni insediative storiche anche al fine di mantenere riconoscibile e valorizzare la leggibilità delle corrispondenze di tale insieme unitario.

Eventuali trasformazioni nell'area d'integrazione storico-paesaggistica devono essere motivate da esigenze di riqualificazione e risultare coerenti con l'assetto paesaggistico e la morfologia insediativa storica, dal punto di vista urbanistico, tipologico e formale. A tal fine si farà riferimento ai criteri progettuali di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 45 del PSC.

4. Il presente Piano individua strutture insediative storiche non urbane in corrispondenza delle emergenze del "Castello di Sarzano"; del "Castello di Leguigno"; della "Chiesa di Leguigno";

dell'“Oratorio di Beleo”; del “Castello di Paullo”; della “Chiesa di Paullo”; della “Chiesa di Pianzo”.

5. Le aree d'integrazione storico-paesaggistica delle strutture insediative storiche di cui al precedente quarto comma esterne ai nuclei storici, sono rappresentate dagli spazi di relazione paesaggistica (funzionale e percettiva) con l'intorno finalizzati alla conservazione e valorizzazione della riconoscibilità di tale sistema di relazioni spaziali. Le aree di integrazione storico - paesaggistica relative a strutture insediative storiche comprendono pertanto sia gli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, sia le aree che permettono la visibilità della struttura storica da spazi di uso pubblico e dai principali percorsi di accesso.
6. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale esterno ai perimetri degli insediamenti storici “Nuclei Storici” e nelle “Strutture insediative storiche non urbane”, 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 P.S.C., di R.U.E. e di P.O.C. in cui i singoli edifici ed immobili ricadono.
7. In caso di contrasto tra P.S.C. 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 esistente nello stato di fatto.

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

1. Fatto salvo quanto eventualmente stabilito dagli atti di coordinamento tecnico di cui all'art. 12 della Lg. Rg. 15/2013, le domande di permesso di costruire e le S.C.I.A. 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 interesse 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, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto urbanizzato 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 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 s.m.i. 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 Lg.Rg. 15/2013 e s.m.i.;
  - b) PUA ed inserimento nel POC, in attuazione di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000 e s.m.i., nei casi previsti dal PSC o nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno fare ricorso a piani o programmi di riqualificazione urbanistica 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, nel rispetto delle procedure e disposizioni della Lg. Rg. 15/2013.
3. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria si possono attuare :
  - a) Ambiti "Nuclei Storici", "Nuclei di impianto Storico" e nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane": per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia, nel rispetto delle unità minime evidenziate negli elaborati cartografici 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 "Nuclei Storici", "Nuclei di impianto Storico" e nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane": per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia secondo 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 grafici della disciplina particolareggiata devono essere 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

inquadrate in un progetto 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 esecutivo 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 negli Ambiti "Nuclei storici" e "Nuclei di impianto storico"**

1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere adottati dall'Amministrazione Comunale in sede di POC, eventualmente anche su proposta dei privati, nelle aree dei Nuclei storici e dei Nuclei d'impianto storico, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario attivare progetti di interesse pubblico 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 nelle tavole 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; il piano urbanistico attuativo preciserà anche 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 in cui l'intervento ricade o al volume lordo degli edifici demoliti nel caso questo risultasse più favorevole.

**Art. 31.5.1 - Prescrizioni per gli interventi edilizi di recupero degli edifici soggetti a Restauro scientifico (RS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. **Gli interventi di restauro scientifico (RS)**, definiti alla lettera c) dell'allegato alla Lg.Rg. 15/2013, 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. All'intervento di Restauro scientifico sono sottoposti gli edifici ed i complessi edilizi di valore monumentale EM.
2. 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.

3. 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.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), definiti alla lettera d) dell'allegato alla Lg.Rg. 15/2013, sono 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. All'intervento di Restauro e risanamento conservativo sono sottoposti gli edifici ed i complessi edilizi di pregio storico-architettonico ES (valore tipologico).
5. 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.
6. 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; è ammesso l'aumento di SC tramite la realizzazione, ove consentito dalle altezze utili esistenti, di interpiani o soppalchi che non alterino i caratteri stilistico – architettonici originari a giudizio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
7. 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.
8. 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.
9. Gli interventi sugli edifici di interesse 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 dovrà essere realizzato con elementi vetrati, tamponamenti in legno, metallo (ad esclusione di quelli in alluminio anodizzato) o diaframmi in laterizio a gelosia o, in alternativa, in muratura purché sia evidenziata la lettura delle aperture originarie. 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.

9. 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 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 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.

10. In tutte le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo (RRC) 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 10, 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, riconoscendo la possibilità di applicare la categoria d'intervento "REC" quando risulti dimostrato da perizia tecnica, redatta ai sensi di legge, l'impossibilità di garantire il conseguimento dei parametri di sicurezza sismica attraverso il recupero ed il consolidamento delle strutture esistenti.

**Art. 31.5.2 – Prescrizioni per gli interventi di recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) o ristrutturazione conservativa e a Ristrutturazione edilizia (RE)**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP), definiti al precedente Art. 3.1, riguardano le unità edilizie di pregio storico – testimoniale "EA" (valore ambientale), per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia 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. Il tipo di intervento 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 caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, 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 parametri di sicurezza sismica attraverso il recupero ed il consolidamento delle strutture esistenti.
3. Nell'intervento di recupero degli edifici sottoposti a RVP andranno comunque salvaguardati gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, con particolare riferimento all'edilizia storica propria della tradizione locale (aie; cortili; androni passanti; coperture a falde in pietra o coppi; particolari costruttivi in pietra naturale; ecc.).
4. Nell'intervento RVP 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.

5. 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.
6. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE)**, definiti alla lettera f) dell'allegato alla Lg.Rg. 15/2013, sono 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 ed eventualmente, in caso di documentate necessità, all'ampliamento, a parità di volume, del 20% massimo della SC esistente nello stato di fatto legittimato, nel rispetto delle distanze minime del Codice Civile e degli impedimenti derivanti dalla vigente legislazione in materia di tutela dal rischio idrogeologico e sismico nonché dalle disposizioni normative dei centri dichiarati da consolidare. All'intervento di ristrutturazione edilizia sono sottoposti gli edifici privi di valore fatto salvo quanto disciplinato al precedente comma 2.
7. 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.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso. (Vedi sentenza Tar Campania 4265/2014).
9. In tutte le unità edilizie soggette 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. 31.5.1 quando trattasi in particolare di unità edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea.
10. 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. 31.6 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano**

1. Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pubblici 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.

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. Sono di norma vietati gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati, fatta eccezione per gli immobili compresi in strumenti urbanistici preventivi.
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 nuclei storici e nei nuclei d'impianto storico**

1. Le aree per opere di urbanizzazione primaria, da cedersi gratuitamente al Comune nei casi di recupero con aumento di carico urbanistico o modifica di destinazione d'uso, sono pari a 10 mq/100 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 dell'Art. 18.3 precedente.
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 questi 10 mq/37 mq di SC sono da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi pubblici, da reperire nelle aree oggetto di intervento, mentre i restanti 20 mq/37 mq di SC, sono da destinarsi a verde pubblico e/o a spazi pubblici e potranno essere monetizzati nei modi di legge quando sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento all'interno dell'area oggetto di ristrutturazione urbanistica .

**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 o di uso pubblico, 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 di progetto vengono regolamentate nella presente disciplina tenendo conto del valore architettonico degli edifici e della loro classificazione tipologica.
2. Le destinazioni d'uso di progetto che comportano cambio d'uso rispetto allo stato di fatto legittimato devono essere orientate ai seguenti obiettivi:
  - a) Mantenere le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti e, ove possibile, incrementarli;
  - b) Incrementare la funzione residenziale e ricettiva alberghiera degli ambiti "Nuclei Storici e Nuclei di impianto storico" 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 funzioni agrituristiche e ricettive diffuse negli ambiti "Nuclei Storici" delle frazioni minori;
  - d) Favorire il recupero per funzioni residenziali, per l'artigianato artistico, per funzioni agrituristiche e ricettive diffuse negli ambiti "Strutture insediative territoriali storiche non urbane";
  - e) Favorire il recupero per funzioni di residenza civile negli edifici esterni agli ambiti "Nuclei Storici" non più funzionali all'attività produttiva agricola, oppure il riutilizzo per fini agricoli e agrituristiche dei contenitori edilizi di valore storico – culturale - testimoniale ancora asserviti a fondo agricolo nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 6 delle NA del PTCP.

**Art. 31.12 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti “Nuclei Storici e Nuclei di impianto storico” e nelle “Strutture insediative territoriali storiche non urbane”**

1. Le trasformazioni d'uso negli ambiti Nuclei Storici e nei Nuclei d'impianto storico 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.
2. È consentito il mantenimento degli usi esistenti che non siano in contrasto con la prevalente funzione residenziale riconosciuta dal PSC agli ambiti “Nuclei Storici e nei Nuclei d'impianto storico” 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 e i parcheggi di pertinenza richiesti dalla legge Tognoli e dalle presenti norme;
  - 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 “Nuclei Storici e nei Nuclei d'impianto storico” 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. Le funzioni agricole esistenti alla data di adozione del RUE possono essere mantenute senza possibilità di ampliamento delle superfici eventualmente destinate a stabulazione, dovendosi tuttavia preferire la loro riconversione ad usi agrituristici, di residenza agricola, di residenza civile.
4. 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 “Strutture insediative territoriali storiche non urbane”, 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.

**Art. 31.13 – Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti “Nuclei Storici e Nuclei di impianto storico” e alle “Strutture insediative territoriali storiche non urbane”**

1. Gli usi ammessi per le unità edilizie esterne agli ambiti “Nuclei Storici e Nuclei di impianto storico” e nelle “Strutture insediative territoriali storiche non urbane” 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 nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane", 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.

#### **Art. 31.15 - Parametri e 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 è subordinato al parere favorevole dell'Ufficio Tecnico se i fabbricati sono localizzati all'interno dei Nuclei storici e Nuclei di Impianto storico, e dal parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio quando trattasi di fabbricati ubicati esternamente agli ambiti Nuclei storici e Nuclei di Impianto storico.
2. Negli interventi di recupero tramite ristrutturazione edilizia con vincolo alle trasformazioni planovolumetriche (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 potranno essere assentite 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, previo parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio quando il fabbricato ricade esternamente ai Nuclei storici e ai Nuclei di impianto storico e al parere favorevole dell'Ufficio Tecnico se i fabbricati sono localizzati all'interno dei Nuclei storici e Nuclei di Impianto storico.

Dette ricomposizioni planovolumetriche dovranno comunque tendere al ricompattamento della superficie coperta e al ripristino degli elementi di borgo e 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 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 eventuali aumenti di SC siano contenuti entro il 20%. Negli interventi in territorio rurale tali ricomposizioni planovolumetriche non devono configurarsi come ampliamento o nuova costruzione e devono rispettare le norme agricole.

4. Per quanto fin qui esposto, i progetti di recupero negli ambiti "Nuclei Storici e Nuclei di impianto storico" e nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" e gli interventi sugli edifici "EM"; "ES"; "EA"; esterni a tali ambiti, dovranno rispettare i seguenti parametri e indici edilizi nonché le norme per il recupero degli edifici connessi all'attività agricola dettate ai successivi Art. 37.10 e 37.11.

#### A) INTERVENTO DIRETTO

##### a) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi negli ambiti "Nuclei Storici", "Nuclei di impianto storico":

- 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)
- a5) Abitazioni agricole e servizi agrituristici (usi 6.1)
- a6) Servizi agricoli (uso 6.2 se esistente).

##### b) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi negli ambiti periurbani e del territorio rurale e nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane":

- 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:  
- 3 alloggi nel caso di impianto originario costituito da una sola casa padronale o casa a blocco ad elementi giustapposti (porta morta);  
- 4 alloggi nel caso di impianto originario a corte aperta con corpi di fabbrica contrapposti o a "L";  
- 6 alloggi 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 "Nuclei Storici"; "Nuclei di impianto storico"; "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" ricomprese nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile :

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

d) Parametri e indici urbanistico - edilizi

SM	=	unità minima d'intervento riportata nella Disciplina Particolareggiata per gli ambiti "Nuclei Storici", "Nuclei di impianto storico" e nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" e nelle Schede operative per la conservazione per gli edifici esterni a tali ambiti
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SC max	=	quella recuperabile all'interno del volume lordo esistente, a condizione che siano garantite le dotazioni minime di servizi per alloggio previste all'art. B.13 dell'Allegato A
H max	=	esistente
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/100 Mq di SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3
PU2	=	non richiesti
Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
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. B.53 dell'Allegato A)
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. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavv. del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)

D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste

**B) INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE P.U.A. D'INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA**

Destinazioni d'uso ed indici urbanistico – edilizi come da P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente Art. 31.4.

## 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”)**

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 fanno parte di un'azienda agricola o sono asservite a fondo agricolo, per le quali il RUE regola 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.
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 tavole della disciplina particolareggiata.

Nel caso di recupero di contenitori edilizi esistenti, sia occupati che abbandonati alla data di adozione del PSC, vanno osservate anche le norme agricole ed in particolare le disposizioni di cui agli Artt. 36 e 37.

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 delle “Strutture insediative territoriali storiche non urbane” 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.

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 con visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.
7. Le aree ricadenti negli ambiti “IS” 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. Nel Comune di Casina non sono al momento stati rilevati zone ed elementi di interesse storico – archeologico. Nel caso si verificano ritrovamenti, verranno rispettate le prescrizioni oltre riportate e le strategie di tutela e salvaguardia dettate nelle norme di cui all'Art. 47 del PTCP.
2. Il RUE in coerenza con le Linee guida regionali approvate con D.G.R. N. 274 del 2014, stabilisce le definizioni, le procedure e gli strumenti per l'attuazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio.
3. 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. e in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici, di cui agli artt. 95 e 96 del D. Lgs 163/2006, nonché le specifiche disposizioni per "zone ed elementi d'interesse storico-archeologico" di cui al precedente art. 32.2.
4. Ai fini dell'applicazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio si definiscono "scavi e/o modificazione del sottosuolo" gli interventi, da qualunque soggetto effettuati, che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica corrispondente all'arativo (50 cm), compreso attività che non prevedano asportazione di terreno, come l'installazione di pali.
5. Le attività che implicano l'esecuzione di indagini archeologiche, comportano non solo l'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici, ma anche la Direzione scientifica della stessa Soprintendenza. Tali attività dovranno essere seguite dall'archeologo responsabile di cantiere che redigerà la "Relazione sulle indagini archeologiche preventive".
6. 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 del PUA, della domanda del titolo abilitativo o dell'inizio lavori.
7. Le disposizioni di controllo archeologico preventivo non si applicano, previa consultazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, nei seguenti casi adeguatamente documentati:
  - 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;
  - alle modificazioni del sottosuolo la cui profondità interessa esclusivamente terreni di riporto recenti.
8. Ai fini dell'applicazione del precedente comma 5 il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo a intervenire, 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.

**Art. 32.3 – Viabilità storica**

1. La viabilità storica è disciplinata in conformità alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 51 delle NA del PTCP che si intende in questa sede richiamato.
2. Indipendentemente dagli ambiti e sub ambiti in cui la viabilità storica e panoramica ricade, oltre alle disposizioni di cui al 1° comma, negli interventi di infrastrutturazione, urbanizzativi e edificatori sia pubblici che privati vanno rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni d'intervento:
  - 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, è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale a distanza inferiore a 3 metri dalla carreggiata fatte salve le indicazioni turistiche;
- 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. 32.4 – Viabilità panoramica**

1. Il PSC e il RUE individuano la viabilità panoramica, per la quale si mettono in atto le strategie di tutela e valorizzazione contenuti dell'Art. 55 delle Norme del PTCP.

## **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 RUE per quanto attiene gli ambiti urbani consolidati del PSC definisce, ai sensi dell'Art. 29 della Legge Rg. 20/2000 e s.m.i., le trasformazioni ammissibili per intervento diretto e al di fuori del POC secondo le strategie e gli obiettivi esplicitati nel PSC, 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 e 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 e 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 suddivide gli ambiti urbani consolidati del PSC nei seguenti sub ambiti :
  - Sub ambiti urbani residenziali consolidati intensivi all'interno del Territorio Urbanizzato (Art. 33.1)
  - Sub ambiti urbani residenziali consolidati estensivi all'interno del Territorio Urbanizzato (Art. 33.2)
  - Sub ambiti residenziali in territorio rurale (Art. 33.3)
  - Sub ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti preventivi (Art. 33.4)
  - Sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (Art. 33.5)
  - Sub ambiti residenziali con limitazione alle trasformazioni (Art. 33.6)
  - Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (Art. 33.7)
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 superare il 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 alla funzione residenziale a condizione che almeno il 70% della SC di progetto sia destinata all'uso residenziale (usi 1.1 e 1.2). Una percentuale superiore al 30% di funzioni complementari e compatibili con l'uso residenziale potrà essere ammessa, sino ad un massimo del 49% della SC 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. In tali ambiti è consentito il mantenimento degli usi agricoli presenti nello stato di fatto con l'obbligo di ricondurre a compatibilità tutte le funzioni e gli usi presenti in contrasto con la funzione residenziale, nel rispetto della legislazione vigente in materia, al momento della cessazione dell'attività.
6. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve essere fatto 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.

#### **Art. 33.1 - Sub ambiti urbani residenziali consolidati intensivi all'interno del Territorio Urbanizzato**

1. Corrispondono alle aree edificate del Capoluogo e di Leguigno che alla data di adozione del RUE sono caratterizzate da edificazione prevalentemente intensiva e a prevalente funzione residenziale.
2. **Interventi ammessi:** quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
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.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.3; 7.4 se esistenti;
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 500 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	<b>0,45</b> mq/mq; ovvero UF esistente con possibilità di incremento sino al 20% ove sia più favorevole rispetto all'Uf <b>0,45</b> mq/mq
RQ max	=	35% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	8,5 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; esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	20 Mq/100 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 e la clausola che richiede comunque un posto auto per alloggio)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'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	=	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. B.53 dell'Allegato A)
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. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; laddove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare interventi di ampliamento per motivi di ordine geologico – sismico e/o di corretto inserimento paesaggistico – architettonico, è consentito, nei casi previsti dall'art. B.57 dell'allegato A, derogare al limite di arretramento di 5 mt, fino al limite di arretramento di 3,5 mt; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

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

- A) 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 presente RUE.
- B) Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.
- C) Nell'area interessata dalla variante n.14 di RUE a Leguigno - Castello, elaborata nell'Ottobre 2015, la potenzialità edificatoria massima è fissata in 200 mq di Superficie Utile, per la costruzione di una nuova casa per i proprietari delle aree medesime con un massimo di 2 alloggi. L'altezza massima consentita è di 8,5 ml.

#### **Art. 33.2 - Sub ambiti urbani residenziali consolidati estensivi all'interno del Territorio Urbanizzato**

- Corrispondono alle aree urbane dei Centri frazionali minori che alla data di adozione del RUE sono caratterizzate da edificazione prevalentemente estensiva e a prevalente funzione residenziale.
- Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.3; 7.4 se esistenti;
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 500 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	<b>0,35</b> mq/mq; ovvero UF esistente con possibilità di incremento sino al 20% ove sia più favorevole rispetto all'Uf <b>0,35</b> mq/mq e sino al raggiungimento di un UF max = 1 mq/mq
RQ max	=	30% ovvero quello esistente se è superiore
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; esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	20 Mq/100 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 e la clausola che richiede comunque un posto auto per alloggio)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed 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. B.53 dell'Allegato A)
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. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; laddove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare interventi di ampliamento per motivi di ordine geologico – sismico e/o di corretto inserimento paesaggistico – architettonico, è consentito, nei casi previsti dall'art. B.57 dell'allegato A, derogare al limite di arretramento di 5 mt, fino al limite di arretramento di 3,5 mt; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)

D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A
--	---	----------------------------------

### 3. **Prescrizioni particolari**

- A) 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 presente RUE.
- B) Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.
- C) Nell'area interessata dalla variante n.7 di RUE a Leguigno – Castello, elaborata nell'ottobre 2015, la potenzialità edificatoria massima è fissata in 200 mq di Superficie Utile per la costruzione di una nuova casa per i proprietari delle aree medesime con un massimo di 2 alloggi.

### **Art. 33.3 - Sub ambiti residenziali in territorio rurale**

1. Corrispondono ad ambiti edificati discontinui rispetto al restante territorio urbanizzato in quanto previsti dalla pianificazione previgente e derivanti da processi edificatori immersi nel territorio rurale.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
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.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 600 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	<b>0,30</b> mq/mq; ovvero Uf esistente con possibilità di incremento sino al 20% ove sia più favorevole rispetto all'Uf <b>0,30</b> mq/mq
RQ max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati; 20% per i lotti di nuova formazione
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore 7,50 ml, ovvero esistente se è superiore, nel caso in cui gli edifici ricadano lungo le linee di crinale
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/100 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 e comunque almeno un posto auto per alloggio ed 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. B.53 dell'Allegato A)
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. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; laddove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare interventi di ampliamento per motivi di ordine geologico – sismico e/o di corretto inserimento paesaggistico – architettonico, è consentito, nei casi previsti dall'art. B.57 dell'allegato A, derogare al limite di arretramento di 5 mt, fino al limite di arretramento di 3,5 mt; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

### 5. **Prescrizioni particolari**

1. Qualunque intervento negli ambiti consolidati residenziali in territorio rurale che ecceda la ristrutturazione o l'ampliamento degli edifici esistenti è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico previste per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dal presente Piano.
2. Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.
3. 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 presente RUE.
4. I sub ambiti residenziali non edificati localizzati in territorio rurale, sono fatti salvi per un periodo transitorio di 10 anni a far data dall'entrata in vigore del PSC nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le

norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo.

#### **Art. 33.4 - Sub ambiti residenziali urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti preventivi**

1. Corrispondono ad aree edificate o in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi del PRG previgente.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
3. **Modalità d'attuazione** :

Il PSC ed il RUE si attuano per intervento diretto anche per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità degli strumenti preventivi vigenti; per tali parti tuttavia l'Amministrazione Comunale può richiedere l'elaborazione di un nuovo PUA e l'inserimento dello stesso nel POC quando ravvisi la necessità di procedere alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico previsto nel piano in corso di attuazione e non ancora completamente urbanizzato ed edificato.

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. **Funzioni ed Usi ammessi**

Le funzioni e gli usi ammessi nei sub-ambiti AC4 sono quelli degli strumenti preventivi vigenti, fatti salvi i casi di variante di cui al precedente comma 3.

Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo nel rispetto delle funzioni e degli usi consentiti per l'ambito (a prevalente destinazione residenziale AC) di cui il sub-ambito fa parte e 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 delle maggiori dotazioni richieste nel presente articolo in rapporto al carico urbanistico indotto dai nuovi usi proposti.

#### 5. **Parametri urbanistici e edilizi**

Sono quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC e del RUE, che restano in vigore sino al termine del periodo previsto per l'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 l'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti, i parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti sulle aree non edificate e sui lotti parzialmente edificati sono:

- SU prevista dal PP originario come computata nel medesimo Piano in attuazione del PRG vigente;
- o in alternativa :
- SU (come definita al punto B.18 dell'allegato A al RUE).

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

In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione 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. 33.5 – Sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare**

1. Corrispondono alle aree edificate in tutto o in parte dove si prevede la salvaguardia delle aree libere ed il potenziamento del verde alberato e dei giardini esistenti.

2. **Interventi ammessi:** quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.
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.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.3; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE
UF max	=	UF esistente con possibilità di incremento fino al 20% per gli edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale
RQ max	=	quello esistente + 20%
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore 7,50 ml, ovvero esistente se è superiore, nel caso in cui gli edifici ricadano lungo le linee di crinale
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di ampliamento, e sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	20 Mq/100 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 e la clausola che richiede comunque un posto auto per alloggio)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
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. negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
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. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; laddove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare interventi di ampliamento per motivi di ordine geologico – sismico e/o di corretto inserimento paesaggistico – architettonico, è consentito, nei casi previsti dall'art. B.57 dell'allegato A, derogare al limite di arretramento di 5 mt, fino al limite di arretramento di 3,5 mt; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla

		legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

### 7. **Prescrizioni particolari**

Qualunque intervento che ecceda la ristrutturazione o l'ampliamento degli edifici esistenti è subordinato all'accertamento della funzionalità delle reti tecnologiche e alla conformità con le condizioni di sicurezza dall'inquinamento elettromagnetico e acustico previste per la riqualificazione urbanistica ed edilizia dal presente Piano.

Per i sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare 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 potrà ammettere, nelle aree di pertinenza alla data di adozione del PSC e del RUE, la realizzazione di limitati volumi aggiuntivi (non più di 150 mc. vuoto per pieno) da destinare ad autorimesse purché di altezza non superiore a ml. 3,00 in gronda ed armonici rispetto agli edifici esistenti ed il paesaggio, quando sia dimostrata l'impossibilità di ricavare dette autorimesse all'interno degli edifici esistenti.

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 presente RUE.

Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

#### **Art. 33.6 – Sub ambiti residenziali con limitazione alle trasformazioni**

1. Corrispondono alle aree edificate in tutto o in parte caratterizzate da fenomeni di dissesto idrogeologico siglati "Fa" nella cartografia del dissesto del PTCP e del PSC.
2. **Interventi e usi ammessi** : sono quelli elencati e descritti all'art. 57 delle N.A. del PTCP inerenti le aree siglate "fa" .

#### **Art. 33.7 - Sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato (AC7)**

1. Corrispondono ai lotti residenziali di completamento a volumetria definita del PRG previgente nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico e idraulico.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli Artt. 39; 44; 46; 47; 48.
3. **Modalità d'attuazione** : 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.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici e edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2;
RQ max	=	quello esistente per i lotti edificati; 45% per i lotti non ancora edificati
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore 7,50 ml, ovvero esistente se è superiore, nel caso in cui gli edifici ricadano

		lungo le linee di crinale
VL	=	≥ 0,5 (si veda anche l'Art. B.51 dell'Allegato A)
PU1	=	20 Mq/100Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina (si veda anche l'art.23.1 per gli usi particolari e la clausola che richiede comunque un posto auto per alloggio)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU con almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	30% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	5 mt. (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	5 mt. (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	10 mt. sagoma (vedi anche l'Art. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

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

<u>Capoluogo:</u> Lotto n°1	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°3	Volume mc = 1.800
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°4	Volume mc = 4.500
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°5	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°6	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°8	Volume mc = 1.800
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°9	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°10	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°11	Volume mc = 5.000
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°12	Volume mc = 2.000
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°13	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°14	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°15	Volume mc = 3.600
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°16	Volume mc = 3.000
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°19	Volume mc = 900
<u>Capoluogo:</u> Lotto n°89	1.620 + 900 Mq di SU per il trasferimento della struttura commerciale medio – piccola del supermercato "Sigma".

In fase realizzativa dell'intervento, si dovranno osservare le prescrizioni di seguito riportate:

- verifica analitica della stabilità dell'area considerando l'inserimento del nuovo progetto, da depositare in Comune prima o contestualmente alla domanda di permesso di costruire;
- l'edificio commerciale dovrà essere realizzato su fondazioni profonde;
- realizzare opere di contenimento flessibili (gabbioni o terre armate) verso valle al

- piede del rilevato;
- eseguire opere di regimazione delle acque superficiali e un sistema di drenaggio per le acque sotterranee;
  - eseguire un sistema di monitoraggio della stabilità complessiva del rilevato attraverso un sistema superficiale (topografico) e/o profondo (inclinometri);
  - eseguire costipazione del terreno superficiale verificando, anche attraverso prove di carico, l'efficacia dell'intervento;
  - il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al positivo esito dei dati rilevati nel programma di lavoro espressamente dettagliato nel punto B2 della Relazione di controdeduzione in merito agli aspetti geologico – ambientali redatta dal Dottor Geologo Giancarlo Bonini.

I soggetti attuatori dovranno realizzare a propria cura e spese e a cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, le aree di verde pubblico e di parcheggi evidenziati nella cartografia, e dovranno realizzare il collegamento pedonale che dal lotto 89, lungo Via Don Pasquino Borghi arriva a Piazza IV Novembre.

L'attuazione del lotto n°89 è inoltre subordinata alla realizzazione di un imbocco stradale di accesso all'area, eventualmente secondo una soluzione a rotonda, che garantisca lo scorrimento veicolare e che non interferisca con la viabilità principale; tale soluzione dovrà ottenere la preventiva valutazione positiva dell'Ufficio Tecnico Comunale.

<u>Capoluogo</u> : Lotto n°90	Volume mc = 450	
<u>Capoluogo</u> : Lotto n°91	Volume mc = 450	
<u>Capoluogo</u> : Lotto n°92	Volume mc = 3.600	
<u>Capoluogo</u> : Lotto n°93	Volume mc = 4.000	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°49	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°50	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°51	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°52	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°52 bis	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°54	Volume mc = 1.350	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°55	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°56	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°57	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°59	Volume mc = 1.350	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°60	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°62	Volume mc = 1.800	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°63	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°64	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°65	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°66	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°67	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°68	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°69	Volume mc = 900	
<u>Leguigno</u> : Lotto n°70	Volume mc = 900	
<u>Leguigno Montata</u> : Lotto n°94	Volume mc = 1.400	H max = 8,00 m.
<u>Costaferrata</u> : Lotto n°20	Volume mc = 900	
<u>Costaferrata</u> : Lotto n°23	Volume mc = 900	H max muri di contenimento = ml. 1,50.

In fase di attuazione dell'intervento dovranno essere definite le caratteristiche geomeccaniche del substrato roccioso alterato per fratturazione, in modo da valutare eventuali interazioni con la tipologia di opere previste dalla destinazione d'uso del terreno. Gli scarichi fognari derivanti dagli edifici residenziali che si insedieranno, dovranno essere trattati secondo il seguente schema:

- in caso di vicinanza alla fognatura depurata sia reso obbligatorio l'allacciamento a spese del richiedente;

<u>Costaferrata</u> : Lotto n°24	Volume mc = 900
<u>Costaferrata</u> : Lotto n°25	Volume mc = 900
<u>Costaferrata</u> : Lotto n°26	Volume mc = 900
<u>Costaferrata</u> : Lotto n°27	Volume mc = 900
<u>Brugna</u> : Lotto n°28	Volume mc = 900
<u>Giandeto</u> : Lotto n°33	Volume mc = 900
<u>Giandeto</u> : Lotto n°34	Volume mc = 3.600
<u>Giandeto</u> : Lotto n°35	Volume mc = 3.600
<u>Bocco</u> : Lotto n°36	Volume mc = 900
<u>Migliara</u> : Lotto n°42	Volume mc = 900
<u>Migliara</u> : Lotto n°43	Volume mc = 900
<u>Rovetto</u> : Lotto n°44	Volume mc = 900
<u>Rovetto</u> : Lotto n°45	Volume mc = 900
<u>Rovetto</u> : Lotto n°46	Volume mc = 900
<u>Rovetto</u> : Lotto n°47	Volume mc = 900
<u>Rovetto</u> : Lotto n°48	Volume mc = 900
<u>Trinità</u> : Lotto n°73	Volume mc = 2.250
<u>Trinità</u> : Lotto n°74	Volume mc = 2.250
<u>Fabbrica</u> : Lotto n°81	Volume mc = 900
<u>Fabbrica</u> : Lotto n°82	Volume mc = 900
<u>Chiesa di Paullo</u> : Lotto n°71	Volume mc = 900
<u>Chiesa di Paullo</u> : Lotto n°72	Volume mc = 900
<u>Villa Saccardi</u> : Lotto n°76	Volume mc = 900
<u>Villa Saccardi</u> : Lotto n°77	Volume mc = 900
<u>Villa Saccardi</u> : Lotto n°78	Volume mc = 900
<u>Villa Saccardi</u> : Lotto n°79	Volume mc = 1.800
<u>La Costa</u> : Lotto n°80	Volume mc = 900
<u>Ca la Bocca</u> : Lotto n°83	Volume mc = 900

I sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato non edificati localizzati in territorio rurale, sono fatti salvi per un periodo transitorio di 10 anni a far data dall'entrata in vigore del PSC nel rispetto, tuttavia, delle limitazioni alle trasformazioni di cui alle presenti norme per quanto attiene gli elementi di rischio idrogeologico, sismico ed idraulico; scaduto inutilmente tale periodo transitorio senza che sia stato dato inizio ai lavori di nuova edificazione per i lotti ineditati alla data di adozione del PSC, o di trasformazione degli edifici esistenti per quelli già costruiti, le aree sottese sono a tutti gli effetti di legge e fiscali da considerare aree agricole della medesima tipologia di quelle circostanti e gli interventi edificatori e di trasformazione sono regolati nel RUE applicando le norme di recupero per il patrimonio edilizio a destinazione residenziale civile in territorio agricolo.

Nei sub ambiti residenziali di integrazione del consolidato soggetti a convenzione attuativa, per comprovati motivi di interesse pubblico, è consentita la monetizzazione delle aree di cessione eccedenti la quantità minima stabilita dalla legge.

## **CAPO II° - AMBITI DA RIQUALIFICARE ED AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **Art. 34.1 – Sub ambiti a destinazione produttiva e/o agricola da trasformare tramite PUA (APA)**

1. Coincidono con aree edificate limitrofe a centri abitati o in territorio rurale che presentano funzioni dismesse o in via di dismissione e condizioni ambientali dequalificate, per le quali il PSC persegue strategie di trasformazione mirate ad eliminare tanto le situazioni di incompatibilità morfologico - architettonica ed ambientale quanto le situazioni di rischio ambientale secondo obiettivi specificati nelle Schede d'ambito relative.
1. In tali ambiti gli interventi sono regolamentati nel POC nel rispetto dei contenuti specifici delle schede normative APA1; APA2; APA3; APA4; APA5 e delle schede normative ACR1; ACR2; ACR3; ACR4 e si attuano previa approvazione di PUA di iniziativa privata.
2. Gli ambiti APA e ACR si attuano per intervento preventivo attraverso la predisposizione di un progetto unitario di iniziativa privata i cui perimetri minimi andranno definiti nel POC ai sensi dell'art. 30 comma 10 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000; tali perimetri saranno determinati sulla base degli intenti edificatori dei proprietari compresi nell'ambito e della loro disponibilità a farsi carico della realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, a cedere al Comune le aree a verde pubblico, strade e parcheggi, ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di pubblico interesse, nonché a dar corso agli interventi edificatori sulla base di progetti unitari convenzionati a contenuto urbanistico ed edilizio con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in progetto.
2. I progetti d'intervento dovranno rispettare le norme del presente RUE per quanto attiene l'attività edificatoria, i parametri urbanistici-edilizi, le caratteristiche delle costruzioni e le dotazioni territoriali minime con particolare riferimento:
  - ai parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari Pp, che dovranno essere reperiti in rapporto agli usi previsti nei progetti medesimi secondo i minimi dettati all'Art. 23.3;
3. ai parcheggi di urbanizzazione primaria PU1, che dovranno essere reperiti nella misura minima di 20 MQ/100 MQ di SC con un minimo di 1 posto auto per alloggio per le funzioni residenziali e di 40 MQ/100 MQ di SC per le funzioni commerciali-direzionali e produttive eventualmente ammesse nelle Schede normative del PSC.
3. Nel POC andrà concordata con l'Amministrazione Comunale la quota parte di aree di U2, da prevedere eventualmente in sede di convenzionamento del PUA, a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi che le zone circostanti gli ambiti oggetto d'intervento manifestano.
4. In attesa dell'inserimento nel POC, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.
5. Per gli edifici esistenti con funzione abitativa e di valore storico-architettonico e testimoniale, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in attesa dell'inserimento nel POC, interventi di recupero conservativo supportati da convenzione attuativa che regoli gli eventuali mutamenti d'uso e la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto in conformità ai pareri dei competenti uffici pubblici.
6. 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.

#### **Art. 34.2 – Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione residenziale (DR)**

1. Corrispondono agli ambiti per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale regolamentati delle norme di PSC e dalle relative Schede d'ambito.
2. Si articolano nei seguenti sub-ambiti :
  - a) Sub ambiti di espansione residenziale del vigente PRG confermati (siglatura DR e retino rigato a fondo rosa)
  - b) Sub ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale soggetti a PUA (siglatura DR e retino a rigatura rossa su sfondo bianco)
3. In particolare le dotazioni territoriali ed ecologico - ambientali minime sono quelle definite al Capo IV° del RUE con un minimo assoluto di :
  - a) Pp = 27 MQ/100 MQ di SU residenziale + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 23.3;
  - b) PU1 = 20 MQ/100 MQ di SC residenziale + 40 MQ/100 MQ di SC di eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, con un minimo comunque di un posto auto per alloggio;
  - c) Aree di U1 a verde pubblico = minimo 15 MQ/37 MQ di SC edificabile;
  - d) Aree di U2 = come da accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. e convenzioni attuative.
4. ***Prescrizioni particolari***

In sede di POC l'Amministrazione Comunale potrà definire le quote di edilizia sociale da sottoporre a regime di edilizia convenzionata.

Gli ambiti DR si attuano attraverso la predisposizione di un progetto unitario i cui perimetri minimi andranno definiti nel POC ai sensi dell'art. 30 comma 10 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.

Il POC può individuare all'interno degli ambiti, ed in conformità alle prescrizioni del PSC, gli interventi di trasformazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale d'efficacia, suddividendo l'ambito di trasformazione in stralci funzionali. In tal caso dovrà essere garantito che gli stralci funzionali siano coerenti con gli elementi prescrittivi contenuti nel PSC, attraverso la redazione di appositi elaborati grafici e normativi, da approvare contestualmente al POC.

Il POC può inoltre modificare, per specifiche esigenze attuative, anche in accoglimento di proposte dei soggetti interessati tendenti ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di interesse pubblico, previa stipula di accordi ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, i perimetri delle aree di trasformazione DR; dette modifiche al perimetro delle aree di trasformazione non costituiranno variante del PSC se:

- la riduzione o l'incremento delle aree non è superiore al 10% della superficie territoriale dell'intero ambito;
- trattasi di modifiche al perimetro dell'ambito dovute ad adeguamenti cartografici con le mappe catastali o con i reali confini di proprietà riscontrati dal rilievo dello stato di fatto.

Nell'ambito dei perimetri di intervento, come sopra configurati, dovrà trovare applicazione il criterio della perequazione.

La definizione dei perimetri minimi di intervento non potrà prescindere dalla funzionalità delle parti dell'ambito di PSC di volta in volta poste in attuazione.

### **Art. 34.3 – Sub ambiti periurbani di trasformazione per la nuova edificazione a prevalente funzione residenziale soggetti a convenzione attuativa (ATR)**

1. Coincidono con aree inedificate di ridotte dimensioni intercluse o immediatamente contigue ai centri abitati principali per le quali il PSC persegue strategie di completamento convenzionato dei tessuti edilizi a prevalente funzione residenziale ed obiettivi di riordino urbanistico-edilizio ed ambientale dei terreni liberi da edifici ma oramai sottratti ad una corretta ed efficace pratica agricola, tramite l'attivazione di interventi urbanizzativi ed edificatori coordinati e contestuali caratterizzati da bassi indici di edificabilità e da tipologie edilizie di contenuto impatto ambientale.
2. Per detti ambiti, oltre al soddisfacimento del fabbisogno abitativo in tipologie edilizie di case singole e/o abbinate su lotto di pertinenza esclusiva, si propone il reperimento di aree pubbliche e private per il miglioramento delle dotazioni di verde ed attrezzature collettive, la realizzazione delle reti tecnologiche e di opere di mitigazione degli impatti ambientali, la ricerca degli spazi necessari a dare continuità al sistema del verde e dei percorsi ciclopedonali secondo i criteri e le prescrizioni definite per ciascun ambito nelle Schede normative allegate alle norme del PSC.

#### **3. Modalità di attuazione**

Gli ATR si attuano per intervento diretto convenzionato attraverso la predisposizione di un progetto unitario i cui perimetri minimi andranno definiti nel POC ai sensi dell'art. 30 comma 10 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i. ovvero ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90 e dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.; tali perimetri saranno determinati sulla base degli intenti edificatori dei proprietari compresi nell'ambito e della loro disponibilità a farsi carico della realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, a cedere al Comune le aree a verde pubblico, strade e parcheggi, ad incrementare in favore del Comune la disponibilità di aree e di risorse da destinare alla realizzazione sul territorio di interventi di pubblico interesse, nonché a dar corso agli interventi edificatori sulla base di progetti unitari convenzionati a contenuto urbanistico ed edilizio con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in progetto.

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

Sono quelli prevalentemente residenziali evidenziati per ciascun ambito nelle Schede normative allegate alle presenti norme, con facoltà del Comune di assentire in sede di POC, e senza che ciò costituisca variante al PSC, usi complementari e compatibili con la funzione residenziale che dovrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie utile costruibile.

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

I progetti di intervento dovranno uniformarsi ai criteri di riassetto urbanistico-edilizio ed ambientale, alle quantità di superfici utili costruibili riportati nelle Schede normative, secondo il criterio della perequazione, ed osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

SM	Superficie minima di intervento = Perimetro di ambito come definito nel POC
UT	Indice di utilizzazione territoriale = Vedi schede normative d'ambito
UF	Indice di utilizzazione fondiaria = Come risultante nel progetto unitario e

			comunque non superiore a 0,30 mq/mq
PU	Parcheeggi di urbanizzazione	=	In rapporto agli usi come definito nel RUE e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio per gli usi residenziali
Pp	Parcheeggi di pertinenza	=	In rapporto agli usi come definito nel RUE e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio per gli usi residenziali
SP	Superficie permeabile	=	Vedi schede normative d'ambito e RUE
H	Altezza massima	=	2 piani fuori terra e vedi schede normative d'ambito
VL	Visuale Libera	=	0,5
D1	Distanze minime dai confini di proprietà	=	5 m
D2	Distanze minime dai confini di zona urbanistica	=	5 m e limiti di arretramento della edificazione dalle strade come definito nel RUE
D3	Distanze minime tra edifici	=	Da definire in sede di progetto unitario nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444

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

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

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive vengono articolati nel RUE nei seguenti sub ambiti:
  - Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria
  - Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi
  - Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale da regolare con il POC tramite convenzione attuativa (ATP)
2. Negli ambiti specializzati per attività produttive, salvo specifiche determinazioni esplicitate nelle norme di RUE, 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 100% della SC produttiva e comunque per non più di 240 MQ di SC e due alloggi massimo per impresa;
  - 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 e previo parere favorevole dei competenti uffici pubblici.
5. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve essere fatto nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e da quanto disposto dal POIC-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 RUE.
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 con particolare riferimento ai tessuti produttivi consolidati.
7. 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.

### **Art. 35.1 – Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria**

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi prevalentemente artigianali – industriali di piccole e medie dimensioni, più raramente edifici specialistici ad usi commerciali - direzionali o ricettivi alberghieri su lotti di pertinenza esclusiva.
2. Per tali ambiti si propongono 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.
3. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.  
**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; in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni delle attività insediate e dei cicli produttivi.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.10; 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; 1.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,65 mq/mq ovvero quello esistente
RQ max	=	60% comprensivo della SU residenziale ovvero quello esistente
H max	=	9,5 ml, ovvero quella esistente se è già superiore per attività produttive; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, potrà essere autorizzata una altezza massima di 14,00 ml 10,5 ml, ovvero quella esistente se è già superiore per attività terziarie
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	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote richieste all'art. 23.1 per gli usi particolari
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; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)

D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	$\geq 10$ mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

### 5. **Prescrizioni particolari**

Negli ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria il RUE promuove la qualificazione degli insediamenti esistenti e disciplina le variazioni delle destinazioni d'uso, secondo le seguenti prescrizioni e indirizzi:

- gli interventi sull'esistente devono essere orientati al miglioramento delle condizioni ambientali e devono perseguire obiettivi di corretto inserimento delle costruzioni nel contesto urbanistico, limitando al minimo indispensabile la sottrazione di spazi permeabili
- l'incremento della capacità edificatoria è possibile fino ad un massimo di  $U_f = 0,65$  mq/mq, limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta e perseguendo obiettivi di corretto inserimento dei nuovi manufatti edilizi nel contesto ambientale e nel paesaggio.

Vanno in ogni caso rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

Di seguito si riportano le specifiche disposizioni normative confermate dal previgente PRG:

**A)** In particolare sulle aree di pertinenza dell'ex caseificio di Costaferrata, è vietato demolire e ricostruire la porzione di fabbricato localizzata lungo strada; eventuali interventi di nuova costruzione e/o ampliamento, consentiti dagli indici e dai parametri del sub ambito, sono realizzabili unicamente nella parte di lotto retrostante il fabbricato esistente, in modo che non sia visibile dalla pubblica viabilità.

**B)** In particolare per le aree del Consorzio Agrario comprese entro perimetro unitario d'intervento, gli interventi edificatori diversi dalla manutenzione ordinaria sono subordinati alle seguenti specifiche prescrizioni:

Modalità di attuazione : intervento diretto convenzionato per la realizzazione di 1900 mq di SU comprensivi dell'esistente.

Obbligo di reperire le seguenti quantità di parcheggi = PU1  $\geq 800$  mq;  
= Pp  $\geq 1.000$  mq.

Detti parcheggi potranno essere localizzati in corrispondenza delle aree confinanti, appartenenti alla medesima proprietà, anche se retinate con simbologia di verde pubblico.

Gli interventi edificatori, oltre a rispettare le indicazioni di ordine morfologico – architettonico– “Interventi sull'ambiente e prescrizioni generali per la tutela paesaggistico – ambientale” delle vigenti NTA, dovranno essere sottoposti al parere preventivo dei competenti Uffici pubblici.

**C)** In particolare per le aree destinate alla "Centrale di betonaggio" localizzate in Capoluogo e adibite alla produzione e alla commercializzazione di cementi, bitumi e materiali vari per l'edilizia, valgono le prescrizioni di seguito riportate:

- Gli usi ammessi sono quelli finalizzati alla lavorazione di materiali di cava che si svolgono in aree industriali esterne a quelle incluse nel piano per l'attività estrattiva in quanto non connesse ad una specifica area di escavazione ma a diverse aree estrattive localizzate anche in diversi comuni, nonché la possibilità di costruire un eventuale alloggio di custodia degli impianti fino ad un massimo di 150 mq di SU + 100 mq per autorimesse e servizi residenziali.
- Gli indici urbanistico - edilizi e gli standards insediativi sono:
  - a)  $S_m$  = superficie minima d'intervento = intera area omogenea di pertinenza dell'attività esistente
  - b)  $U_f$  massimo = 0.30 mq/mq per le superfici edificate
  - c)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 30%
  - d)  $H_{max}$  = in relazione alle esigenze per le attrezzature e gli impianti; ml 10.50 per gli edifici
  - e)  $VI$  = indice di visuale libera :  $\geq 1$
  - f) distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona = m 10
  - g)  $P_p$  = In rapporto agli usi previsti nel progetto
  - h)  $PU1$  = da prevedersi esternamente alla recinzione almeno nella misura di 15 posti macchina per impresa con un minimo di 200 mq;
  - i) opere di urbanizzazione primaria: quelle mancanti.
- Le istanze di concessione e le autorizzazioni ad intervenire sono subordinate alla stipula di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) con la quale i soggetti richiedenti si impegnano:
  - alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie (strade, parcheggi, fognature ed eventuali impianti di depurazione richiesti dal Comune su parere dei competenti uffici della U.S.L.);
  - alla delimitazione con picchetti inamovibili o recinzione degli spazi adibiti all'attività produttiva;
  - alla regolazione degli accessi carrabili sulla pubblica viabilità secondo le indicazioni del Comune;
  - alla sistemazione delle aree cortilive e al convogliamento e/o alla depurazione delle acque superficiali;
  - alla realizzazione degli interventi edificatori e sul suolo atti a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro;
  - alla piantumazione e alla sistemazione degli spazi cortilivi di pertinenza dei fabbricati eventualmente esistenti o previsti sul lotto d'intervento, nella misura da concordare col Comune in sede di convenzionamento degli interventi;
  - allo smantellamento degli impianti amovibili e alla sistemazione delle aree come definito in sede di convenzione qualora cessi l'attività.

**Art. 35.2 – Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi**

1. Coincidono con le aree per attività produttive e terziarie in corso di attuazione sulla base di piani particolareggiati non ancora completati, che vengono confermati nel PSC e nel RUE.

Per tali sub ambiti valgono le strategie e gli obiettivi d'intervento che mirano alla qualificazione e al completamento dei tessuti esistenti.

2. **Interventi ammessi** : tutti quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti e, alla scadenza della loro validità, tutti gli interventi definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi e agli Artt. 3.1; 3.2; 3.3.

3. **Modalità d'attuazione**

Questi ambiti si attuano per intervento diretto anche per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità degli strumenti urbanistici preventivi vigenti e/o dei titoli abilitativi rilasciati, per le quali è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere secondo le norme del PP scaduto o dei titoli abilitativi ovvero richiedere la ripresentazione del titolo abilitativo o

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 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 una variante al PUA vigente o di nuovo PUA riferito alle parti non urbanizzate del comparto, a condizione che siano rispettati i criteri generali d'intervento di cui al precedente art. 35, la legislazione vigente in materia urbanistica e 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; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 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
UF max	=	0,65 MQ/MQ
RQ max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	9,5 ml, ovvero quella esistente se è già superiore per attività produttive; per dimostrate necessità, derivanti da particolari cicli di lavorazione, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio, potrà essere autorizzata una altezza massima di 14,00 ml 10,5 ml, ovvero quella esistente se è già superiore per attività terziarie
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	=	5% della SF per le funzioni produttive + 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; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di

	=	recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	≥ 10 mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto del D.M. 2/4/68 o dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico (vedi anche l'Art. B.56 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dai corsi d'acqua	=	vedi l'Art. B.56 dell'Allegato A

#### 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.

#### **Art. 35.3 – Sub ambiti di trasformazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il POC tramite convenzione attuativa (ATP)**

1. Corrispondono ad aree edificate sulle quali insistono fabbricati ed impianti destinati prevalentemente ad usi artigianali - industriali per le quali il PSC persegue strategie di miglioramento funzionale delle dotazioni territoriali e della mobilità ed obiettivi di mitigazione degli impatti nonché di riqualificazione e completamento convenzionato dell'esistente.
2. **Interventi ammessi** : quelli definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e s.m.i. e agli artt. 3.1, 3.2, 3.3.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto supportato da convenzione attuativa, secondo le disposizioni di dettaglio evidenziate nelle Schede normative d'ambito del PSC.
4. **Usi ammessi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 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
-----	---	---

Resta fermo che nel caso di usi misti l'ammissibilità degli stessi nell'ambito del comparto è subordinato al rispetto dei limiti di esposizione al rumore e all'abbattimento delle fonti inquinanti in conformità alla vigente legislazione in materia e al parere dei competenti uffici ARPA e AUSL.

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

I progetti di intervento dovranno rispettare i parametri urbanistico-edilizi ed i criteri di riassetto urbanistico ed ambientale riportati nelle Schede normative del PSC, ed osservare i seguenti ulteriori parametri.

RQ max	=	Da definire in sede di convenzione attuativa
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 (si veda anche l'Art. B.51 dell'Allegato A)
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto
PU2	=	Da definire eventualmente in sede di convenzione attuativa in rapporto alle esigenze di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area di intervento e delle aree circostanti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto
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. B.53 dell'Allegato A)
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. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 10$ mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione previsti dal Codice della strada, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. B.56 dell'Allegato A, 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 nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

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

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

#### ART. 36 – ARTICOLAZIONE IN ZONE

1. Il PSC ed il RUE articolano l'ambito del territorio rurale nelle seguenti zone e sub ambiti:
  - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua (Art. 38.1)
  - Zone di tutela naturalistica (Art. 38.2)
  - Sistema forestale e boschivo (Art. 38.3)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale e sub ambiti agricoli di interesse paesaggistico ambientale (Art. 38.4)
  - Sistema dei Crinali e collinare (Art. 38.5)
  - Sub ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 38.6)
  - Sub ambiti agricoli periurbani (Art. 38.7)
  - Sub ambiti residenziali in territorio rurale (Art. 38.8)
  - Sub ambiti agricoli interessati da caseifici (Art. 38.8)
  - Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici intensivi (produttivi) (Art. 38.9)
  - Sub ambiti interessati da PIAE con effetto di PAE (Art.38.10)
  - Zona agricola di rispetto cimiteriale (Art. 38.11)
  - 
  - Zone interessate da edifici produttivi extragricoli in territorio rurale (Art. 37.14)
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, 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. Nel territorio rurale il PSC e il RUE definiscono la disciplina degli usi ammissibili in conformità all'Art. 6 delle norme del PTCP che si intendono qui richiamate, demandando ai successivi articoli del RUE la disciplina edilizia degli interventi.
4. 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.
5. 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.
6. L'installazione delle strutture hangar è consentita per tutte le aziende agricole, preferibilmente in prossimità delle strutture aziendali esistenti, previo progetto di inserimento paesaggistico ed ambientale valutato positivamente dall'UTC ed idonea schermatura arborea da realizzare tramite piantumazione di essenze autoctone. Tali strutture non possono essere collocate nelle zone di tutela del sistema forestale e boschivo e nelle zone di tutela naturalistica. In particolare negli ambiti Agricoli a rischio per dissesto idrogeologico, solamente alle condizioni in cui le norme di cui all'art.29 consentano l'ampliamento e/o la nuova costruzione delle strutture

agricole relative alle aziende esistenti. Al termine dell'attività è obbligatorio smantellare la struttura hangar e ripristinare lo stato dei luoghi.

7. Per le installazioni di cui al comma precedente intervenute in periodo antecedente la sua entrata in vigore e realizzate sulla base di quanto consentito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 in data 03 giugno 2003, l'Amministrazione potrà disporre lo svincolo e la restituzione della garanzia fideiussoria prevista dalla medesima delibera, a fronte di specifica richiesta in tal senso formulata dall'interessato, a condizione che sia verificato il permanere dell'attività imprenditoriale agricola al cui servizio l'hangar sia stato a suo tempo autorizzato e realizzato nonché il permanere in capo all'imprenditore della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale. Resta fermo che, laddove dette verifiche diano esito negativo, l'hangar dovrà essere rimosso e la fidejussione non verrà svincolata sino alla ultimazione della rimozione e al completo ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Art. 36.1 – Criteri per la corretta applicazione delle norme 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, con particolare riferimento all'art. 6 delle NA del PTCP.
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. 36.2 – 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, le opere e gli edifici, incongrui e/o i volumi 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 di cui ai successivi comma intendendosi per "Opere incongrue" o "Edifici incongrui" gli edifici o le parti del tessuto urbano o altri manufatti che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche e funzionali o per la loro collocazione spaziale, laterano in modo permanente l'identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi urbani ed extraurbani in cui si collocano.
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. L'entità dei diritti edificatori va intesa quale percentuale modesta della superficie edificata da

demolire e non potrà superare il 20% (venti per cento) delle superfici determinate sulla base dei criteri di cui al precedente comma 3 e comunque non potrà essere superiore a 500 Mq.

5. Le superfici oggetto di trasferimento di cui ai comma precedenti possono essere rilocalizzate all'interno degli "Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente uso residenziale" : DR e ATR del PSC.
6. Per effetto della rilocalizzazione delle superfici di cui al presente articolo, l'Indice di utilizzazione Territoriale (UT) normativamente previsto per l'ambito designato a ricevere detta rilocalizzazione non potrà subire incrementi superiori a quello indicato nelle schede norma
7. 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 sopraesteso comma 2.
8. Nel caso di manufatti edilizi incongrui di volumetria complessiva superiore a 1000 mc, in alternativa a quanto disposto al punto 3 e successivi, 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 NA del PTCP, qualora sussistano le condizioni di sostenibilità di cui all'art. A-21, lett. e della L.R. 20/2000.

### **Art. 36.3 – 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 criteri ed indirizzi progettuali relativi ai territori collinari e montani riportati nell'Allegato 04 (Linee guida per la disciplina del territorio rurale) alle NA del PTCP che si intendono qui richiamati come norme per la buona progettazione e per la verifica dei progetti da parte dei competenti Uffici pubblici in riferimento: al corretto inserimento degli edifici nel paesaggio; alla leggibilità degli spazi esterni interessati negli interventi di recupero e nuova costruzione; alla riconoscibilità degli caratteri tipo – morfologici degli insediamenti rurali di alta collina e montagna; alla riconoscibilità dei caratteri costruttivi, architettonici e decorativi; al raccordo degli interventi con la rete ecologica.
2. Detti criteri ed indirizzi di buona progettazione e di corretto inserimento degli manufatti agricoli nel territorio rurale, saranno assunti come griglia di riferimento della C.Q.A.P. per la valutazione degli interventi in territorio rurale previa specifica approvazione di Delibera di Giunta dei Comuni dell'Unione, fermo restando l'obbligo di rispettare le prescrizioni di intervento riportate nell Norme di PSC e nel presente RUE negli articoli che regolamentano i singoli ambiti e zone del territorio rurale.

## **ART. 37 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE**

### **Art. 37.1 - 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 5 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 ineditati, di proprietà dell'azienda agricola, o in affitto, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano ineditabili 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 ineditabilità 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 ineditabilità 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 standard, 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 ineditabilità, 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. 37.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standard 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 standard 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. 37.2 bis – Soggetti aventi titolo ad intervenire nel territorio rurale**

1. I soggetti aventi titolo ad intervenire nel territorio rurale sono i seguenti:
  - a) imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.Lgs. 99/04
  - b) imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile
  - c) coltivatore diretto ai sensi dell'art. 6 della Legge 203/1982
  - d) altri aventi diritto non oggetto delle presenti precisazioni.

#### **37.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.)**

1. Ai fini della applicazione delle presenti norme e 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 classificate in base alla produzione lorda vendibile (PLV) prevalente nelle tre annate agrarie precedenti l'inoltro delle istanze di titolo abilitativo:

##### **Tipologie aziendali ad ordinamento intensivo**

intese come quelle per le quali la P.L.V. (produzione lorda vendibile) 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. 37.4 - Impianti zootecnici intensivi (produttivi)**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati impianti zootecnici produttivi quelli descritti all'Uso 6.4 dell'Allegato A al RUE.
2. L'attività agricola intensiva o di carattere industriale di nuova formazione è vietata lungo le linee di crinale.

### **Art. 37.5 - 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 ed in particolare del regolamento regionale n° 1/2016 a cui si rimanda, con la precauzione che in base a detto regolamento non è ammessa la nuova realizzazione di nuovi lagoni a cielo aperto né l'ampliamento di quelli esistenti.
2. I lagoni di accumulo dei liquami, qualora 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 degli effluenti 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. 37.6 - 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 il carico animale che si determina sull'unità di intervento (intera superficie dell'azienda) per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo, non potrà superare i limiti massimi ammessi.
3. Allo stesso modo 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. 37.7 - 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 nei sub ambiti collinari – montani a vocazione produttiva agricola e nelle zone di interesse paesaggistico ambientale con esclusione delle linee di crinale, 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 presente 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 :  $\geq 0,5$ ;

## 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 il liquame 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 e nuovo Codice della Strada; distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A

f3) per gli interventi di nuova costruzione di locali di stabulazione, contenitori per il liquame a cielo aperto e concimaie, oltre al rispetto del D.M. 2/4/1968, del Codice della Strada e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'Art. B.56 dell'Allegato A, 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 IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
		esprese in metri			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	20	15	15	50
	80 - 400	20	30	15	100
	400 - 1000	30	30	50	200
	> 1000	30	30	50	300
<b>contenitori per il liquame a cielo aperto</b>		30	80	300	300
<b>Concimaie</b>		20	20	30	50

g) Pp – 37MQ/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 6 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza richiesta di titolo abilitativo.

### **Art. 37.8 - 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 ed idrogeologico; al miglioramento delle condizioni ambientali e di sicurezza della circolazione veicolare e ciclo – pedonale; all'incremento delle dotazioni relative ai servizi a rete.

### **Art. 37.9 – Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola**

2. 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.
3. 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 previa realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle opere di mitigazione dell'impatto visivo e ambientale.
4. La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa nella pertinenza di fabbricati residenziali esistenti e purché sia ammessa dalle norme della specifica zona agricola interessata. Qualora non sia possibile realizzare tali fabbricati nelle pertinenze dei fabbricati residenziali esistenti, la loro realizzazione dovrà essere localizzata in prossimità delle strade esistenti.
5. 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 3,50.
6. 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 preesistente e a parere favorevole della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
7. 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.
8. La superficie minima di intervento richiesta nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti è di 5.000 mq, purché almeno 2.000 mq senza soluzione di continuità e posta su terreni classificati nel PSC e nel RUE come sub ambiti agricoli.
9. Per superfici di intervento uguali o superiori a 5.000 mq, ma inferiori a quelle di cui al comma successivo, è ammessa la realizzazione (in ampliamento o nuova costruzione) in un unico fabbricato, in aderenza o prossimità al fabbricato residenziale esistente, di una superficie coperta massima di 30 mq, comprensiva di quella esistente, da destinare agli usi di cui al primo comma del presente articolo.

10. Per superfici di intervento superiori a 10.000 mq è ammessa la realizzazione (in ampliamento o nuova costruzione) di fabbricati, in 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.
11. Il fabbricato destinato a ricovero equini, ed altri animali di grossa taglia, ed i recinti devono distare non meno di 20 ml da abitazioni preesistenti di terzi. Per ogni 10 mq di superficie coperta deve essere recintata una superficie verde di almeno 1.000 mq.

#### **Art. 37.10 - Possibilità di recupero per fini abitativi 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), al verificarsi delle seguenti condizioni e nel rispetto delle direttive dettate al successivo comma 3, nonché delle prescrizioni normative di cui ai successivi Artt. 37.11 e 37.12, 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. In coerenza con quanto disposto al paragrafo 2.1.1 dell'Allegato 4 delle Norme del PTCP in merito ai "Criteri ed indirizzi metodologici per gli interventi in territorio rurale", il recupero del patrimonio edilizio esistente si disciplina secondo le seguenti direttive:
  - edifici con originaria funzione abitativa: possibile la riconversione a residenza civile;
  - per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa: possibili interventi di recupero finalizzati all'attività dell'azienda agricola multifunzionale, compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche dei fabbricati e con il contesto ambientale. La riconversione a residenza dei fabbricati privi di interesse con originaria funzione produttiva è disciplinata dal RUE per gli edifici di impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola (costituiti in genere da barchessa, stalla e fienile) ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo, alle condizioni riportate al successivo art.37.12, mentre non è considerata compatibile per gli edifici moderni;
  - si stabilisce che la dimensione dell'alloggio non deve essere mediamente inferiore a 120 mq di superficie utile, con dotazione di 30 mq di spazi per servizi alla residenza (cantine, sottotetti, depositi) e di almeno 1 posto auto coperto per ogni alloggio, da recuperare

all'interno dei volumi esistenti del fabbricato stesso ovvero dei fabbricati accessori ricompresi nello stesso nucleo rurale.

- non è ammesso il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro fabbricato precario, che andranno perciò demoliti e non più ricostruiti;
  - sono ammessi ampliamenti una tantum per fabbricati abitativi d'impianto recente esistenti composti da una unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno nei limiti del 20%. Non sono ammessi ampliamenti in caso di cambio d'uso di fabbricati produttivi agricoli di impianto recente, per i quali si ritiene auspicabile la delocalizzazione.
  - la costruzione di logge o porticati su edifici esistenti non è auspicabile, data l'estraneità di tali elementi rispetto alla tradizione tipologica locale. Interventi a ciò finalizzati non sono in ogni caso considerati ammissibili sui fabbricati rurali d'impianto tradizionale.
4. 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 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 e sul risparmio energetico.
5. 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 5, 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 precluso 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.
- 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 5, si intendono le unità poderali minime di intervento vincolate ai sensi dell'articolo 37.1 delle presenti Norme Edilizie ed Urbanistiche, 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 d'iniziativa privata, anche 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.

#### **Art. 37.11 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola**

1. Il patrimonio edilizio che, in base 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.
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 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 500 Mq di SC, 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 e dell'art. 6 delle N.A. del PTCP, 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, negli ambiti DR e ATR come quote edificatorie aggiuntive, rispetto a quelle riconosciute dalle Schede normative 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 finalizzati al miglioramento della qualità del paesaggio, architettonica ed ambientale, al miglioramento delle componenti paesaggistiche e all'aumento delle dotazioni territoriali, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 6 delle NA del PTCP e delle prescrizioni specificate dettate al successivo Art. 37.12 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 pubblici;
  - b) Siano rispettati i vincoli derivanti dalla applicazione della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico - culturale - testimoniale;
  - c) Siano rispettati, per gli edifici produttivi di cui all'Art. 37.14, le Norme dettate nell'articolo richiamato;

- d) Siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi e delle superfici utili esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie e 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.

**Art. 37.12 – 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 e per gli Edifici con originaria funzione produttiva agricola recuperabili a funzioni residenziali**

1. Tutte le unità edilizie non più funzionali all'attività produttiva agricola alla data di adozione 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. 37.10, 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, fermo restando che per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale come richiesto dalla lettera b) del 2° comma dell'art. A21 della L.R. 20/2000 e s.m.i:

	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, 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 accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia 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>
B	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>- Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi limitatamente agli edifici di impianto riconducibile all'architettura tradizionale agricola ed aventi aspetti formali, materici e distributivi adatti al riuso abitativo identificati da asterisco nero nelle tavole del RUE</li> <li>- Non è consentito il cambio d'uso ad allevamenti aziendali (uso 6.3) delle unità edilizie che ricadono nei subambiti</li> </ul>

		<p>agricoli periurbani e che siano posti a meno di 200 metri dal territorio urbanizzato ed urbanizzabile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- È ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A</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>- Tutte quelle previste dall'art.6 delle NA del PTCP</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 all'esecuzione di eventuali 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. Il cambio d'uso da abitazione di imprenditore agricolo professionale ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art. 34, comma 3 della Legge Rg. 15/2013, qualora siano trascorsi meno di 10 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
4. Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le unità edilizie con originaria funzione abitativa prive di valore, composte da una unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno sono consentiti, una tantum, ampliamenti e sopraelevazioni dei volumi esistenti fino al limite massimo del 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE; per le unità edilizie con originaria funzione abitativa monofamigliari sono consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni necessari per consentire di raggiungere una SU pari a 120 mq. per alloggio, anche se ciò comportasse superamento del limite massimo del 20% della SU di cui sopra, con la possibilità di realizzare accessori alla residenza, comprese le autorimesse, nel limite massimo del 40% della SU residenziale di progetto.
5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di recupero per ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti privi di valore storico – culturale – testimoniale, sono quelli di seguito evidenziati :

SM	=	unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'unità edilizia alla data di adozione del RUE, oppure 1.000 mq per nuovi frazionamenti conseguenti a scorporo da fondi agricoli
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SC max	=	Realizzabile all'interno del volume esistente con un massimo di 3 alloggi
H max	=	esistente + 30% fino ad un massimo di m. 8,50
VL	=	≥ 0,5 nei casi di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	20 Mq/100 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 18.3
PU2	=	non richiesti

Pp	=	almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3	
SP min	=	50% 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. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)	
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. B.54 dell'Allegato A)	
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. B.55 dell'Allegato A)	
D4 - distanza minima dalle strade e dai corsi d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; $\geq 5$ mt. o limiti di arretramento previsti dal Codice della strada nei casi di recupero con modifica della sagoma; sono comunque fatte salve maggiori distanze richieste per il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, per il rispetto del D.M. 2/4/68 o 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	
Opere di mitigazione e compensazione ambientale	=	Come da progetti di intervento	

6. 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. 37.13 – Possibilità di superamento degli indici urbanistico – edilizi per l'edificazione in territorio rurale tramite progetto organico supportato da Atto unilaterale d'obbligo**

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, nella misura massima del 50%, in seguito all'approvazione, nei modi di legge, di un progetto organico di intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo, finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento edificatorio ricade alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, nello stato di fatto, alla mitigazione degli impatti visivi ed ambientali che i maggiori indici di edificabilità possono determinare.
2. Il progetto di cui al comma 1 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 di naturalistica; il sistema delle aree boscate; le

zone di tutela ordinaria di laghi, bacini e corsi d'acqua; le zone di tutela delle risorse idriche; le zone agricole riservate al sistema delle dotazioni territoriali ed ecologico – ambientali.

3. Gli interventi edilizi previsti nel progetto organico di cui al comma 1, sono comunque sottoposti a SCIA o permesso di costruire in conformità ai disposti di legge.
4. Detto progetto è comunque sempre 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 progetto organico 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 progetto di cui al comma 1 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 progetto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difformi da quanto previsto nel progetto stesso.
6. Decorso il termine di validità del progetto organico di intervento diretto, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo progetto di intervento.

#### **Art. 37.14 – Sub ambiti interessati da edifici produttivi extragricoli in territorio rurale**

1. Coincidono con le aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva artigianale – industriale – commerciale e mista localizzati in territorio rurale.

Per tali ambiti la strumentazione urbanistica comunale si prefigge obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale ed architettonica e di eliminazione degli impatti negativi anche attraverso interventi di ristrutturazione e limitato ampliamento dello stato di fatto consolidato alla data di adozione del RUE, fermo restando l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico - architettonico – testimoniale.

#### **2. *Interventi ammessi* :**

- a) Recupero conservativo secondo le categorie assegnate nelle relative Schede operative per il recupero per degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
- b) Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento del 20% della SC fino ad un massimo di 1.000 mq di ampliamento a parità di volume lordo per gli edifici privi di valore, subordinando l'ampliamento a valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ed al miglioramento delle caratteristiche estetico – architettoniche degli edifici esistenti.

#### **3. *Modalità d'attuazione* :**

- a) Intervento diretto nei casi di recupero a parità di SC e di volume;
- b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa nei casi di cambio d'uso nel rispetto degli usi consentiti dall'art. 6, 3 comma, lettera d), delle NA del PTCP e ampliamento di SC e/o di volume.

#### **4. *Usi ammessi***

Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato alla data di adozione del PSC oppure, in caso di cambio d'uso quelli compatibili con la funzione agricola nonché quelli relativi alle attività compatibili con il territorio Rurale di cui all'art. 6 delle N.A. del; l'inserimento di nuovi usi produttivi è comunque subordinato al parere favorevole dei competenti uffici pubblici e

all'assenza di contrasti con l'esercizio dell'attività agricola e con la destinazione degli edifici esistenti entro 300 metri dal perimetro del fabbricato produttivo oggetto dell'intervento di trasformazione.

#### 5. Parametri urbanistici ed edilizi

SM	=	Superficie Fondiaria asservita alla data di adozione del PSC
UF	=	Esistente alla data di adozione del PSC + eventuale ampliamento del 20% un tantum della SC con un massimo di 1.000 mq. di ampliamento, sempre a parità di volume lordo per gli edifici privi 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	=	≥ 0,5
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 6 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art. B.54 dell'Allegato A)
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. B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione previsti dal Codice della strada, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, 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) Nel caso di accordo con i privati e convenzione attuativa, le aree di pertinenza alla data di adozione del PSC potranno essere ampliate sulle aree agricole confinanti appartenenti alla proprietà interessata all'intervento, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, al solo scopo di realizzare: il verde di mitigazione e/o compensazione ambientale; le opere indispensabili per il miglioramento del sistema di accessibilità e parcheggio pubblico; gli impianti tecnologici per la depurazione dei reflui.
- B) In presenza di ambiti destinati al sistema delle dotazioni territoriali, di vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata, di ambiti interessati da rischi naturali, di zone di tutela naturalistica, di aree boscate, di zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale, 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 produttivi 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, i quali potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di messa in sicurezza ambientale e sismica.

- C) Vanno quindi rispettati i limiti alle trasformazioni derivanti da vincoli prescrittivi sovraordinati e dalle condizioni di rischio idrogeologico e sismico.

#### **Art. 37.15 – Programma di Riqualificazione e Ammodernamento aziendale (PRAA)**

1. Per Programma di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale (PRAA), si intende quel complesso di interventi tecnico – edilizi - economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente 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 Programma di Riqualificazione e Ammodernamento Aziendale è formato e approvato nel rispetto della vigente legislazione in materia e deve contenere gli elaborati tecnici ed amministrativi stabiliti da specifica modulistica comunale.

## **CAPO II° - REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI**

### **Art. 38.1 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e relative zone di tutela**

1. Corrispondono agli “Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua” e alle “Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua” di cui all'art. 40 e all'art. 41 delle NA del PTCP, che si intendono in questa sede richiamati..
2. Gli interventi si attuano:
  - a) 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;
  - b) negli ambiti evidenziati in cartografia di PSC e di RUE (che riportano le “Fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale” dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D. Lgs. n. 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 e dall'art.142 comma 2 lettere a), b), c del medesimo Decreto.
3. Negli ambiti di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio proposto alla tutela idraulica, gli interventi ammessi agli artt. 40 e 41 delle NA del PTCP
4. Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei bacini e corsi d'acqua naturali, nonché dei canali artificiali interessati da appositi progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuati dal PTCP e/o dalla strumentazione urbanistica comunale, sono vietate la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere d) ed f) dell'ottavo comma dell'art. 40 delle NA del PTCP, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
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 la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo delle unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale sono quelli della disciplina particolareggiata (art. 31).
7. 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.
8. Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo, sono vietate la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere d) ed f) dell'ottavo comma dell'Art. 40 del PTCP (edifici e strutture anche se connesse alla conduzione dei fondi agricoli ed impianti tecnici anche se di modesta entità), l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
9. Nel reticolo idrografico, elemento costituente della rete Ecologica Comunale, sono ammessi interventi compatibili con il miglioramento del regime idraulico, coerentemente alle disposizioni di cui all'art. 5 del PTCP.

**Art. 38.2 – Zone di tutela naturalistica**

1. Corrispondono ai sub ambiti di tutela naturalistica di cui all'Art. 44 delle NA del PTCP che si intende in questa sede richiamato.
2. **Gli interventi si attuano:**
  - a) per intervento diretto nei seguenti casi :
    - manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, riuso, consolidamento statico e messa in sicurezza, ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, fermo restando il rispetto della disciplina particolareggiata per le unità edilizie di valore storico, culturale e testimoniale;
    - progetti specifici e puntuali relativi agli interventi e alle attività elencate al comma 2 dell'Art. 44 delle NA del PTCP;

**3. Interventi ammessi**

Nelle zone di cui al presente articolo 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.

4. Nelle zone di tutela naturalistica si dovranno altresì applicare le direttive relative alle limitazioni all'uso dei mezzi motorizzati fuori strada di cui all'art. 95 delle Norme PTCP.

**Art. 38.3 – Sistema forestale e boschivo**

1. Coincidono con le aree boscate rappresentate nelle tavole del PSC e del RUE, regolamentate all'art. 38 delle NA del PTCP al quale si rimanda.
2. Nelle aree del sistema Forestale e Boschivo sono ammessi gli interventi elencati ai commi 8, 9 e 10 dell'art. 38 delle NA del PTCP.

**Art. 38.4 – Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale e sub ambiti agricoli di interesse paesaggistico-ambientale**

1. Corrispondono ai sub - ambiti di particolare interesse paesaggistico – ambientale (individuati dal PTCP) e ai sub ambiti di interesse paesaggistico ambientale (individuati dal PSC) di cui all'art.45 delle norme di PSC.
2. Gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità, nei casi di manutenzione, recupero, qualificazione e messa in sicurezza dell'esistente, ristrutturazione ed ampliamento del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti contenuto entro il 30% della SU del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, in presenza di interventi colturali e/o di infrastrutturazione riconducibili alle casistiche di cui al successivo 3 comma;
  - b) per intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa nei casi di recupero con trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente e nei casi di ampliamento, superiore al 30% e nuova costruzione per scopi produttivi agricoli.
3. Gli interventi consentiti, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli elencati all'art. 42 delle NA del PTCP, che si potranno attuare solo se sono previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali oppure, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità

delle opere programmate, rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei siti interessati dagli interventi.

4. In particolare sono ammessi e disciplinati dal RUE:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SU 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 le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) dell'art.37.10 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - c) degli artt. 37.11 e 37.12 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola.
  - d) 37.14 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti produttivi extragricoli localizzati in territorio agricolo.
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: quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità rispetto alla vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e rispetto agli aspetti paesaggistici, 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; 6.9;
  - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data; 60.000 MQ per le aziende di nuova formazione;
  - c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole:
    - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 160 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un imprenditore agricolo professionale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 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 rurali esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato rurale con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time". 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.

- d) Superfici utili per servizi agricoli: 150 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
- e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 300 mq per azienda.
- f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto) : 150 mq/ha
- g) H max : altezza massima ammissibile :
- per gli edifici residenziali: mt. 7,50, 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 di arretramento previsti dal Codice della strada e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui al comma 2 dell'art. B.56 dell'Allegato A, 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 IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE <small>espresse in metri</small>			
		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		metri	metri	metri	metri
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	20	15	15	50
	80 - 400	20	30	15	100
	400 - 1000	30	30	50	200
	> 1000	30	30	50	300

<b>Contenitori per il liquame a cielo aperto esistenti</b>	30	80	300	300
<b>Concimaie</b>	20	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  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. 38.5 – Sistemi dei crinali e collinare**

1. Corrispondono alle parti del territorio comunale, rappresentate nelle tavole di progetto del PSC, delimitate in conformità al PTCP e regolamentate all'art. 37 delle NA del medesimo PTCP al quale si rimanda.
2. Nei sistemi di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme per determinate zone ed elementi ricadenti entro la loro delimitazione e 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", si applicano le particolari disposizioni di tutela dei calanchi, dei crinali e degli elementi del patrimonio geologico di cui all'art. 43 delle NA del PTCP.

### **Art. 38.6 – Sub ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Corrispondono ai sub - ambiti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee per tradizione, vocazione e specializzazione ad attività produttiva agricola di tipo intensivo. In tali ambiti il RUE:
  - a) persegue la tutela e la conservazione dei suoli produttivi evitandone il consumo con destinazioni diverse da quella agricola, la competitività e la sostenibilità ambientale dell'attività agricola attraverso interventi a favore della produttività, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici;
  - b) coerentemente con le disposizioni di cui all'articolo 17 del PSC, disciplina la conservazione, il miglioramento e l'adeguamento degli impianti, delle strutture e delle dotazioni aziendali necessarie alla produttività dell'azienda.
2. 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 PUA approvati prima dell'adozione del RUE;
  - b) per intervento diretto supportato da Programma di riqualificazione e ammodernamento aziendale (PRAA), 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 diretto tramite progetto organico supportato da atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 37.13 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, fatte salve le prescrizioni per la tutela degli acquiferi sotterranei, sono ammessi dal RUE:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SU a parità di volume, 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 le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
  - b) dell'art. 37.10 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
  - c) degli artt. 37.11 e 37.12 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
  - d) dell'art. 37.14 per le unità edilizie a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale.
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;  
60.000 MQ per le aziende di nuova formazione;
  - c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole :
    - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 160 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un imprenditore agricolo professionale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 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 sul fondo agricolo a "part-time". 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, 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.

- 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. 7,50, 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 di arretramento dalle strade previsti dal Codice della strada e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui al comma 2 dell'art. B.56 dell'Allegato A, 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 IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
		espresse in metri			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	20	15	15	50
allevato	80 - 400	20	30	15	100
espresso	400 - 1000	30	30	50	200
in quintali	> 1000	30	30	50	300

<b>Contenitori per il liquame a cielo aperto</b>	30	80	300	300
<b>Concimaie</b>	20	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  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**

- Per le aree ad alta vocazione produttiva agricola, il RUE assume le disposizioni e gli indirizzi normativi di cui all'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i., 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.

In tali sub ambiti pertanto:

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti per intervento diretto;
  - b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PUA Agricolo), previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;
  - c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- I nuovi interventi edilizi devono essere, di norma, attigui al centro aziendale e sottoposti a progetto unitario rispondente alle direttive stabilite nell'Allegato 4 delle Norme del PTCP.

### **Art. 38.7 – Sub ambiti agricoli periurbani**

1. Corrispondono ai sub - ambiti agricoli caratterizzati da vicinanza ai centri urbani o da interclusione con aree urbanizzate ad elevata contiguità insediativa.
2. Gli interventi si attuano:
  - a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento entro il 30% della SU del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, nonché per l'attuazione di PUA approvati prima dell'adozione del RUE;
  - b) per intervento diretto supportato da Programma di riqualificazione ed ammodernamento aziendale (PRAA), 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;
  - c) per intervento diretto tramite progetto organico supportato da atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 37.13 nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale, purché in ogni caso dette nuove aziende operino nel campo agrituristico, forestale, ortoflorovivaistico e non siano in contrasto con la prevalente funzione residenziale delle aree circostanti.
3. Gli interventi, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola.
4. In particolare, fatte salve le prescrizioni per la tutela degli acquiferi sotterranei, sono ammessi dal RUE:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SU a parità di volume, 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 le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
- b) dell'art.37.10 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
- c) degli artt. 37.11 e 37.12 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
- d) dell'art. 37.14 per le unità edilizie a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale.
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 e agrosilvopastorale;
- 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: 160 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un imprenditore agricolo professionale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 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 sul fondo agricolo a "part-time". 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, 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.

- 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. 7,50, 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 di arretramento previsti dal Codice della strada, nonché delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, 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 dai competenti uffici pubblici per le trasformazioni finalizzate al miglioramento della situazione ambientale in essere;
- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  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. 38.8 – Sub ambiti agricoli interessati da caseifici**

1. Coincidono con le aree di pertinenza dei caseifici esistenti nel territorio comunale che alla data del censimento urbanistico per la formazione del quadro conoscitivo del PSC risultavano ancora in attività e per i quali il medesimo PSC conferma la destinazione produttiva propria dei caseifici sociali per lo più connessi ad allevamento suinicolo.

2. Gli interventi si attuano:
  - 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 dei caseifici esistenti; di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico-culturale-testimoniale anche se fatto a parità di volumi e superfici edificate; di modifica della destinazione d'uso di interi edifici o complessi edilizi anche se finalizzati ad attività agricole, agrituristiche, di trasformazione, conservazione, degustazione e vendita dei prodotti agricoli svolte in forma diversa da quella della latteria sociale;
3. Gli interventi ammessi sono tutti quelli propri della funzione di caseificio sociale e tutti quelli inerenti il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente.
4. Gli usi ammessi sono tutti quelli propri della funzione di caseificio/latteria sociale compresa l'attività di vendita al dettaglio che non potrà avere SV superiore a 150 mq. e gli interventi ammessi sono tutti quelli inerenti il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente.

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

4.1 – Caseifici esistenti posti a meno di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) è consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del PSC 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 PSC, sia per ampliamento che per nuova costruzione, potranno essere realizzati, nel rispetto degli indici di cui al comma 4.2 (fatta eccezione per la distanza degli edifici di stabulazione dal perimetro di centro abitato, dai confini di proprietà e di zona che potranno essere ridotti in relazione allo stato di fatto consolidato nell'intorno e in conformità ai pareri ARPA e AUSL, nonché all'obiettivo di migliorare le condizioni ambientali esistenti nello stato di fatto) e previa convenzione attuativa, solo se funzionali ed indispensabili alla prosecuzione dell'attività di caseificio sociale o alla razionalizzazione della rete dei caseifici esistenti; nell'ambito di tali processi di razionalizzazione, previo parere favorevole dei competenti uffici pubblici, potranno essere ampliati anche gli edifici destinati ad allevamento suinicolo per le quantità strettamente necessarie 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 il caseificio ricade avendo presente che tutti i recuperi e le proposte di riutilizzo con o senza trasformazione planivolumetrica dei contenitori edilizi esistenti privi di valore storico – culturale, per funzioni ed usi diversi da quelli di caseificio sociale, devono avvenire non incrementando le superfici edificate esistenti nello stato di fatto essendo sempre possibile, di contro, demolire senza più ricostruire le superfetazioni, i volumi precari, gli edifici destinati all'allevamento suinicolo; in nessun caso potranno essere ampliati o costruiti ex novo edifici destinati ad allevamento suinicolo e contenitori per il liquame a cielo aperto di stoccaggio dei liquami zootecnici a meno di 300 metri dalle aree urbanizzate ed urbanizzabili del PSC.

4.2 – Caseifici esistenti posti a più di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) gli usi ammessi sono tutti quelli esistenti alla data di adozione del PSC 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 del caseificio esistente alla data di adozione del PSC;
- c) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 MQ/MQ ovvero indice fondiario esistente + 20% "una tantum" se più favorevole;
- d) RQ (rapporto massimo di copertura) = 50% Sf ovvero esistente + 20% se è più favorevole;
- e) H max (altezza massima) = ml. 7,5 oppure esistente se è superiore;
- f) VI (indice di visuale libera)  $\geq 0,5$  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 di arretramento previsti dal Codice della strada e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art. B.56 dell'Allegato A, 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 :

		<b>DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE espresse in metri</b>			
<b>Locali di stabulazione</b> (capienza in peso vivo allevato)		<b>da abitazione rurale</b>	<b>da confini di proprietà</b>	<b>da confine di zona e o di ambito agricolo</b>	<b>da centri abitati</b>
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	30*	50*	200*
in quintali	> 1000	50	30*	50*	300*
<b>Contenitori per il liquame a cielo aperto esistenti</b>		80	80	300	300
<b>Concimaie</b>		25	20	30	50

\* fatte salve minori distanze assentite dai competenti Uffici ARPA e AUSL in sede di intervento

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  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
- m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

**Art. 38.9 – Sub ambiti agricoli interessati da impianti zootecnici intensivi (produttivi)**

1. Coincidono con le aree di pertinenza di edifici o complessi edilizi nei quali sono insediati allevamenti zootecnici intensivi (produttivi) non pertinenti a caseifici.
2. L'appartenenza degli allevamenti a tale sub ambito avviene dopo la verifica, al momento della presentazione della domanda di intervento edilizio, del deposito presso la Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di ARPAE della comunicazione di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici e della verifica dei terreni in esso dichiarati, che mostri la connessione dei terreni utile alla verifica dei 340 Kg N/ha nelle Zone non vulnerabili da nitrati o dei 170 Kg N/ha nelle Zone vulnerabili da nitrati. In caso di allevamenti aziendali (uso 6.3) si applicano invece le normative della zona agricola in cui i complessi aziendali esistenti alla data di adozione del RUE ricadono.
3. 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 e per la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale in tutti gli altri casi di intervento su allevamenti esistenti;
  - c) previo accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000 e s.m.i., inserimento nel POC nei casi di richieste di nuovo impianto di allevamento di tipo intensivo, sia che esso avvenga per nuova costruzione sia che avvenga tramite riutilizzo totale o parziale di edifici già adibiti ad allevamento zootecnico.

In ogni caso è vietato il nuovo insediamento di allevamenti di tipo intensivo (produttivo):

- nelle posizioni di crinale;
  - a meno di 500 metri dal perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzabili; dei borghi e nuclei di antico impianto e a meno di 300 metri dagli edifici aventi diversa destinazione;
  - a meno di 150 metri da acque pubbliche;
  - nelle zone agricole di tutela naturalistica, nelle aree boscate o destinate al rimboschimento;
  - nelle zone di particolare interesse paesaggistico ed ambientale;
  - negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nella cartografia di PSC e di RUE.
4. 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 secondo le specifiche definizioni esplicitate al capo I° Titolo III° del RUE.

**5. Parametri urbanistici ed edilizi**

5.1 – Impianti esistenti posti a meno di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) è consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del PSC 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, previo parere favorevole dei competenti uffici dell'ARPA e della AUSL, 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 intensivo (produttivo) ricade avendo presente che tutti i recuperi e le proposte di riutilizzo con o senza trasformazione planivolumetrica dei contenitori edilizi esistenti privi di valore storico – culturale, per funzioni ed usi diversi da quelli in atto alla data di adozione del PSC, 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 intensivo e contenitori per il liquame a cielo aperto di stoccaggio dei liquami zootecnici a meno di 300 metri dalle aree urbanizzate ed urbanizzabili del PSC e del RUE.

5.2 – Impianti zootecnici produttivi esistenti posti a più di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) gli usi ammessi sono tutti quelli esistenti alla data di adozione del PSC 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 PSC; 15.000 mq per i nuovi impianti zootecnici
- c) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,50 MQ/MQ ovvero indice fondiario esistente + 20% "una tantum" se più favorevole;
- d) RQ (rapporto massimo di copertura) = 50% Sf ovvero esistente + 20% se è più favorevole;
- e) H max (altezza massima) = ml. 7,5 oppure esistente se è superiore;
- f) VI (indice di visuale libera)  $\geq$  0,5 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 di arretramento previsti dal Codice della strada e delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art. B.56 dell'Allegato A, 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 IL LIQUAME A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE <i>espresse in metri</i>			
	da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona e o di ambito agricolo	da centri abitati
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)				

		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	20	15	15	50
allevato	80 - 400	20	30	15	100
espresso	400 - 1000	30	30	50	200
in quintali	> 1000	30	30	50	300
<b>Contenitori per il liquame a cielo aperto esistenti</b>		30	80	300	300
<b>Concimaie</b>		20	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  ovvero esistente se è inferiore
- n) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto
- o) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

#### 6. **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. 38.10 – Sub ambiti interessati da P.I.A.E. con effetto di P.A.E.**

1. Nel territorio comunale non sono presenti aree per attività estrattive

#### **38.11 – Zona agricola di rispetto cimiteriale e limiti di arretramento della nuova edificazione dai cimiteri**

1. Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli poste a cintura dei cimiteri esistenti, nonché con le aree riservate all'ampliamento dello stesso.
2. In tale zona 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 150 mq; 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 presente RUE 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 e parere favorevole dei servizi dell'A.U.S.L., 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. 39 – 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 E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE IN QUANTO DESTINATE A SODDISFARE UN BACINO DI UTENZA CHE ESUBERA DAI CONFINI AMMINISTRATIVI DEL SINGOLO COMUNE COME SPECIFICATI AL COMMA 9 DELL'ART 14 DELLE N.A. DEL PTCP
  - B) ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE IN QUANTO DESTINATE A SODDISFARE UN BACINO DI UTENZA COINCIDENTE CON LA POPOLAZIONE DEL SINGOLO COMUNE
  - C) IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.

#### **Art. 39.1 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale**

1. Corrispondono alle aree esistenti e di progetto 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 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 e s.m.i. e dall'art. 14 delle N.A. del PTCP.
2. **Modalità di intervento**
  - a) intervento diretto per progetti riferiti ad aree di proprietà pubblica;
  - b) previo inserimento nel POC per progetti che coinvolgono aree di proprietà privata.
3. **Funzioni ed usi ammessi**

Quelli propri della attrezzatura pubblica di riferimento in conformità ai progetti approvati dalla Pubblica Amministrazione nel rispetto delle procedure di legge e delle norme sovraordinate, con particolare riferimento alla legge in materia di espropri per pubblica utilità.

#### **Art. 39.2 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale**

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 s.m.i. e da reperire nel PSC in proporzione al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti, escluse dai conteggi le aree destinate alla viabilità.

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 e s.m.i..

2. La simbologia 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:

- 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 e s.m.i., tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.;
- 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 e s.m.i., 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, funzioni ed usi ammessi**

Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi per la realizzazione delle attrezzature di rilievo comunale nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità.

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

#### 5.1) Aree per l'istruzione dell'obbligo e per l'educazione prescolastica

Comprendono le aree per la scuola elementare, l'asilo nido e la scuola materna, le attrezzature connesse e le pertinenze a verde.

- $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq;
- $Q$  = massimo 60% della  $S_f$ , ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;
- $H_{max}$  = ml. 10,50, ovvero quella esistente nello stato di fatto se è già superiore;
- $P_p$  = parcheggi inerenti la costruzione: vedi art.23.3;
- $PU1$  = parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art.23.1;
- $VI$  (indice di visuale libera) = 0,5; quello esistente nelle parti edificate;
- $SP$  = minimo 20% della  $S_f$ ;

#### 5.2) Aree per attrezzature di interesse comune e per servizi religiosi

Comprendono le aree per attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo, per lo spettacolo, l'associazionismo, i servizi religiosi, i mercati di quartiere.

- $U_f$  (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq;
- $Q$  = massimo 60% della  $S_f$ , ovvero quello esistente nello stato di fatto se è già superiore;

- Pp = parcheggi inerenti la costruzione: vedi art. 23.3;
  - PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art. 23.1;
- H max = ml. 10,50, ovvero quella esistente nello stato di fatto se è già superiore;
- VI (indice di visuale libera) = 0,5; quello esistente nelle parti edificate;
  - SP = minimo 20% della Sf;

In particolare per quanto attiene le aree individuate con la simbologia di attrezzature religiose è consentita, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, la realizzazione delle opere parrocchiali che si rendessero necessarie anche nei casi in cui non sia riportata, nella cartografia del 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 monumentale e/o tipologico - architettonico e relative aree di pertinenza con particolare riferimento a quelle alberate e/o sistemate a parco e giardino.

### 5.3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

Comprendono le aree per il verde elementare di quartiere, per le attrezzature sportive, per i parchi urbani, per le aree di spettacolo e manifestazioni all'aperto.

- a) nelle aree per il verde elementare è consentito l'insediamento di sole opere di arredo ed attrezzature per il gioco;

nelle aree a parco e per spettacoli all'aperto è consentita la realizzazione con concessione in precario di chioschi (con Superficie Coperta non superiore a 100 mq e altezza massima non superiore a 3,50 m.) ed attrezzature minime di ristoro e ritrovo e gioco bimbi.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee o cessioni in diritto di superficie con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

- b) nelle aree per attrezzature sportive l'edificazione di impianti coperti rispetterà i seguenti indici:
- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,30 mq/mq (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);;
  - Q = massimo 30% della Sf;
  - Pp = parcheggi inerenti la costruzione: vedi art.23.3;
  - PU1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art.23.1;
  - H (altezza massima) = ml 10,50;
  - VI (indice di visuale libera) = 0,5; quello esistente per le parti edificate;
  - SP = minimo 30% della Sf;

### **Art. 39.3 – 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 e s.m.i. 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, le infrastrutture per la mobilità veicolare 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 e del gas;
- impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.

Il PSC ed il RUE evidenziano le fasce di rispetto stradale. Si precisa che, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica riportata nelle Tavv del PSC e del RUE, il limite di arretramento da osservare per la nuova edificazione è discendente dall'applicazione del Codice della Strada.

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.

Per tali ambiti la pianificazione comunale persegue strategie di razionalizzazione dell'esistente e di aumento delle dotazioni, proponendosi obiettivi d'intervento per il raggiungimento di più elevati standard qualitativi nelle aree di nuovo insediamento e di trasformazione, nonché il rispetto dei minimi di legge e dei limiti di esposizione al rischio di inquinamento anche in corrispondenza dell'esistente.

## 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 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 RUE individua le linee elettriche aeree ad alta e media tensione, con le relative fasce di rispetto (distanze di prima approssimazione) 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 e s.m.i..

Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del PSC e del RUE decadono o si modificano di conseguenza 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 recettori 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 le Amministrazioni Comunali, in accordo con l'Ente gestore, possono 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 attenzione, 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).

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.

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.

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 – INFRASTRUTTURE DEPURATIVE E FOGNARIE

In corrispondenza del depuratore esistente individuato in cartografia di PSC e di RUE è prescritta una fascia di rispetto di 100 ml. con vincolo assoluto di inedificabilità per fini diversi dalla realizzazione delle attrezzature tecnologiche per la depurazione delle acque reflue.

Per gli eventuali edifici esistenti ricadenti entro il limite di arretramento dai depuratori, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventualmente di cambio di destinazione d'uso finalizzati alla conversione degli usi esistenti alla data di adozione del RUE in usi compatibili in base ai pareri degli Enti competenti su specifici progetti d'intervento volti al miglioramento delle condizioni ambientali.

In ogni caso, all'interno delle zone di rispetto dei depuratori, ove più restrittive si applicano le prescrizioni di cui al D. Lgs. 152/2006.

In riferimento alla rete fognaria, anche se non evidenziata nella cartografia di progetto di PSC e di RUE, è prescritto il rispetto delle distanze minime dall'asse delle condotte richieste dal soggetto gestore.

#### 5.4 – IMPIANTI PER LE COMUNICAZIONI E TELECOMUNICAZIONI

Il PSC individua le stazioni radio-base per la telefonia mobile e i tralicci per l'emittenza radio-televisiva presenti sul territorio comunale. Nelle aree circostanti, cioè negli ambiti entro i quali si potrebbero verificare nel tempo superamenti dei valori limite del campo elettromagnetico, 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.

#### 5.5 – METANODOTTI E RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Il territorio comunale non è interessato da metanodotti di rilevanza strategica ma dalla rete di distribuzione del gas metano.

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 eventuali 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 degli Enti competenti.

#### 5.6 – RETI DI DISTRIBUZIONE IDRICA

In riferimento alla rete di distribuzione dell'acqua, anche se non evidenziata nella cartografia di progetto di PSC e di RUE, è prescritto il rispetto delle distanze minime dall'asse delle condotte richieste dal soggetto gestore.

#### 5.6 – ISOLA ECOLOGICA

Per le aree riservate all'ampliamento dell'isola ecologica, localizzata nel Capoluogo, valgono le seguenti prescrizioni specifiche :

- la gestione dell'area, che dovrà essere ad esclusivo servizio dei singoli cittadini e non delle imprese, dovrà essere effettuata direttamente dal Comune o da altri soggetti (pubblici o privati) previa specifica convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale stessa;
- gli usi previsti sono quelli relativi alla raccolta e stoccaggio temporaneo di materiali inerti derivanti dalle demolizioni edili di singoli cittadini con relative attrezzature;

- non è consentita la realizzazione di fabbricati e tettoie, con esclusione di una eventuale cabina da destinare al personale di custodia della superficie massima di 30 mq;
- il progetto esecutivo d'intervento, che dovrà essere redatto dal soggetto attuatore sulla base di uno studio di fattibilità idrogeologica e di mitigazione degli impatti per rientrare entro i limiti delle leggi vigenti in materia di prevenzione del rischio di inquinamento e di protezione degli acquiferi, dovrà essere sottoposto per il preventivo parere ai competenti servizi dell'A.U.S.L., dell'A.R.P.A. e del Servizio Tecnico Bacini Enza e sinistra Secchia;
- il progetto definitivo dovrà essere redatto in modo tale da assicurare un corretto deflusso delle acque superficiali del bacino a monte dell'isola ecologica oggetto di variante e delle acque insistenti sull'isola ecologica stessa, inoltre il paramento di valle del rilevato esistente dovrà avere una pendenza non superiore a 3/2, fermo restando il limite attuale del rilevato;
- si dovrà inoltre prevedere: la realizzazione della recinzione delle aree adibite ad isola ecologica; la regolazione degli accessi carrabili sulla pubblica viabilità secondo le indicazioni impartite dal Comune; la realizzazione delle necessarie aree di parcheggio pubblico esternamente alla recinzione; la realizzazione delle pavimentazioni e delle reti tecnologiche nonché la schermatura dell'impianto e delle aree di stoccaggio con siepi e filari alberati di essenze autoctone lungo tutto il perimetro di comparto convenzionato; la rinaturalizzazione dell'areale localizzato esternamente al perimetro di comparto convenzionato, a valle dell'ampliamento dell'isola ecologica e compreso tra la ex SS 63 e l'alveo del corso d'acqua, per un tratto della lunghezza di circa 100 metri.

## **CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **ART. 40 – 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.40.1);
- b) le fasce di rispetto stradale riportate sulle tavole del PSC e del RUE come "Limite minimo di arretramento della edificazione" fuori dei perimetri dei centri abitati, hanno carattere indicativo in quanto il limite di arretramento dell'edificazione è discendente dall'applicazione del Codice della Strada (art. 40.1);
- c) le fasce di "rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali 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. 27.4;
- d) il sistema dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili esistenti e di progetto da definire eventualmente in sede di POC, PUA e nei progetti esecutivi specifici redatti dalla Pubblica Amministrazione (art. 42.2);
- e) il sistema dei parcheggi pubblici di U1 e U2 e di pertinenza delle costruzioni regolamentati agli artt.23.1 e 23.2;
- f) 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. 40.1);
- g) gli elementi di mitigazione degli impatti generati dal traffico e di arredo stradale (barriere acustiche, collinette antirumore, segnaletica stradale, cartellonistica, ecc..) (art. 40.1);

#### **Art. 40.1 – Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto**

1. Il PSC ed il RUE individuano, 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 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 e s.m.i. anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola (ad esempio per la realizzazione di strade poderali o interpoderali o di piste di esbosco);
- 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 e s.m.i. 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 RUE, possono essere autorizzati, in conformità alla vigente legislazione in materia, impianti per la distribuzione carburanti (disciplinati a successivo Art. 40.3) 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.

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., nelle strade presenti nel territorio comunale si applicano i limiti minimi di arretramento prescritti nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada secondo la seguente articolazione:

- a) Viabilità di interesse regionale esistente (SS.63) – classe “C1” – limite arretramento della edificazione minimo = 30 mt fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- b) Viabilità di interesse regionale di progetto (VAR. SS.63) nel tratto Bettola – Canala – classe “C1” – limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- c) Viabilità di interesse provinciale esistente e di progetto (SP. 63, 11, 54) – classe “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;
- d) Viabilità di interesse intercomunale esistente e di progetto (SP 79 e SP 11 da incrocio con SP 54 al confine comunale nord; ex SS 63) classe “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) Viabilità di interesse comunale esistente e di progetto (strade comunali) classe “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;
- f) Viabilità di interesse comunale esistente e di progetto (strade vicinali) classe “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;
- g) Strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti – categoria “F” – limiti 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 evidenziati 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 classificazione acustica;

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 in conformità ai pareri degli Enti competenti, si applicano le disposizioni degli Artt. 37.10 e 37.11 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.

- D) Il PSC e il RUE si pongono l'obiettivo di salvaguardare una fascia minima a lato della sede stradale della SS63, della SP511 e della SP 63, anche nei centri abitati, per l'inserimento di corsie specializzate e o altri dispositivi specificatamente mirati alla velocizzazione e regolarizzazione del TPL, la realizzazione di fermate o la riqualificazione di quelle esistenti e la definizione dei relativi spazi di servizio, in funzione della relativa gerarchia, rendendo il sistema facilmente accessibile e fruibile da tutte le tipologie di utenti; dette fasce saranno configurate in via definitiva nel POC, ove necessarie.

### **Art. 40.2 – Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Coincidono con aree destinate o destinabili alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali 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 localizzati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti i singoli interventi edificatori diretti o preventivi.

2. Gli interventi si attuano:

h) per intervento diretto sulla base dei progetti coordinati predisposti dalla Pubblica Amministrazione;

i) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del 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 e s.m.i. anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola per la realizzazione di strade poderali o interpoderali o di piste di esbosco che entrino a far parte del sistema dei collegamenti ciclopedonali.

### 3. **Interventi, funzioni ed usi ammessi**

Sono quelli necessari ad attuare i percorsi ciclopeditoni 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:**

- 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 planometrica 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 planometrica 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 da Riqualificare e gli Ambiti per i nuovi insediamenti (DR) dovranno prevedere, in sede di POC, percorsi pedonali 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 attua 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 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. 40.3 – Impianti per la distribuzione carburanti**

1. Coincidono con le aree attualmente occupate da stazioni di servizio e distribuzione carburanti (siglate DC nella cartografia 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 è operata nel POC, fermo restando che la stessa 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 vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni; nelle zone di tutela naturalistica; nelle zone di tutela idrogeologica ed idraulica; nelle aree boscate; negli ambiti urbani consolidati e da riqualificare a prevalente funzione residenziale; nelle zone riservate alla realizzazione di parchi territoriali ed urbani e del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi; negli ambiti interessati da rischi naturali; nelle zone comunque precluse dalla vigente legislazione.

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 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 tutela 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) Nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti è ammessa, previa insussistenza di alternative localizzate ed inoltre l'ubicazione dell'intervento deve risultare compatibile con le caratteristiche paesaggistiche dell'intorno.
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 previo inserimento nel POC per la realizzazione di nuovi impianti.

## 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) 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 d'intervento per gli impianti di nuovo insediamento e per i trasferimenti :

a) Superficie minima = 4.000 Mq.

b) Superficie max = 10.000 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. 300 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) Superficie permeabile = minimo 20% della SF (richiesta solo per i nuovi impianti)

e) PU1 = 5% della SF + 1 Mq/1 Mq di SC destinata ad attività integrative

f) Pp = in rapporto agli usi come definito all'art. 23.3 e comunque non meno di 1 posto auto per addetto

g) Opere di U1 = quelle definite in sede di progetto in conformità ai pareri dei competenti uffici comunali, dell'ARPA e dell'AUSL

h) D1 = 10 metri

i) D2 = 10 metri (anche dalle zone agricole)

j) D3= come da legislazione vigente e comunque non meno di 10 metri

k) D4 = 10 metri e rispetto dei limiti di arretramento della edificazione dalle strade per quanto attiene le strutture fisse. 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; distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'Art. B.56 dell'Allegato A

l) 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 al depuratore pubblico o, in caso di impossibilità, ad un 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 sismica 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 previste per la 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, per i quali valgono le disposizioni dettate al punto 6.3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e s.m.i..