



COMUNE DI

GAGGIO MONTANO

Città Metropolitana di Bologna

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

legge regionale 20/2000

Parte I

progettista responsabile del RUE/2002 : Arch. Rudi Fallaci

		Adozione	Approvazione
VARIANTE 1	Progetto USGT	Del. C.C. n. 1 del 14/01/2009	
VARIANTE 1/2009	arch.Piergiorgio Rocchi		
VARIANTE 2013			
VARIANTE 2017	Arch. Katia Lenzi		

il Sindaco



dott.ssa **Maria Elisabetta Tanari**

il Segretario comunale

dott.ssa **Piera Nasci**

il responsabile U .T. intercomunale

Geom.**Maurizio Sonori**

 OIKOS RICERCHE	Ing. Roberto Farina Arch. Elena Lolli Dott. Francesco Manunza; A. Conticello, R. Benassi (elaborazioni grafiche)	 tecnicoop	Arch. Rudi Fallaci Dott. Agr. Fabio Tunioli Arch. Gabriella Santoro; Andrea Franceschini (elaborazioni grafiche)
--	--	--	--

N. LAV.	FILE	N.	REVISIONE	REDATTO	VERIFICA	DATA
D72	D72REU_1	1	BOZZA	RF	RF	13/11/01
	D72RUE_2	2		RF	RF	12/03/02
	D72RUE_3	3		RF	RF	20/05/02
	D72RUE_4	4	ADOZIONE	RF	RF	5/07/02

indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	11
CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI	11
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	11
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	11
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	11
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia	12
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	13
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	13
Art. 1.1.7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	14
Art. 1.1.8 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici ..	14
Art. 1.1.9 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona.....	15
Art. 1.1.10 - Lettura delle simbologie grafiche.....	15
CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	16
Art. 1.5.1 - Intervento	16
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento	16
CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO.....	18
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	18
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	26
TITOLO II –TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO.....	27
CAPO 2.1 – VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO.....	27
Art. 2.1.1 –Indicazioni generali	27
CAPO 2.4 – ULTERIORI NORME DI TUTELA E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE.....	41
Art. 2.4.1 - Tutela della viabilità storica	41
TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE.....	43
CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	43
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	43
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi	44
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi	46
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi	47
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (<i>Pr e Pc</i>)	48
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni	50
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	52
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	53
CAPO 3.2 – DOTAZIONI ECOLOGICHE	55
Art. 3.2.1 - Permeabilità dei suoli.....	55
Art. 3.2.2 - Salvaguardia e formazione del verde	55
Art. 3.2.3 - Essenze arboree da impiantare	56
Art. 3.2.4 - Regolamentazione delle acque reflue.....	56

Art. 3.2.5 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	57
CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.....	57
Art. 3.3.1 - Classificazione delle strade	57
Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria.....	58
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane	58
Art. 3.3.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	62
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti	63
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale	64
Art. 3.3.7 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale	64
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	66
CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	66
Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	67
Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela	68
Art. 3.4.3 - Depuratori e relative fasce di rispetto	68
Art. 3.4.4 - Impianti di emittenza radio-televisiva.....	69
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di trasmissione per la telefonia mobile	69
CAPO 3.5 – CIMITERI.....	70
Art. 3.5.1 - Cimiteri.....	70
Art. 3.5.2 – Fasce di rispetto cimiteriale.....	70
TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC	71
CAPO 4.1 – CENTRI E NUCLEI STORICI.....	71
Art. 4.1.1 – Centri e nuclei storici.....	71
CAPO 4.2 – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE.....	73
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati (AC)	73
Art. 4.2.2 – Destinazioni d’uso negli ambiti urbani consolidati	73
Art. 4.2.3 – Interventi ammessi.....	73
CAPO 4.3 - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E/O SATURAZIONE E AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI.....	78
Art. 4.3.1 – Ambiti urbani di riqualificazione: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC.....	78
Art. 4.3.2 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo.....	79
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	79
Art. 4.4.1 – Articolazione degli ambiti specializzati per attività produttive (ASP).....	79
Art. 4.4.2 – Interventi ammessi in generale	79
Art. 4.4.3 – Destinazioni d’uso e parametri edilizi nelle zone ASP 1	80

Art. 4.4.4 – Destinazioni d’uso e parametri edilizi nelle zone ASP 2	80
Art. 4.4.5 – Destinazioni d’uso e parametri edilizi nelle zone ASP 3	81
Art. 4.4.6 – Destinazioni d’uso e parametri edilizi nelle zone ASP 4	81
Art. 4.4.7 – Destinazioni d’uso e parametri edilizi nelle zone ASP 5	82
Art. 4.4.8 – Destinazioni d’uso e parametri edilizi nelle zone ASP 6	82
CAPO 4.5 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI	83
Art. 4.5.1 - Usi previsti e consentiti	83
Art. 4.5.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	83
Art. 4.5.3 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici tutelati	86
Art. 4.5.4 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive	86
Art. 4.5.5 – Impianti per l’ambiente	87
Art. 4.5.6 - Allevamenti speciali e custodia di animali.....	87
Art. 4.5.7 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile.....	87
Art. 4.5.8 – Opere per la tutela idrogeologica.....	88
Art. 4.5.9 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale.....	88
Art. 4.5.10 – Depositi di materiali a cielo aperto.....	88
Art. 4.5.11 – Attività extra agricole in territorio rurale	88
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE	90
Art. 4.6.1 - Definizioni preliminari.....	90
zone 1: agroforestali di rilievo paesaggistico;.....	90
Art. 4.6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per la residenza e usi connessi alle attività agricole	91
Art. 4.6.3 – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale	93
Art. 4.6.4 - Interventi di NC, AM, RI per uso U 33: fabbricati di servizio	93
Art.4.6.5 -Interventi di NC, AM, RI per uso U 34: fabbricati per le attività zootecniche aziendali	95
Art. 4.6.6 - Interventi di NC, AM, RI per uso U 35: attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.	96
Art. 4.6.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso U 36: serre fisse e attività vivaistiche. ..	96
Art. 4.6.8 - Interventi di AM, RI per uso U 38: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.....	97
Art. 4.6.9 - Interventi di NC, RI, AM per uso U 28: attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini	97
Art. 4.6.10 - Alloggi turistici poderali e agriturismo	98
TITOLO V - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO	100
CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE	

COSTRUZIONI	100
Art. 5.1.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature	100
Art. 5.1.2 – Coperture	101
Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	101
Art. 5.1.4 - Allineamenti	102
Art. 5.1.5 - Recinzioni.....	102
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	102
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	103
Art. 5.1.8 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità.....	103
Art. 5.1.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	103
Art. 5.1.10 – Serbatoi GPL.	103
Art. 5.1.11 – Manutenzione degli edifici.	104
CAPO 5.2 DISTANZE.....	104
Art. 5.2.1 - Distanza da un confine	104
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini	105
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc)	105
Art. 5.2.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)	106
Art. 5.2.5 - Distacco fra pareti antistanti di due edifici (De) e distanza tra fabbricati (Df)	106
Art. 5.2.6 - Deroghe alle distanze e ai distacchi	108
TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....	112
CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	112
Art. 6.1.1 - Definizione e compiti	112
Art. 6.1.2 - Composizione e nomina	113
Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità	113
CAPO 6.7 – ESECUZIONE DELLE OPERE.....	114
Art. 6.7.1 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	114
Art. 6.7.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico.....	115
Art. 6.8.6 - Elenco dei tecnici verificatori	116
Art. 6.8.7 - Numeri civici.....	117
CAPO 6.9 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI 	117
Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA e documenti attestanti il titolo.....	117
Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’).....	118
Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato	118
Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	119
Art. 6.9.5 – Prescrizione di abusi edilizi minori	120

Art. 6.9.6 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	120
Art. 6.9.7 - Dichiarazione di inabitabilità	121
Art. 6.9.8 - Utilizzazione abusiva	121
Art. 6.9.9 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	121
Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici.....	122
Art. 6.9.12 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle SCIA.....	122
Art. 6.9.13 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)	123

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SM	= Superficie Minima di intervento
CU	= Carico Urbanistico
P	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria
Pr	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
Pc	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
U	= Aree per standard di urbanizzazione (diverse dai parcheggi)

Parametri Edilizi

UE	= Unità Edilizia
UI	= Unità Immobiliare
SC	= Superficie Complessiva
SU	= Superficie utile
SAC	= superficie accessoria
SQ	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
SP	= Superficie Permeabile
SO	= Superficie Occupata
SV	= Superficie di vendita
Sag.	= Sagoma fuori terra
VSag.	= Volume della Sagoma f.t.
Inv.	= Involucro fuori terra
VInv.	= Volume dell'involucro f.t.
h	= Altezza utile netta media
HF	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
NP	= Numero di piani convenzionale
Qs	= Quota al suolo

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.E.E.P.	= Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piano di Insediamenti Produttivi
PIA	= Piano di investimenti aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo
AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento urbanistico-edilizio
PSC = Piano Strutturale Comunale
POC = Piano Operativo comunale
C.E. = Commissione Edilizia
U.T. = Ufficio Tecnico comunale
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale
PSAI = Piano Stralcio di assetto Idrogeologico del Bacino del Reno

SIGLE DEI TIPI D'USO

FUNZIONE RESIDENZIALE

- U 1. *Residenza.*
- U 2. *Residenza collettiva*

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- U 3. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*
- U 4. *Attività espositive, fieristiche e congressuali.*

Attività commerciali al dettaglio

- U 5. *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.1n. *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 6.2a. *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 6.2n. *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 7a. *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*
- U 7n. *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare*
- U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
- U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 10 *Pubblici esercizi*
- U 11 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 13 *Artigianato dei servizi agli automezzi*
- U 14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Attività di servizio

- U 15 *Studi professionali e piccoli uffici in genere*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 16a *Attività di svago prive di effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo **compresi i ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative e di ritrovo** con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- U 19 *Attività sanitarie*
- U 20 *Attività di parcheggio*

Servizi sociali di base

- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 25 *Istruzione superiore e universitaria*

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 26 *Attività manifatturiere industriali o artigianali*

U 27 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare.*

U 28 *Attività zootecniche industriali.*

U 29 *Attività estrattive*

U 30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*

U 31 *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica*

FUNZIONI AGRICOLE

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale,*

U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*

U 34 *Attività zootecniche aziendali*

U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli,*

U 36 *Coltivazioni in serre fisse, colture orticole o florovivaistiche*

U 37 *Attività agrituristiche*

U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

U 39 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

U 42 *Campeggi e villaggi turistici*

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*

U 44 *Impianti per l'ambiente*

U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*

Infrastrutturazione per la mobilità

U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

U 47 *Mobilità veicolare*

U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

U 50 *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili*

U 51 *Attrezzature cimiteriali*

U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

U 53 *Attrezzature per la Difesa Nazionale*

U 54 *Opere per la tutela idrogeologica*

U 55 *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

FUNZIONI TERMALI

U 56 *Attività termali*

U 57 *Fitness, benessere e tempo libero*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della l.r. 20/2000 ed ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedure.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce:
 - I parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
 - I tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
 - Le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio;
 - Le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - Le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
 - I requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

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

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio e di igiene e sanità assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 19/10/1975 e successive modificazioni.

Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è composto

a) dal presente fascicolo: **RUE - Parte Prima** – comprendente i seguenti Titoli.

Titolo I. Disposizioni generali e definizioni;

Titolo II. Norme di tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio;

Titolo III. Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale

Titolo IV. Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC

Titolo V. Norme sulla qualità dell'inserimento delle costruzioni nel contesto ambientale

Titolo VI. Competenze, procedure e adempimenti

b) dal fascicolo: **RUE – Parte Seconda**- comprendente:

Titolo VII Requisiti tecnici degli edifici

ALLEGATO A – Requisiti cogenti

ALLEGATO B – Requisiti volontari.

Appendice:

c) dalle Planimetrie del RUE relative ai centri abitati in scala 1:2000 (Tav. 1) e ai centri storici in scala 1:1000 (Tav. 2);

Al RUE viene inoltre allegato il “Documento di indirizzi architettonici della Commissione edilizia”.

Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge. Il RUE non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali autorizzazioni o concessioni già rilasciate in data antecedente alla sua adozione (si veda ai seguenti artt. 6.7.4 e 6.7.5).
4. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della

legge reg. 20/2000, per tutte le parti del RUE che riguardano la disciplina urbanistica del territorio, ossia i Titoli da 1 a 5 compresi, nonché le cartografie. Nel caso di interventi edilizi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di concessione, SCIA DIA o permesso di costruire, completa di tutti i documenti necessari all'istruttoria, in data antecedente a quella di adozione, non si applica la salvaguardia.

5. La salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 non si applica alle parti del RUE che attengono strettamente alla regolamentazione edilizia, ossia le norme sul procedimento, di cui al Titolo 6, e la Parte II.

Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni dei presenti RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di permessi di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, di cui al successivo art. 6.4.10.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati e Piani di Recupero) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso.
5. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, in taluni casi, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro significato di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

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

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa o autorizzata se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 3.1.1. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC è inoltre richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di permesso di costruire, e ne sia firmata la relativa convenzione.

Art. 1.1.7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

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

Art. 1.1.8 - Definizioni preliminari di termini del lessico degli strumenti urbanistici

1. *Campo di applicazione di una norma* è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:

- da una zona o insieme di zone;
- da un ambito;
- da un insieme di immobili o aree identificabili sulla base di propri attributi definiti.

Il campo di applicazione di talune norme di rispetto è detto anche "fascia": ad esempio le fasce di rispetto stradale, ferroviari, di pertinenza fluviale, ecc..

2. *Ambito* è una porzione di territorio identificata dal PSC in applicazione della L.R. 20/2000, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal piano a tali porzioni di territorio. Gli ambiti sono sempre individuati nella cartografia del PSC con perimetrazioni continue.

3. *Zona* è una porzione di territorio individuata dal RUE, sulla base di attributi propri delle aree interessate, ma anche sulla base di caratteri progettuali assegnati dal Piano a tali porzioni di territorio.

Le zone sono sempre individuate nella cartografia del RUE con perimetrazioni continue.

4. *Area* è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal Piano, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.

5. *Comparto* è una porzione di territorio individuata dal piano non per attributi propri, né

per caratteri progettuali assegnati dal Piano stesso, ma quale campo di applicazione di norme del Piano di carattere esclusivamente procedurale, ossia norme riguardanti le modalità di attuazione del piano stesso.

6. Si definisce *comparto di attuazione*, l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione costituisce *l'unità territoriale minima* da interessare con uno strumento attuativo preventivo.
7. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un Piano urbanistico attuativo, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si applicano le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Art. 1.1.9 - Organizzazione delle norme di zona e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di zona

1. In ciascuna zona sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme della zona in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, ~~di cui al titolo II~~. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela ~~di cui al Titolo II~~ prevalgono sempre sulle norme di zona di cui al titolo IV e sulle norme del POC.

Art. 1.1.10 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente Art. 1.1.8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
5. Fra i limiti grafici degli ambiti individuati nel PSC e i limiti grafici delle zone nelle cartografie del RUE e del POC possono determinarsi scostamenti entro una misura di metri 5, in relazione al passaggio di scala di rappresentazione e per tenere conto di confini fisici o catastali, senza che ciò configuri variante al PSC.

CAPO 1.5 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.5.1 - Intervento

1. Si definisce *'intervento'* un *evento intenzionale* che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in un'*immobile*.
2. Si definiscono *'interventi significativi'*, per il campo di competenza della Amministrazione Comunale nella pianificazione urbanistica, nel controllo edilizio e nella tutela paesaggistica ed ambientale, quegli interventi che determinano cambiamenti di entità o qualità superiori a determinate soglie convenzionalmente fissate.
3. Gli interventi definiti significativi sono sottoposti a procedure abilitative e/o di controllo.

Art. 1.5.2 - Tipi di intervento

1. Gli *interventi significativi* dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di *tipi di intervento*, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.
2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. I tipi di intervento significativi sono i seguenti:

A - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO DI

DIRITTO DEI SUOLI (alias INTERVENTI URBANISTICI):

- Nuova urbanizzazione,
- Ristrutturazione urbanistica;

B - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO FISICO:

B1- Interventi edilizi 'di recupero':

- MO - Manutenzione ordinaria,
- MS - Manutenzione straordinaria,
- RC - Risanamento conservativo,
- RE - Ristrutturazione edilizia.
- D - Demolizione.

B2

- RS - Restauro Scientifico
- RT - Ripristino Tipologico
- RAL - Recupero e risanamento delle aree libere

B.3 – Interventi edilizi di nuova costruzione:

- NC - Nuova costruzione,
- RI - Ricostruzione,
- AM - Ampliamento,

B.4 - Interventi non edilizi:

- MM - Modificazione morfologica del suolo.
- AR - Installazione di elementi di arredo.

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

-

D - Cambio d'uso.

4. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata *sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto*: Salvo che per gli interventi di cui al gruppo B2, che sono riferiti ad unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, negli altri casi la classificazione prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
5. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il RUE detta inoltre *le finalità e le metodologie* a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle *categorie di tutela*.

CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'art. 2 della L.R. 8.11.1988 n. 46.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

4. I tipi d'uso considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

FUNZIONE RESIDENZIALE

U1. Residenza

Comprende le abitazioni di nuclei familiari (salvo quelle di cui all'uso d1) e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

U2. Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

U3. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

U4. Attività espositive, fieristiche, congressuali

Attività commerciali al minuto

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U5. Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi

una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq. ciascuno. Ai soli fini urbanistici sono da considerarsi assimilabili i laboratori artigianali alimentari senza somministrazione (ad esempio gelaterie, rosticcerie, pizzerie d'asporto, pasta fresca) o non alimentari (ad esempio orafi, restauratori, corniciai, calzolai, parrucchieri).

U5.1 Esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti.

Attività commerciali al dettaglio che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legname, di materiali per l'edilizia e di mobili). La SV è computata come indicato all'art. 1.3.33.

U6.1 *Medio-piccole strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq. e 800 mq

Si distinguono in:

U6. 1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6. 1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

U6.2 *Medio-grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq. e 1500 mq..

Si distinguono in:

U6.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

U7. *Grandi strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq..

Si distinguono in:

U7.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U7.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

NOTE:

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 con delibera n° 1253, successivamente modificata ed integrata con delibera del 26/03/2002 n° 344 e con delibera del 10/02/2005 n° 653, "*Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purchè situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.*

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

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

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

attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,

attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari. Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti ”.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei punti successivi.”

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopradefiniti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

U8. *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

U9. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

U10. *Pubblici esercizi*

Comprende:

a) le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

U11. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali*

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

U13. *Artigianato dei servizi agli automezzi* (esclusi quelli già ricompresi in U12). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

U14. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Comprende attività produttive manifatturiere generalmente collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 1 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

Attività di servizio

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

U15. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico*

Comprende le attività terziarie non ricadenti nelle categorie U3 e U4 e ambulatori non ricadenti in U19.

U16. *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo* prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

Per le altre attività i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

U16a. *Attività di svago prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.*

Tali attività comprendono: sale per biliardi o per altri giochi leciti, sale giochi, **sale**

ricreative e di ritrovo. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

U17. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo compresi i ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative e di ritrovo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*, i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

U18. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17. Tali attività comprendono anche: ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative e di ritrovo.*

U19. *Attività sanitarie ed assistenziali*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq, compresi i servizi direttamente integrati.

U20. *Attività di parcheggio*

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

Servizi sociali di base

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base.

Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti quattro sottotipi:

U2 1. *Attività di interesse comune di tipo civile*

Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

U22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

U23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

U24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

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

U25. Istruzione superiore e universitaria

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U26. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese negli usi U27, U28, U29, U30).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3 U14 , quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).

U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali (salvo quelle ricomprese nella sottocategoria U14) *del settore agroalimentare e conserviero.*

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

U28. Attività zootecniche industriali. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi U33 attività di coltivazione agricola, articolata, floricola e relativi edifici e attrezzature e U34 le attività zootecniche aziendali.

Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

U29. Attività estrattive

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

U30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

U31. Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento,

logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO

U32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).

U33. *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatoria e relative costruzioni di servizio.

U34. *Attività zootecniche aziendali* ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);

U35. *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

U36. *Coltivazioni in serre fisse* comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche), *attività vivaistiche* e relativi eventuali spazi commerciali;

U37. *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione in materia;

U38. *Esercizio e noleggio di macchine agricole* per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole;

U39. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*. Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U40. *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

FUNZIONI SPECIALI (o attrezzature del territorio)

Infrastrutturazione tecnologica.

Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

U43. *Reti tecnologiche e relativi impianti*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

U44. *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

U45. *Impianti di trasmissione (via etere)*

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

Infrastrutturazione per la mobilità.

Si articola nei seguenti sottotipi.

U46. *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria* Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

U47. *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

U48. *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti.

U49. *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

U50. *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili* (aree attrezzate per nomadi).

U51. *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

U52. *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.* Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti

pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

U53. Attrezzature per la Difesa Nazionale

Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.

U54. Opere per la tutela idrogeologica; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

U55. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

FUNZIONE TERMALE

U56. Attività termale

Comprende le attività di cura legate all'uso delle acque salsobromoiodiche (idropiniche, dermatologiche, rieducative del sistema motorio, ecc...) inclusi i servizi direttamente integrati.

U57. Fitness, tempo libero e benessere

Comprende tutte le attività collaterali a quelle termali-mediche finalizzate al benessere delle persone (ristorazione ipocalorica, massaggi, ginnastica, trattamenti anti-age, riposo e quiete, ecc...), inclusi i servizi direttamente integrati.

Art. 1.6.2 - Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o il più recente recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessione in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..
2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'Art. 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

TITOLO II –TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO

(Riferimento: Tavole n. 1 e 2 del PSC)

CAPO 2.1 – VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO

Art. 2.1.1 –Indicazioni generali

1. La *Tav. n. 1* del PSC riporta i contenuti della cartografia allagata alla relazione geologica del PSC, a cui, ai fini del confronto e dell'interazione normativa, sono stati sovrapposti i contenuti grafici prescrittivi delle cartografie del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che a loro volta riprendono i contenuti del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino del Reno. Per quanto riguarda le norme di riferimento si consultino gli impianti normativi del piano Stralcio dell'Autorità di Bacino e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
2. A completamento del quadro di vincoli derivanti da provvedimenti sovraordinati riguardanti la tutela idrogeologica, il PSC riporta inoltre, nella *Tav. n. 2*:
 - a) le aree assoggettate a Vincolo Idrogeologico (per comodità, in quanto molto meno estese, sono individuate le aree non soggette);
 - b) le aree interessate da provvedimenti assunti dall'Autorità di Bacino del Reno nell'ambito del "Piano Straordinario delle aree a rischio idrogeologico molto elevato" in attuazione della l.267/1998 e succ. modificazioni; nel caso di Gaggio capoluogo, esse corrispondono anche alla perimetrazione dell'abitato di Gaggio come "abitato da consolidare" ai sensi della delibera della Giunta Regionale n. 2200 del 23/10/1994;
 - c) le aree interessate dalla tutela dei corpi idrici sotterranei: rocce-magazzino, aree di rispetto delle sorgenti, terrazzi fluviali idraulicamente connessi.

CAPO 2.3 – NORME DI TUTELA DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E DI PREGIO STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE

Art. 2.3.1 - Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente capo si applicano agli edifici di valore storico-architettonico e a quelli di pregio storico-culturale e testimoniale, siano essi inclusi nei Centri Storici o ricadano nel restante territorio urbano o negli insediamenti storici del territorio rurale. Gli edifici di valore storico-architettonico sono tutti individuati nella Tav. 2 del PSC; gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale sono pure individuati nella Tav. 2 del PSC salvo quelli ricadenti nei centri storici che sono individuati nella Tav. 2 del RUE. Tutti gli edifici sono inoltre elencati nella tabella che segue.
2. Nella Tav. 2 del PSC per ciascuna unità edilizia tutelata è riportato il numero di individuazione, che rimanda alle informazioni contenute nel Quadro Conoscitivo (tabelle

in allegato), e la categoria d'intervento ammessa di cui all'art. 2.3.6 seguente.

3. Per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale l'assegnazione della categoria di tutela, pur essendo espressa nella Tav. 2 del PSC, è un contenuto del RUE.

Art. 2.3.2 - Rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale e tutela delle pertinenze

1. Oltre alla tutela dei valori storico-architettonici, artistici ed ambientali dei fabbricati, sono oggetto di tutela nei centri storici e negli insediamenti storici del territorio rurale i manufatti ed arredi che rientrano anche indirettamente nelle pertinenze degli edifici tutelati e negli spazi di uso collettivo e pubblico.

In particolare, sono elementi di arredo ritenuti significativi e da tutelare: i muri di sostegno, i manufatti di attraversamento e regimazione di corsi di acqua (eseguiti in tempi recenti o passati con muri di laterizio o pietra naturale), le massicciate delle strade e dei vicoli, le rampe esterne di risalita pedonale, le fontanelle, le edicole religiose, nonché i gruppi arborei e masse boschive prossimi ed in vista dell'abitato storico.

2. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti rurali, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate preferendo le pavimentazioni permeabili ed evitando le pavimentazioni impermeabili (è ammessa l'inghiaatura) e salvaguardando le alberature.

Nel territorio rurale, qualora il recupero avvenga per usi diversi da quelli agricoli dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche, concimaie e simili. Qualora si tratti di manufatti legittimati essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del comma seguente.

Dovrà essere curato l'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti e alla dotazione di nuovi impianti negli edifici, in modo da limitarne al massimo la visibilità.

Le aree di pertinenza di edifici tutelati potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato interno all'area da recingere oppure interposta fra due file di piante; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.

3. Nel territorio rurale, i fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili anche ad interventi di RE, RI, D o AM nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di zona; tali interventi dovranno comunque tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle dei fabbricati tutelati.

Art. 2.3.3 - Criteri generali di intervento

1. Gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o, nei casi ed entro i limiti in cui siano ammessi, di ristrutturazione edilizia) devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.
2. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.
3. In particolari situazioni per le quali ai fini della conservazione del bene, l'intervento non possa prevedere modifiche di tipo strutturale delle aperture, delle coperture ecc.. sono ammesse deroghe ai rapporti ventilanti ed illuminanti e alle altezze degli ambienti rispetto a quanto ammesso per gli interventi di recupero dal RUE parte II (requisiti 3.6), anche in caso di cambio d'uso. Tali deroghe saranno concesse dall'U.T. previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 2.3.4 – Indirizzi architettonici e morfologici

1. Strutture verticali

La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.);

Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa "a cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali;

Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stillatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti i casi vietato l'uso del mattone in laterizio ad eccezione di elementi decorativi qualora esistenti e di cementi desalinificati.

2. Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).

Negli immobili in categoria di tutela **1** e **2**, di cui al successivo art. 2.3.6, gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno qualora la struttura originaria

sia in legno e comunque occorrerà realizzare l'opera con la medesima tecnologia originaria. Solo negli edifici in categoria di tutela **3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

3. *Coperture*

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

E' prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura. Questo, può essere in lastre di pietra naturale del luogo o in coppi in laterizio. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale, con esclusione di cotti gialli. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.

Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

4. *Scale*

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedii o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace

inserimento sul paramento storico.

5. Aperture

Nel caso di realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

Nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela 1 è ammesso solamente il ripristino di aperture e accessi preesistenti.

L'eventuale creazione di nuove aperture *al piano terra* (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata (se nei centri storici);
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- rispetto della posizione dei solai;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture *sul piano di falda* devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio;
- la realizzazione di nuovi abbaini non è ammessa negli edifici tutelati in ambito rurale e nei centri minori; è ammessa solo negli edifici tutelati dei centri storici dei capoluoghi, purché con luce massima di 1 mq., allineati con le aperture della fronte, e realizzati in muratura intonacata o a vista, coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto.

6. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;

non sono pertanto ammesse, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal U.T. dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente.

Le tinteggiature negli edifici di particolare pregio (cat. di tutela 1 e 2 di cui al successivo art. 2.3.6) dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o

pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale: “terra rossa comune” e “terra rossa di Spagna”, “terra gialla naturale” e “terra gialla di Siena, naturale o bruciata”; per ottenere tonalità più adatte a particolari ambienti si può ricorrere a miscele con “rosso geranio” e “terra d’ombra bruciata”. Il grigio “pietra Serena” dovrà essere normalmente usato per tinggiare le parti “decorative” di particolari edifici: stipiti, portali, cornici, cornicioni, paraste, ecc...

Le tinteggiature bianche non dovranno essere date in bianco naturale ma essere “ammorbidite” verso tonalità rosse, gialle. Tali ultime tinteggiature sono, tuttavia, ammesse solo nelle costruzioni isolate del territorio rurale, dove risultino originarie ed in alcuni punti dei centri storici o nuclei minori, dove servano a caratterizzare meglio la volumetria nel contesto edificato.

Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.

Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.

Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

7. *Infissi esterni*

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

E’ prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, nei colori del repertorio tradizionale locale.

L’eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire senza manomissione delle aperture preesistenti e degli infissi lignei.

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

8. *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

9. *Elementi decorativi*

Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..;

La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E’ di

norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno. E' comunque vietata la costruzione di balconi in aggetto.

Art. 2.3.5 – Destinazioni d'uso

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio stabilisce la gamma di destinazioni d'uso compatibili negli edifici tutelati in relazione alla tipologia edilizia originaria, di cui alla tabella seguente. L'ammissibilità del cambio d'uso è in ogni caso condizionata alla valutazione preventiva della compatibilità tipologica (riconoscibilità e non alterazione delle caratteristiche originali dell'edificio), della compatibilità ambientale e infrastrutturale.
2. Gli interventi di cambio d'uso, in Centro Storico, sono sempre qualificati come Ristrutturazione Edilizia ai sensi del DPR n. 380/2001 e sono pertanto soggetti al pagamento del contributo di costruzione, potranno però essere realizzati nel rispetto dei limiti e delle finalità conservative delle specifiche categorie e sottocategorie di intervento
3. Negli edifici tutelati insistenti nei centri storici, gli interventi di cambio d'uso dovranno essere conformi a quanto stabilisce l'art. A-7 della Legge Regionale 20/2000, che esclude rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto con particolare riferimento a quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
4. per gli interventi di cambio d'uso in edifici ricadenti in ambito extraurbano, dovrà essere garantito il rispetto degli artt. 11.4, 11.5 e 11.6 del PTCP

Destinazioni d'uso ammissibili in relazione alla tipologia

	Tipologie	Destinazioni d'uso ammissibili
1	Tipologie abitative di pregio: edificio fortificato, casa-forte, casa-torre, casa con torre, torre, casa padronale, palazzo, villa.	<i>Territorio Urbano e da urbanizzare:</i> U1, U2, U5, U10, U15, U16, U21, U40, U41
		<i>Territorio rurale:</i> U1, U2, U10, U15, U16, U21, U32, U37, U40, U41
2	Tipologie rurali ordinarie: esclusivamente abitative, o parzialmente abitative con presenza di porzioni di servizio all'attività agricola	<i>Territorio Urbano e da urbanizzare:</i> U1, U2, U10, U12, U16, U21, U22
		<i>Territorio rurale:</i> U1, U2, U10, U12, U16, U21, U22, U32, U33, U34, U35, U37
3	Tipologie urbane ordinarie: esclusivamente abitative o con presenza di porzioni per botteghe commerciali o artigianali, pubblici esercizi e simili	<i>Territorio Urbano e da urbanizzare:</i> U1, U2, U5, U6.1a, U6.1n, U10, U12, U15, U16, U19, U21, U22, U40, U41
		<i>Territorio rurale:</i> U1, U2, U5, U10, U12, U15, U16, U19, U21, U22, U40, U41
4	Edifici agricoli non abitativi: stalle, fienili, magazzini	<i>Territorio Urbano e da urbanizzare</i> U1, U2, U5, U5.1, U10, U12, U14, U15, U16, U21, U22 U32, U33, U35, U37, U40, U41
		<i>Territorio rurale:</i> U1, U2, U10, U12, U15, U16, U21, U22 U32, U33, U35, U37, U40, U41
5	Piccoli edifici rurali non diversamente Riutilizzabili: forni, pozzi, piccole porcellane, essiccatoi, torrette da vigna, tettoie aperte.	U33
6	Tipologie specialistiche religiose: chiese oratori.	U21, U22
7	Tipologie specialistiche: conventi, ospizi, alberghi, scuole edifici pubblici	U2, U3, U4, U5, U10, U16, U17, U19, U21, U22, U23, U25, U40, U41
8	Tipologie specialistiche produttive: opifici, mulini, fornaci, edifici per lo spettacolo e simili	U3, U4, U5.1, U6.2n, U10, U12, U14, U16, U17, U18, U21, U22, U24, U25, U37.

2. Nel caso di interventi di trasformazione d'uso negli edifici di cui al tipo 1, 7, 8, della tabella precedente, gli interventi, sia sugli edifici che sugli spazi aperti di pertinenza e la relativa vegetazione devono essere preceduti e confortati da un approfondimento della documentazione esistente anche di tipo storico-critico sulle caratteristiche e lo stato di conservazione.
3. Nel caso di cambi verso usi a forte carico urbanistico quali U3, U4, U6.1, U17, U19, U21, U22, U23, U40, U41, i progetti di cambio d'uso dovranno essere supportati da verifiche dei carichi urbanistici indotti e dalla valutazione sugli effetti prevedibili sia sul patrimonio architettonico ed artistico che sugli spazi aperti. L'amministrazione comunale, al fine della tutela del bene, si riserva la possibilità di chiedere modifiche all'intervento ed eventualmente negare il cambio d'uso.

Art. 2.3.6 –Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** La disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti nell'allegato all'art. 9, comma 1, della L.R. 15/2013, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela. Si precisa che il cambio d'uso non è disciplinato dal presente articolo ma dalla tabella di cui all'art. 2.3.5.
2. **Categoria 1:**
comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
3. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.
4. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d).l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti.
5. I tipi di intervento effettuabili sono:
 - CD
 - MO e RS.;

L'intervento RS può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;
6. All'interno di tale categoria sono comprese anche le ville storiche con parco (sia situate all'interno del centro storico che nella restante parte del territorio); per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Entro il parco della villa sono inoltre consentiti per edifici non storici (costruiti dopo la Seconda Guerra Mondiale) interventi di ristrutturazione edilizia RE e ricostruzione RI sul sedime dell'edificio esistente. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art.9 della L.122/1989.

7. **Categoria 2:**

comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

8. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

9. **Sottocategoria 2.1:**

comprende le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

11. I tipi di interventi effettuabili, in generale sono:

- CD;
- MO;
- MS;
- RC;

D, limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue.

Per gli interventi edilizi RC e D il rilievo ed il progetto devono essere estesi all'intera unità edilizia.

12. All'interno della categoria 2.1 sono compresi gli edifici e i complessi specialistici quali gli edifici termali, gli edifici industriali, i mulini, ecc... Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari gli interventi dovranno essere corredati da una analisi storico-critica che ne dimostri l'evoluzione e la formazione. Gli interventi edilizi dovranno rispettare la leggibilità spaziale degli ambienti (in particolare di quelli con dimensioni non consuete) provvedendo alla realizzazione di soluzioni progettuali anche in parziale deroga rispetto alle definizioni del Capo 1 purché rispettino le particolari caratteristiche architettoniche. Nel caso si trovino ambienti di lavorazione dove sono conservati macchinari ed impianti di interesse storico, il progetto deve considerare come prioritaria la possibilità di conservarli in sito; al contrario se tale azione risulta non compatibile con la conservazione del bene, l'intervento dovrà provvedere alla dislocazione di tali macchinari in locali con accesso al pubblico.

13. **Sottocategoria 2.2:**

comprende le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

14. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);

15. I tipi di intervento effettuabili sono:

MO; MS; CD; RC;

RE con possibilità di spostamento della quota di solai, nei limiti di cui al punto precedente. Inoltre l'intervento RE per questi edifici può dare luogo alla demolizione delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50%.

16. **Sottocategoria 2.3:** (*ovvero: ripristino tipologico*)

comprende le unità fatiscenti o parzialmente demolite o comunque in condizioni precarie di stabilità che non rientrano nella categoria 1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

17. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino e il mantenimento della forma e dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte;
- c) il ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (pur con le modifiche indispensabili in relazione all'uso a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura, tenendo conto degli indirizzi morfologici di cui all'art. 2.3.4.

18. I tipi di intervento effettuabili sono:

- RT.;

Successivamente all'intervento RT sono ammissibili inoltre MS e RC.

19. **Sottocategoria 2.4:**

comprende le unità edilizie o porzioni di unità edilizie interessate da costruzioni o porzioni di costruzioni incongrue con la struttura dell'insediamento storico e la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale

dell'ambiente circostante.

20. L'intervento di demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde pubblico, a verde privato, a spazi di uso comune o collettivo.
21. I tipi di intervento edilizi effettuabili sono:
 - MO;
 - D;
 - tutti gli interventi limitatamente a:
 - costruzioni interrato,
 - manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni),
 - infrastrutture.
22. **Sottocategoria 2.5:**
comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.
23. Tali unità sono da interessare con interventi di “Recupero e risanamento delle aree libere” (RAL) di cui all'art 1.5.12. Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di eliminare le opere incongrue esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento di RAL può comprendere la realizzazione di:
 - costruzioni interrato;
 - manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni...);
 - infrastrutture.
24. I tipi di intervento effettuabili sono:
 - MO;
 - RAL.
25. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui al Capo 4.1.
26. **Categoria 3:** comprende le unità edilizie che pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico storico o con l'ambiente rurale.
27. In relazione alle caratteristiche costitutive degli immobili e al loro stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.
28. **Sottocategoria 3.1:**
comprende le unità edilizie di interesse testimoniale, prevalentemente di tipologia non abitativa, ancora almeno in parte conservate nel loro assetto originario, che, per essere recuperate a nuovi usi, richiedono modifiche dell'organizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

29. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:
- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
 - la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
 - il restauro e il ripristino dei fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di particolare valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma mantenendo nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;
 - il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali ed orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di particolare valore stilistico o di interesse testimoniale;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
30. I tipi di intervento effettuabili sono:
- CD;
 - MO;
 - MS;
 - RC;
 - RE (l'intervento RE non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele; deve essere conservato almeno il 50% delle strutture portanti verticali).
- Nel caso che, alla data di adozione del presente RUE, l'altezza degli ambienti sia inferiore ai minimi di legge, esclusivamente ai fini del raggiungimento di tali minimi, è ammesso l'ampliamento del volume del fabbricato fino a un massimo del 15% del volume esistente.
31. **Sottocategoria 3.2:**
- comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-ambientale in quanto di epoca recente o estesamente trasformate, assoggettabili ad interventi conservativi e di miglioramento dell'integrazione morfologica con il contesto.
32. Gli interventi devono avere le seguenti finalità:
- il miglioramento dei caratteri di compatibilità col contesto storico-ambientale, sotto il profilo sia morfologico che dei materiali utilizzati.
33. I tipi di intervento effettuabili sono:
- MO; MS; CD; RC; RE; RI; AM.
34. Nel caso di più unità minime d'intervento prive di interesse storico contigue, oltre a quanto consentito si possono prevedere interventi di demolizione e ricostruzione, con riprogettazione planivolumetrica ed accorpamento di unità minime d'intervento contigue, secondo allineamenti stradali e profili regolatori desunti dalla organizzazione morfologica del contesto, e con il reperimento degli standard di parcheggio pubblico e privato previsti dalle presenti norme, con incremento della SC fino al 15% rispetto a quella preesistente a parità di volume complessivo. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

Nel territorio rurale, nel caso che alla data di adozione del presente RUE, l'altezza degli

ambienti sia inferiore ai minimi di legge, esclusivamente ai fini del raggiungimento di tali minimi, è ammesso l'ampliamento del volume del fabbricato fino a un massimo del 15% del volume esistente.

35. Sottocategoria 4:

comprende due unità edilizie prive di rilevanza storica per le quali il PSC ammette, per motivi di pubblico interesse, ampliamenti della volumetria. Tali ampliamenti potranno consentire un incremento delle superfici complessive fino ad un massimo di 50 mq. In particolare l'ampliamento consentito per l'edificio n° 28 posto nel Centro Storico di Palazzo d'Affrico dovrà essere finalizzato a migliorarne l'inserimento nel contesto storico, eliminando gli elementi incongrui. L'ampliamento consentito per l'edificio n° 353 posto nel Capoluogo, dovrà consentire la dotazione di maggiori spazi per l'attività commerciale alimentare di vicinato esistente, in modo tale da qualificare il servizio.

CAPO 2.4 – ULTERIORI NORME DI TUTELA E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE

Art. 2.4.1 - Tutela della viabilità storica

(il presente articolo applica l'art. 8.5 punti 2 e 3 del PTCP)

1. **Definizione e individuazione.** La viabilità storica è definita dalla sede viaria storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, nonché dagli elementi di pertinenza ancora leggibili, indicativamente: ponti e ponti-diga, trafori, gallerie, pilastrini ed edicole, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere, edifici storici di servizio (ospitali, poste, alberghi, dogane), postazioni di guardia (garitte e simili), edifici religiosi (santuari) e militari (rocche, torri, ecc.), cavalcavia, sottopassi, fabbricati di servizio ferroviario e tramviario, arredi (cartelli isolati ed affissi agli edifici, scritte, illuminazione pubblica, manufatti civili per l'approvvigionamento idrico, per lo scolo delle acque, ecc.), cabine elettriche, magazzini per lo stoccaggio delle merci, portici, scalinate o gradinate, marciapiedi e banchine, arredo vegetazionali (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.).

Il PSC individua nella Tav. 2, la viabilità storica recependo e integrando quella individuata nella Tav. 1 del PTCP.

- 2 **Disciplina di tutela.** La sede viaria storica non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità; devono essere inoltre salvaguardati gli elementi di pertinenza i quali, se di natura puntuale (quali pilastrini, edicole e simili), in caso di modifica o trasformazione dell'asse viario, possono anche trovare una differente collocazione coerente con il significato percettivo e funzionale storico precedente. I criteri per la tutela della viabilità storica sono articolati base al ruolo da questa rappresentato attualmente.

- a). Viabilità non più utilizzata interamente per la rete della mobilità veicolare, ed avente un prevalente interesse paesaggistico e/o culturale: tale viabilità non deve

essere alterata nei suoi elementi strutturali (andamento del tracciato, sezione della sede stradale, pavimentazione, elementi di pertinenza) e se ne deve limitare l'uso, ove possibile, come percorso alternativo non carrabile.

- b). Viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità principale o secondaria o di scorrimento o di quartiere, come definite ai sensi del Codice della Strada: deve essere tutelata la riconoscibilità dell'assetto storico in caso di modifiche e trasformazioni, sia del tracciato che della sede stradale, attraverso il mantenimento percettivo del tracciato storico e degli elementi di pertinenza.
 - c). Viabilità d'impianto storico tutt'ora in uso nella rete della mobilità veicolare, che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, come definita ai sensi del Codice della Strada: deve esserne tutelato l'assetto storico ancora leggibile, sia fisico, percettivo, sia paesaggistico-ambientale e ne va favorito l'utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di tratti non carrabili (ciclo-pedonali), nonché ne va salvaguardata e valorizzata la potenziale funzione di corridoio ecologico. In particolare, sono da evitare allargamenti e snaturamenti della sede stradale (modifiche dell'andamento altimetrico della sezione stradale e del suo sviluppo longitudinale, modifiche alla pavimentazione e al fondo stradale). In caso di necessità di adeguamento del tratto viario alle disposizioni strutturali del Codice della Strada, sono da preferire soluzioni alternative all'allargamento sistematico della sede stradale, quali la realizzazione di spazi di fermata, "piazzole", per permettere la circolazione in due sensi di marcia alternati, introduzione di sensi unici, l'utilizzo di apparecchi semaforici, specchi, ecc. Le strade locali che non risultino asfaltate devono di norma rimanere tali. E' da preferire il mantenimento dei toponimi storici se ancora utilizzati. La dotazione vegetazionale (filari di alberi, siepi) ai bordi della viabilità è da salvaguardare e potenziare e/o ripristinare, anche ai fini del raccordo naturalistico della rete ecologica di livello locale.
3. In tutti i casi di cui sopra, i tratti di viabilità storica ricadenti nei centri storici sono regolati inoltre dalla disciplina per i centri storici.
 4. Ai sensi delle presenti norme, costituiscono comunque modifiche ammissibili le opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali..

TITOLO III- DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
 - 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, di gas e di altre forme di energia;
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere concessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
 - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
 - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto o altri sistemi di smaltimento approvato dall'ARPA;
 - spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m 150;
 - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
 - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza limitate, per le opere da cedere al comune deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del titolare del titolo abilitativo all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

3. Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi, per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
 - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;

- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
4. Qualora nei centri abitati di dimensioni inferiori ai 200 abitanti equivalenti il comune non abbia ancora provveduto alla realizzazione della rete fognaria e del depuratore nell'ambito della realizzazione di nuovi interventi edilizi, quando ammessi, gli edifici dovranno essere serviti da sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla A.R.P.A..
 5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
 - strada di accesso (anche non asfaltata);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete di distribuzione dell'acqua;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla A.R.P.A..

Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale 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 altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui all'art. 3.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art 3.1.6, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Queste aree, salvo che quelle per il culto, sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

4. **Usi ammissibili** – In queste aree sono previsti i seguenti usi: U 16, 21, 22, 23, 49, 55. Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U10 (pubblici esercizi) e U11 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

5. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

6. **Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura** Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le zone destinate alle diverse attrezzature e servizi. Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi RI, AM, NC, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) zone per attrezzature collettive civili e religiose (lettere b,c,d,e, del precedente comma 2):

usi ammessi: U 16, 21, 22;

UF max = 0,5 mq/mq.

NP max = 3

Q max = 40%.

b) zone per servizi scolastici

usi ammessi: U 23;

UF max = 0,5 mq/mq.

NP max = 3

SP min = 40%.

c) zone per verde pubblico

usi ammessi: U 10, 11, 24;

UF max = 0,05 mq/mq.

SP min. = 80%

d) zone per verde pubblico attrezzato per lo sport

usi ammessi: U 10, 24;

UF max = 0,2 mq/mq.

SP min. = 60%;

e) zone per parcheggi pubblici (P)

usi ammessi: U 11, 49, 55;

per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;

per gli usi U 11 e U 55 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

7. **Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.**

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 2.1.2 sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi

1. I parcheggi si suddividono in:
 - 1) **parcheggi pubblici (P)**:
 - 1.1) di urbanizzazione primaria (P1);
 - 1.2) di urbanizzazione secondaria, ovvero rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
 - 2) **parcheggi pertinenziali**;
 - 2.1) di uso riservato (Pr);
 - 2.2) di uso comune (Pc);
 - 3) **parcheggi privati non pertinenziali**.
2. I **parcheggi pubblici** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento ma l'eventuale fissazione di una tariffa deriva da finalità diverse da quelle di lucro.
3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I **parcheggi pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale. I parcheggi pertinenziali di uso comune dovranno

essere collegati all'unità edilizia con un percorso pedonale individuato e privo di barriere architettoniche. Il vincolo di pertinenza dei parcheggi all'unità immobiliare o al complesso edilizio, per gli usi commerciali e ricettivi, deve essere registrato e trascritto.

10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (*Pc*), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.
11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).
12. Si considerano *parcheggi privati non pertinenziali*:
 - i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo Art. 3.1.5.;
 - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
 - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
2. Nei parcheggi pubblici P1 e P2, in quelli pertinenziali di uso comune *Pc*, *Pr* e nelle autorimesse le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5 x 4,8.
3. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del Capo 3.2 e del Regolamento Comunale del Verde.

- 5 I parcheggi pertinenziali riservati *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
6. Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale urbano.

Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*)

1. In tutti gli interventi edilizi NC, RI, AM, nonché negli interventi CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico, e negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (*Pr* e *Pc*) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (autorimesse). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita).
- 3 Negli interventi AM le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Nel caso di intervento di frazionamento o CD di un'unità immobiliare o parte di essa che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso, ad eccezione del caso in cui tali interventi siano realizzati nei centri e nei nuclei storici o in ambito rurale.
7. Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di CU (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

Per la destinazione d'uso residenziale nel caso vengano realizzati posti auto coperti in misura superiore al 30% rispetto alle dotazioni minime di quelle richieste, la superficie eccedente, verrà computata anziché come superficie accessoria, come superficie utile.

9. L'ambito per dotazioni 'ACp' ubicato a Silla in via Muiavacca, destinato dal RUE a parcheggi pubblici, verrà attuato tramite un accordo con i privati ex art.18 legge 20/2000; dovranno essere realizzati interamente a carico dei soggetti richiedenti n.11 posti auto scoperti, opportunamente pavimentati, le relative aree di manovra, la strada di accesso dalla via Muiavacca e l'illuminazione di tutta l'area destinata a Parcheggio Pubblico, che in totale non dovrà essere inferiore a mq 350 di St. Il tutto dovrà essere ceduto al Comune. I richiedenti potranno, in una porzione della stessa area, che in virtù del comma 6 dell'articolo 3.1.3 del vigente RUE, verrà considerata come destinata ad un uso riservato per un gruppo di utenti definito e numericamente limitato, passando quindi dalla categoria delle aree per parcheggi pubblici a quella delle aree per parcheggi pertinenziali di uso riservato (Pr) di cui all'articolo 3.1.3 punto 2.1, realizzare di un edificio, su due piani, da edibire esclusivamente ad autorimesse e spazi annessi, in numero non superiore a 10 unità per una superficie complessiva di mq 165. Tale edificio dovrà essere organicamente connesso con la viabilità di progetto ed esistente.

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC) IN RELAZIONE AGLI USI

- usi U 1, 32 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di SU. Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un Pr realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc). Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

- U 3, 4, 19: 1 p.a. ogni 25 mq. di SC. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc.

U 5, 12, 13, 14, 22, 23, 25, 52: 1 p.a. ogni 50 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo Pc.

U5.1

U 10, 15, 16, 21: 1 p.a. ogni 40 mq. di SC, tutti di tipo Pc.

U 6, 7, : i valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
un posto auto ogni: con superficie di	un posto auto ogni:
fino a 400mq. 30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq. 18 mq di	25 mq di SV
da 800 a 1500	20 mq di SV
oltre 1500 mq. 8 mq di SV	16 mq di SV

Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra .

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

Nel caso di vendita di merci ingombranti (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) la SV è computata ai fini della dotazione nella misura di 1/10 fino a 1500 mq e di ¼ per la parte eccedente.

U 8, 9, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 36, 38:

1 posto auto ogni 65 mq. di SC e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

U 17, 18 :

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

1 posto auto ogni 12 mq. di SC;

1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata;

1 p.a. ogni 100 mq. di SF

Tutti posti auto devono essere di tipo Pc.

U 37, 40, 41:

1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di SC, di cui almeno la metà di tipo Pc.

U 42:

numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, RI, e fatte

salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare alla realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 o di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di SC interessata dagli interventi di NC, AM, RI (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); le quantità di aree U corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

1 alloggio medio = 140 mq. di SC (orientativamente 100 mq. di Su + 65 mq. di SAC);
 dimensione media della famiglia = 2,2 persone;
 quindi 100 mq. SC = 1,6 abitanti teorici.

3. **Negli interventi edilizi diretti** (non programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16):

P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di SC)

B). Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42):

P1 = 40 mq.; (ogni 100 mq. di SC)

U = 60 mq. (ogni 100 mq. di SC)

C) Per gli usi di tipo produttivo (U 8, 26, 27, 28, 30, 31):

- P1 = 10 mq. (ogni 100 mq. di SC)

D) Per gli usi U 9, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 non è richiesta cessione di aree.

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

da	a	U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16	U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	U 8, 26, 27, 28, 30, 31
U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16		NO	SI	NO
U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42		NO	NO	NO
U 8, 26, 27, 28, 30, 31		SI	SI	NO
U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39		SI	SI	SI

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

Art. 3.1.7 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici P1 o P2 si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5/6 m.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 3, separata dagli stalli di stationamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.
3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come standard.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le norme di impianto di cui al Regolamento comunale del Verde, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche.
6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari attrezzature o opere di urbanizzazione secondaria, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere

individuare nel progetto e cedute al Comune entro 15 giorni dalla fine dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio, anche in relazione al parere della C.Q. .A seguito di deliberazione della Giunta Comunale, sarà possibile collocare le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 anche in prossimità di altri centri abitati: nella delibera dovranno essere esplicitati i motivi che non rendono opportuna la localizzazione in aree contigue all'intervento o nell'ambito del medesimo centro abitato e i motivi per i quali è preferibile una localizzazione alternativa. In alternativa si potrà stabilire una localizzazione delle dotazioni anche in prossimità di altri centri abitati, come prevede l'art. A-26, comma 6 della L.R. 20/2000, tramite POC.

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

1. Negli interventi diretti non programmati dal POC all'interno dei centri storici, nel territorio urbano consolidato e negli ambiti specializzati per attività produttive, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, il Responsabile del Servizio, di norma accetta la proposta di monetizzazione o la prescrive, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere darebbe luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 5 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del Servizio può accettare o prescrivere la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni, sentito il parere della C.Q., e previa conforme decisione della Giunta Comunale. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
 - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.
4. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

5. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari, ferme restando le limitazioni di cui ai commi 2 e 3.

CAPO 3.2 – DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 3.2.1 - 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 di cui all'articolo seguente.
- 2 I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

Art. 3.2.2 - Salvaguardia e formazione del verde

- 1 In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
- 2 L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta 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 di reimpianto delle alberature in sostituzione, di norma in ragione di tre nuove piante per ciascuna abbattuta anche eventualmente in altra collocazione o su aree pubbliche. Nel caso non fosse possibile, per motivi legati alla carenza di spazio, il reimpianto sarà possibile monetizzarlo, con gli importi stabiliti dall'amministrazione.
- 3 L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
- 4 Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Investimento Aziendale, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
- 5 Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m. - rilevato a 1 m. dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.

6. Fatte salve le zone nelle quali gli strumenti urbanistici prescrivano espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC, RI, AM deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di S.P., nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della S.P.. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo i criteri stabiliti dal Regolamento Comunale del Verde e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m. 3,0 e un diametro, misurato a m. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo tendenziale da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (MS, RC, RE).
7. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC, RI 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 agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di NC, RI, AM di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'articolo seguente.

Art. 3.2.3 - Essenze arboree da impiantare

Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate come elencate nel Regolamento Comunale del Verde. Essenze non comprese in tale elenco possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

Art. 3.2.4 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente a cura dei proprietari, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi, se vigente, del Regolamento comunale di fognatura.
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 planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

- 3 Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e RI le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 3.2.5 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

- 1 Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
- 2 E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
- 3 L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la pratica edilizia per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, 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 ai quali spetta pure il rilascio della autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee.

CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 3.3.1 - Classificazione delle strade

1. Le strade saranno classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. In attesa di tale classificazione, si applica in via transitoria la classificazione stabilita dal PSC, che qui si riporta:

- Sono *strade extraurbane primarie* - Tipo B: la S.S. 64 Porrettana .
- Sono *strade extraurbane secondarie* - Tipo C - i tratti esterni ai centri abitati delle seguenti:
 - ex S.S. 324;
 - ex S.S. 623.
- Sono *strade extraurbane locali* - Tipo F - tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati.
- Sono *strade urbane di quartiere* - Tipo E - le seguenti:
 - ex S.S. 324 (tratti di attraversamento degli abitati).;

- ex S.S. 623 (tratti di attraversamento degli abitati).
- ex S.S. 64 (tracciato storico declassato)

- *Sono strade urbane locali - Tipo F - tutte le altre strade interne ai centri abitati*

Art. 3.3.2 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale e/o ferroviaria

1 **Usi ammessi:** U 9, 11, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 55.

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

2 **Tipi di intervento consentiti:** tutti

Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane

1. Nella progettazione delle nuove strade, come nell'adeguamento di quelle esistenti, si dovranno rispettare le "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" emanate dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.M. 5/11/2001 pubblicato nel supplemento ordinario alla G.U. 4/01/2002 n.3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche 1 e 2, che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

- 2 Di norma le nuove strade di urbanizzazione dovranno avere la sezione minima di cui alla scheda 1; solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alla scheda 2. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di sei unità edilizie. In particolari situazioni ambientali, nei centri abitati montani e nel caso di versanti con pendenze elevate, in considerazione della rete stradale esistente e della situazione morfologica, potranno essere previsti schemi tipologici diversi che consentano di limitare al minimo gli sbancamenti pur garantendo la sicurezza delle circolazione e dei pedoni (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...). Tale opportunità è rimandata alla valutazione del responsabile del servizio previa conforme decisione della giunta comunale.

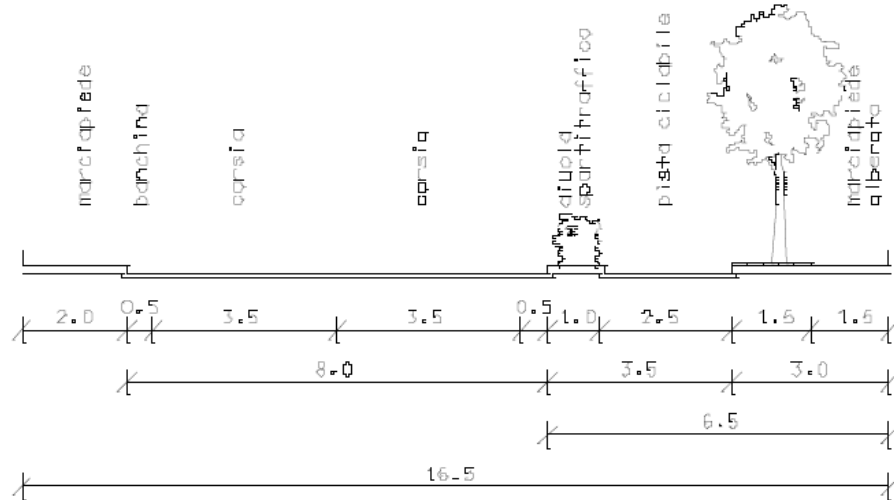
- 3 Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

- 4 Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio e della C.Q.

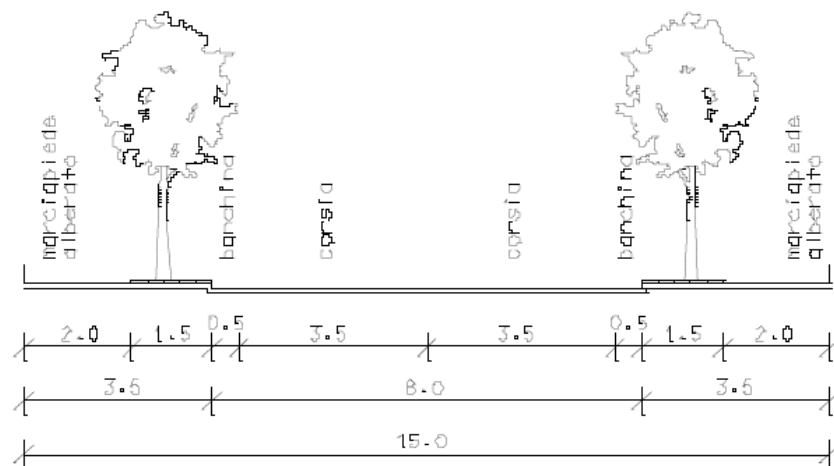
SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

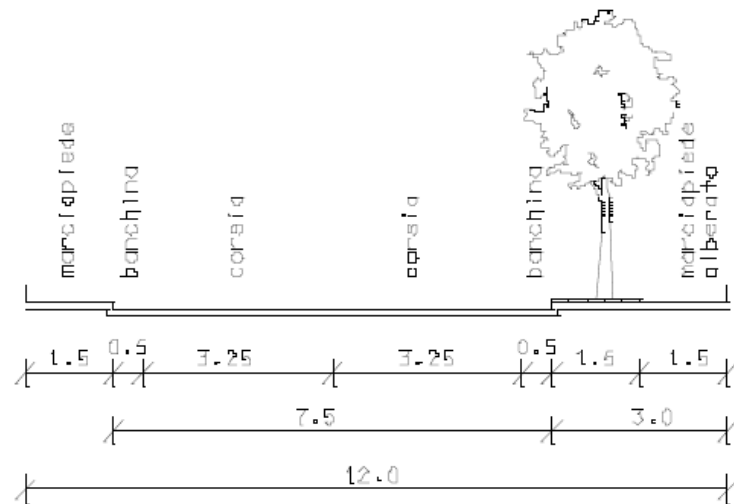
1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



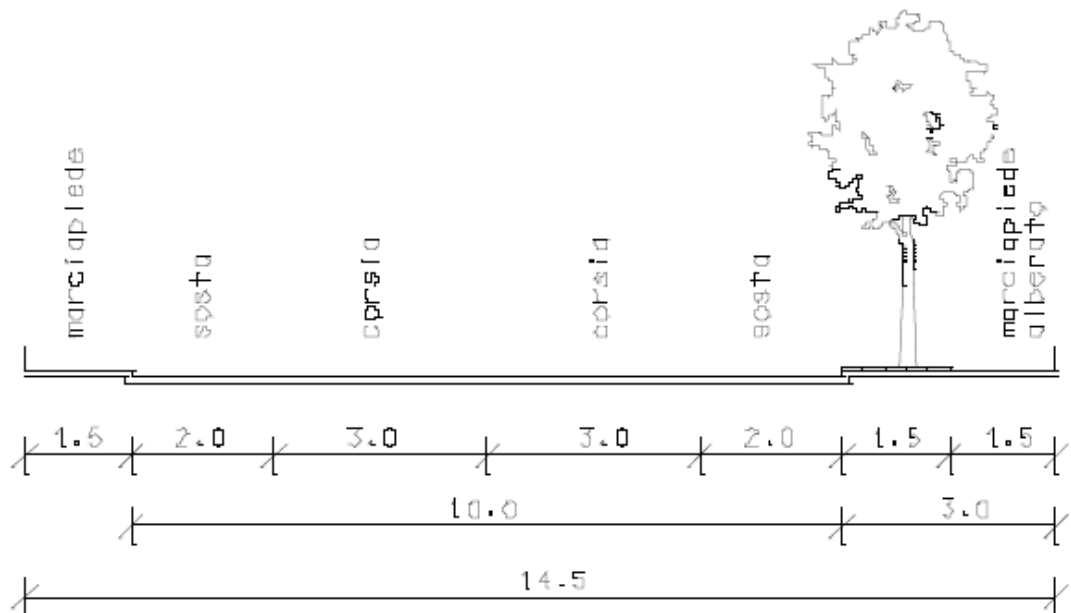
1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



1.3- Strada urbana locale

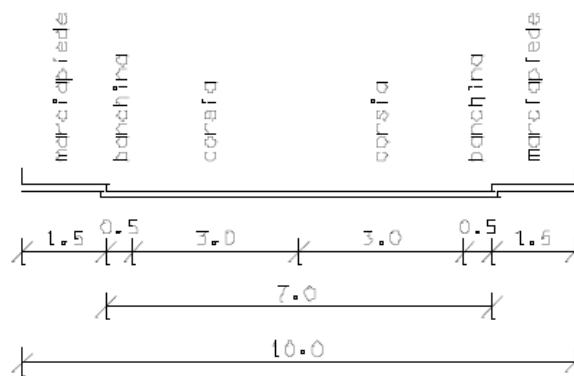


1.4- Strada urbana locale con spazio di sosta

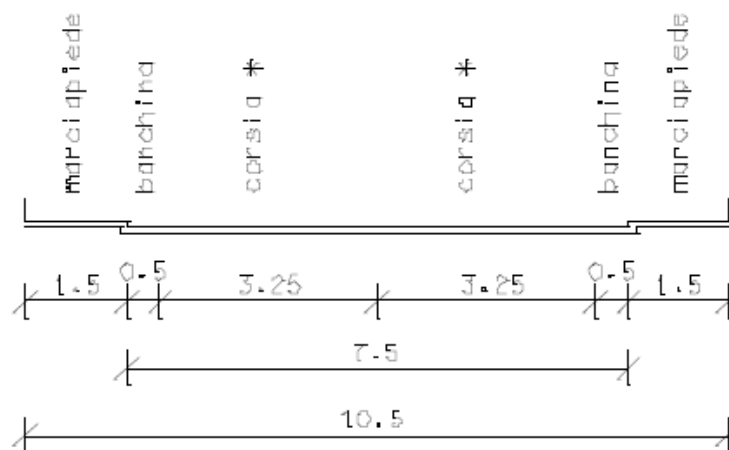


2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



2.2- Strada urbana locale in zona artigianale-Industriale



* raggio minimo di raccordo nelle intersezioni e agli accessi carrabili ai lotti : mf. 5.30

Art. 3.3.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

- 1 **Individuazione.** Nella Tav.3 del PSC è individuata la rete dei principali percorsi pedonali e ciclabili, dettagliata nelle tavole del RUE per quanto riguarda i centri abitati. Nelle planimetrie del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
- 2 **Requisiti tipologici.** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m. 1,5, da elevarsi ad almeno m. 3,0 nel caso di percorsi alberati, ferme restando minori ampiezze nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. Tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 0,9 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 qualsiasi punto la dimensione minima di m. 0,9.
4. 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.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà avere una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
8. 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 della carreggiata.
9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovranno assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
della normativa regionale vigente (Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e successive
modificazioni e integrazioni);
dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al
Decreto 20/10/98;
delle norme seguenti.

2. *Ambiti di localizzazione di nuovi impianti*

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:
nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 3.3.2;
negli ambiti specializzati per attività produttive;
nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel
territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50
dal limite della sede stradale;

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

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

3. *Parametri edilizi*

UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)

H < 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq. e SF < 10.000 mq.

(nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;

distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:

all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto
stradale, con un minimo di m. 20;

all'interno del Territorio Urbanizzato: m. 10, ovvero pari alla distanza degli
edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.

distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m. 3.

distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m. 10.

4. *Destinazioni d'uso complementari compatibili*

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

attività di commercio al dettaglio di vicinato (U 5), nei limiti di quanto consentito ai
sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 11/2/1998 n. 32;

pubblici esercizi (U 10);

servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai
veicoli.

5 *Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.*

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento

di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m. 0,8.

6. *Mitigazione degli impatti*

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm. di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento Comunale del Verde.

7 *Attuazione*

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

8 *Impianti preesistenti*

Negli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale

1. Le eventuali nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa, nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto o cemento.

Art. 3.3.7 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale

- 1 ***Individuazione.*** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di PSC e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale (si veda la

nota 2 al Capo 5.2). Per le strade vicinali la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del PSC e del RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m. misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

- 2 **Usi ammessi.** Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi U 43, 46, 47, 48, 49, oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso U 9 nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.3.5. Le fasce di rispetto stradale e ferroviario nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'Art. 3.1.7 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

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

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.6;
 - b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.7.
3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi MO, MS, RC, RE, D, nonché interventi AM, nel rispetto della normativa d'ambito, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia o per sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

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

Per costruzioni ad uso U 9, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 3.3.5.

4. **Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.**

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC, RI, AM di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m. 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m. 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m. 7,00;
- m. 5 per le altre strade urbane locali;

è ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi o in caso di sopraelevazione o allineamento orizzontale con nulla osta dell'ente proprietario.

5. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici (recinzioni di qualsiasi natura, impianto di siepi o alberature) la distanza da tenere dal ciglio della strada non potrà essere inferiore a ml 1,5, fatta salva la possibilità di specifica deroga dell'ente proprietario.
6. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al pagamento di apposita tassa.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antidrucciolevole, 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; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazione.
4. Nelle strade provinciali e statali indicate al punto 3.3.1 tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m. 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, o in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m. 5 incluso lo spazio occupato dal marciapiede in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, salvo casi particolari che saranno valutati volta per volta dall'Ufficio Tecnico- , **verificata la compatibilità con le norme del vigente 'Codice della Strada' e previo parere della Polizia Municipale.**

CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 3.4.1 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/200 1, le Tavole n. 2 del PSC individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nella medesima Tav. 2 una "fascia di attenzione", di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva regionale come "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.
3. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di attenzione in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
4. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla misurato al ricettore. Nel caso di aree ricadenti negli ambiti urbani consolidati o nei centri storici, o di aree già edificate ricadenti negli ambiti specializzati per attività produttive, ovvero di aree ricomprese in PUA già approvati, ai sensi della citata circolare la fascia di rispetto è quella più ristretta che assicuri il rispetto del valore di cautela di 0,5 micro-tesla.
5. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 13 della citata L.R. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
6. 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.
7. Per ogni richiesta di permesso di costruire, CIL 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 il rispetto delle norme di tutela di cui alla L.R. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è

rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di determinazione della misura di quest'ultima da parte della Direttiva regionale, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

8. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.
9. Le fasce di attenzione individuate graficamente nella Tav. 2 del PSC decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata o qualora vengano approvate modifiche alla L.R. 30/2000 o alla relativa "Direttiva" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001. Così vale per l'applicazione di quanto contenuto nel DPCM 08/07/2008 per il calcolo della fascia di prima approssimazione (DPA) e per la definizione della vera e propria fascia di rispetto che sono entrambe in carico ai proprietari/gestori delle linee.

Art. 3.4.2 - Gasdotti e relative norme di tutela

1. Le tavole n. 2 del PSC indicano il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.
2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 3.4.3 - Depuratori e relative fasce di rispetto

1. Nelle Tavole n. 2 del PSC è individuata con apposita grafia la fascia di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati interventi di NC, RI, AM di edifici. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme di zona in cui ricadono.

Art. 3.4.4 - Impianti di emittenza radio-televisiva

1. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale (PLERT), il quale disciplina inoltre la conferma ovvero il risanamento o la delocalizzazione di quelli preesistenti. Per ogni impianto di emittenza approvato dal Piano provinciale si determina una fascia di rispetto di m. 300, che costituisce il campo di applicazione delle norme del Capo II della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.

2. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

Art. 3.4.5 - Impianti fissi di trasmissione per la telefonia mobile

1. Le tavole n. 2 e 3 del PSC indicano la posizione degli esistenti impianti fissi di trasmissione per la telefonia mobile. Le stesse tavole riportano anche la proposta puntuale di localizzazione di futuri siti, la realizzazione dei quali può variare in un raggio fino a 50 mt dal punto individuato nelle tavole. Vengono individuati otto siti potenziali, di seguito elencati con le loro coordinate geografiche:

1	44°15'32.08"N 10°59'19.71"E
2	44°11'55.44"N 10°55'20.28"E
3	44°12'9.41"N 10°59'45.24"E
4	44°12'54.96"N 10°57'37.57"E
5	44°13'44.20"N 10°59'7.71"E
6	44°11'05.67"N 10°58'51.40"E
7	44°12'57.31"N 11° 1'7.58"E
8	44°11'42.95"N 10°57'33.79"E
9	44°22'85,23"N 11°03'14,60"E

Inoltre sempre nelle stesse tavole vengono riportati gli impianti esistenti o già autorizzati.

In loc. Volpinare non si potranno montare altre antenne oltre quella già autorizzata.

La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:

- nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche;

- sugli edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, di cui all'art. 2.3.1;
- all'interno dei centri storici;
- nelle fasce di tutela dei crinali di cui all'art. 2.2.5;

Preliminarmente ad ogni intervento di ubicazione delle antenne per telefonia andrà condotto uno studio geologico-geotecnico secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/1988, specificando che nei casi delle richieste con ubicazione 44°12' 9.41''N 10°59' 45.24''E e 44°12' 57.31''N 11°1' 7.58''E, l'impianto dovrà essere posto esternamente al movimento franoso, in tratti di versante in equilibrio.

Nel caso dell'impianto con ubicazione 44°22'85,23''N 11°03'14,60'' E, qualora si rendesse necessario allargare la strada pubblica esistente, il gestore si impegna, a sue spese, a spostare l'impianto nella nuova ubicazione che sarà indicata dall'Ufficio tecnico comunale.

CAPO 3.5 – CIMITERI

Art. 3.5.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 51; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
 - H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

Art. 3.5.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. Sono ammessi tutti gli interventi di recupero su gli edifici esistenti e l'AM su gli stessi nella misura massima del 10% della SC preesistente. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

TITOLO IV – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 4.1 – CENTRI E NUCLEI STORICI

Art. 4.1.1 – Centri e nuclei storici

1. Costituiscono i centri storici e nuclei storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria, dagli spazi inedificati e dagli altri manufatti storici.
2. Nell'ambito dei centri e nuclei storici, salvo che nelle porzioni individuate dal PSC di cui all'articolo successivo:
 - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
 - c) in generale non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici. Nel territorio rurale, dove espressamente previsto dalla categoria di tutela assegnata, sono ammesse modificazioni volumetriche necessarie al miglioramento delle condizioni abitative degli ambienti.
3. Nei centri e nuclei storici gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati nel rispetto della categoria di tutela attribuita a ciascuna unità edilizia come indicata nelle Tav. 2 del PSC e nelle tavole in scala 1:1000 dei centri storici del RUE e delle norme generali di tutela di cui al Capo 2.3. Per gli edifici non classificati situati all'interno dei nuclei storici del territorio rurale sono ammessi tutti gli interventi previsti per il territorio rurale nel rispetto degli spazi pertinenziali non edificati situati all'interno del perimetro indicato nelle Tav. 2 del PSC. Gli eventuali ambiti da sottoporre a Piani attuativi o programmi di riqualificazione urbana sono individuati dal POC.
4. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la Commissione Qualità, potrà richiedere alle proprietà l'esecuzione di opere di manutenzione sulle fronti dei fabbricati visibili da spazi pubblici, nonché il riordino di aree, di recinzioni e di manufatti lasciati in condizioni di disordine, di abbandono o di degrado.
5. In particolare, sottolineando l'importanza ai fini della conservazione e della percezione qualitativa degli insediamenti storici, vale richiamare la necessità di qualificare questi ambiti anche attraverso il controllo degli interventi usualmente definiti di "arredo urbano" (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e degli interventi relativi agli impianti (antenne televisive, satellitari e di radioamatori, impianti di telefonia mobile, armature di illuminazione pubblica e simili).

Si formulano quindi gli indirizzi generali di cui ai commi seguenti.

6. *Insegne*

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.).

E' di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

Il Comune si riserva di precisare le caratteristiche ammissibili con un apposito regolamento delle insegne.

7. *Vetrine*

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e metallo verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

8. *Tende, tendoni*

Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

9. *Spazi pubblici*

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico dell'Amministrazione Comunale su dettagliato progetto, seguendo a seconda dei casi le procedure indicate al precedente punto 1.5.18

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, cubetti di porfido, lastre in pietra naturale. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo, lastre di porfido, marmo lucidato o ceramica, gres, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, scritte di interesse testimoniale, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti nei quali è vietata la costruzione di serre in polietilene e tettoie e altri manufatti precari in materiale plastico o altro.

CAPO 4.2 – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati (AC)

1. Negli ambiti urbani consolidati si individuano le seguenti sottozone urbanistiche:

AC 1: Porzioni urbane da considerarsi sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico"), o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi, o ancora in relazione a particolari condizioni di assetto idrogeologico.

AC2: Porzioni urbane per funzioni residenziali e miste, prevalentemente edificate ad alta densità edilizia.

AC3: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.

AC4: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.

AC5: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

AC6: Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.

Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: U 1, 2, 5, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 40, ~~41~~, 47, 48, 49, 52, 55. E' inoltre ammissibile l'uso U13 subordinata ad una specifica valutazione della compatibilità ambientale dell'uso stesso rispetto al contesto.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 3, 6, 8, 13, 17, 19, 25, ~~40~~, 41.

Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme: U 7n, 9, 45.

Art. 4.2.3 – Interventi ammessi

1. *Interventi ammessi in generale*

In tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna

sottozona, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RC, RE, CD, D.

Nel caso di interventi sull'esistente che comportano l'aumento della SC è ammessa la monetizzazione dei parcheggi P1 ed è sempre richiesta la dotazione di parcheggi pertinenziali negli interventi con ampliamento uguale o superiore a 50 mq. di SC o qualora l'ampliamento determini un aumento delle unità immobiliari.

2. *Sottozona AC1*

Non sono ammessi interventi NC.

Salvo che nelle zone contrassegnate nelle Tav. 1 del RUE con un asterisco (sigla AC1*), nelle quali non sono mai ammessi incrementi della SC, nelle altre zone AC1 sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima).

E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SA uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di autorimessa.

3. *Sottozona AC2*

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,6 mq./mq.

Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore

H = 13,5 m., o = H preesistente se superiore

SM per i soli interventi NC = 600 mq.

Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima).

E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SA uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di autorimessa.

Nel caso della sottozona AC2*, contrassegnata in cartografia da *1 nel Capoluogo è ammesso l'utilizzo dell'indice di edificabilità fino alla concorrenza di mq 433 circa nel comparto contiguo, ma non nel comparto stesso, secondo quanto previsto nel testo dell'accordo allegato alla D.C.C. N°....del..... In tale sottozona sono ammessi, in aggiunta a tutti gli usi sopra riportati, gli usi U6.1a e U6.1n.

Negli ambiti urbani consolidati AC1 e AC2, negli Esercizi Pubblici, di cui all'uso U10, esistenti alla data di adozione della variante al presente RUE di cui alla D.C.C. n. 03 del 23/03/2017, è ammessa la specifica destinazione d'uso "sale giochi" di cui all'uso U16.a, fino al raggiungimento di una SU max di mq 120." Tale quantità può essere realizzata

anche attraverso cambio di destinazione d'uso di SU esistente, ampliamento e, se esistono le condizioni, attraverso NC a condizione che la SU realizzata sia funzionalmente connessa all'esercizio pubblico da cui deriva” .

4. **Sottozone AC3**

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,4 mq./mq.

Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore

H =9 m., o = H preesistente se superiore

SM per i soli interventi NC = 600 mq.

Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima).

E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SA€ uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di autorimessa.

AC3*-Marano L'attuazione dell'ambito consolidato identificato con la sigla AC3*, nel rispetto dei parametri generali previsti sopra per gli ambiti AC3, è subordinata a progetto unitario convenzionato, esteso alle porzioni individuate con le lettere A, B e C e quindi anche alla zona AC6* e dovrà tenere in considerazione tutti gli aspetti riportati nell'apposita scheda Valsat. In particolare il progetto dovrà risolvere il tema dell'accessibilità, prevedendo una razionale viabilità interna, dovrà prevedere la progettazione coordinata degli spazi verdi e degli elementi di recinzione. Gli edifici progettati all'interno del comparto dovranno essere soddisfare almeno due/tre dei seguenti requisiti:

- a) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quali ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei W.C., ecc.), delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
- b) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento della classe A (rif. All. 9, DG 1366/2011 “Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici”, integralmente recepito)
- c) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice)
- d) Accessibilità a tutti gli spazi comuni dell'unità edilizia
- e) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti
- f) Dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenti fissato dalle presenti norme

- g) Nel caso di tipologie abitative plurifamiliari, con un numero di alloggi pari o superiore a 3, dotazione di spazi chiusi e integrati con l'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio.

Inoltre le nuove edificazioni dovranno garantire le seguenti prestazioni generali

- h) lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale,
- i) la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;
- j) un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili,
- k) la tutela delle risorse storiche preesistenti nei contesti interessati,
- l) l'equità di diritti urbanistici fra tutte le proprietà degli immobili compresi nel medesimo comparto (perequazione di comparto).

5. *Sottozona AC4*

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,25 mq./mq.

Q max = 30% della SF, o = Q preesistente se superiore

H = 7,5 m., o = H preesistente se superiore

SM per i soli interventi NC = 600 mq.

Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima).

E' sempre ammessa la realizzazione di una autorimessa in ampliamento o come fabbricato isolato pertinenziale di SAC uguale o inferiore a mq 15 per unità immobiliare quando l'unità non sia dotata di tale accessorio nella quantità prevista da presente regolamento.

Nel caso in cartografia la sottozona AC4 sia contrassegnata da un * (Ambito urbano consolidato parzialmente edificato a bassa densità edilizia) per attuare l'intervento dovrà essere sottoscritta una convenzione con l'amministrazione pubblica al fine di concordare la realizzazione e/o la cessione di opere di interesse pubblico (dotazioni ecologiche, viabilità pedonale ciclabile e/o carrabile, parcheggi, verde pubblico, ecc...) anche attraverso la monetizzazione.

6. *Sottozone AC5*

Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma del presente articolo.

Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi inoltre gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:

UF max = 0,25 mq./mq.

Q max = 30% della SF, o = Q preesistente se superiore

H = 7,5 m., o = H preesistente se superiore

SM per i soli interventi NC = 600 mq.

Negli Sono ammessi inoltre interventi di RI e AM anche comportanti una tantum un incremento della SC preesistente non superiore al 10% e non superiore a 80 mq di SC per unità edilizia. Nel caso la SC dell'edificio esistente sia inferiore a 200 mq è comunque ammesso un incremento una tantum fino a mq 20 per unità edilizia. Tale ampliamento potrà essere realizzato in tempi diversi e da soggetti diversi purchè si rispettino complessivamente i limiti dimensionali ammessi (percentuali e quantità massima).

7. *Sottozone AC6: verde privato*

Porzioni degli ambiti urbani consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad es. forti pendenze) ovvero alla presenza di alberature di pregio. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo ai sensi dell'art. 1.5.15. E' ammessa inoltre la realizzazione una tantum di autorimesse pertinenziali interrato o fuori terra di SA€ uguale o inferiore a mq. 15 nel caso sia dimostrato la necessità o la pertinenzialità all'edificio principale posto nel lotto limitrofo, a condizione che vengano salvaguardate le alberature di pregio e che non vi siano controindicazioni di natura idrogeologica.

CAPO 4.3 - AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE E/O SATURAZIONE E AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI

Art. 4.3.1 – Ambiti urbani di riqualificazione: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1. Negli ambiti urbani di riqualificazione gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo o un progetto preliminare unitario convenzionato.
2. In attesa dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

MO, MM, MS, RC, D, RE

Per consentire interventi di riqualificazione degli ambiti di riqualificazione sui quali insiste patrimonio edilizio esistente destinato ad attività produttive, e il consolidamento 'in sito' delle attività artigianali, come affermato nell'art.3.3 delle norme del PSC, ed un miglioramento delle condizioni insediative dei relativi ambiti di pertinenza, è consentito anche l'intervento NC, qualora l'intervento sui fabbricati esistenti comporti:

- l'integrale demolizione dei manufatti esistenti;
 - la riproposizione, entro la sagoma del sedime precedente di una SC inferiore alla persistente almeno del 20%, senza che complessivamente non venga superato l'indice Uf di 0,50;
 - che la destinazione dei nuovi manufatti permanga artigianale-produttiva compatibile col tessuto insediato circostante;
 - che l'intervento comporti l'integrale bonifica del sito precedente da prodotti e materiali anche edili nocivi;
 - che l'intervento comporti un miglioramento complessivo delle condizioni di compatibilità con il contesto, sia dal punto di vista degli impatti ambientali (rumori, emissioni, ecc.), sia dal punto di vista visivo-paesaggistico (opere di miglioramento degli aspetti morfologici, uso degli spazi di pertinenza....).comprendendo in questo anche una diminuzione del Q max;
 - non venga superata l'altezza massima dei fabbricati preesistenti;
- allora lo stesso è consentito mediante intervento edilizio diretto e anche per un sub comparto dell'ambito di riqualificazione che però abbia dimensioni maggiori del 50% dell'ambito stesso.

In questo caso l'intervento è sottoposto a permesso di costruire secondo quanto disposto nei successivi capi 6.4 e 6.5.

3. Negli ambiti di riqualificazione individuati nel PSC e nel RUE di Castel di Casio con il numero 1, nelle Unità Edilizie ove sono presenti attività manifatturiere e simili (U 26, 27 e 31) e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi interventi RE; sono ammessi inoltre interventi AM con i seguenti limiti:

UF max = 0,6 mq./mq.

Q max = 60% della SF

Q max senza tenere conto degli spazi aperti (es. tettoie): 50% della SF.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di MO, MS, RC, RE. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AC o per le eventuali altre destinazioni d'uso previste nel PUA o nel progetto unitario approvato.

Art. 4.3.2 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione (D); gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti AC. Sono inoltre ammessi gli interventi di cui al successivo art. 4.6.4 punto 5, con le modalità lì descritte.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RC, RE.

CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 4.4.1 – Articolazione degli ambiti specializzati per attività produttive (ASP)

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive il RUE individua le seguenti zone urbanistiche:
 - ASP 1: Zone totalmente o prevalentemente edificate.
 - ASP 2: Zone in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.
 - ASP 3: Zone per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive.
 - ASP 4: Zone per attività turistiche totalmente o parzialmente edificate.
 - ASP 5: Zone per nuovi insediamenti specializzati per attività turistiche.
 - ASP 6: Zona speciale dell'insediamento DEMM (Porretta T.).

Art. 4.4.2 – Interventi ammessi in generale

In tutte le zone ASP, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna sottozona, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RC, RE, CD, D. Sono ammessi inoltre gli interventi di CD con riferimento agli usi ammessi in ciascuna zona.

Art. 4.4.3 – Destinazioni d'uso e parametri edilizi nelle zone ASP 1

1. Nelle zone urbanistiche ASP 1 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: U5.1, U6.1n, U8, U9, U12, 13, 14, 17, 18, 24, 26, 27, 30, 31, 35, 38, 44, 45, 47, 49.

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

U 21, U 52.

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq. L'uso U 1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente e non venga demolita.

2. Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,6 mq./mq.

Q max = 60% della SF

Q max computata senza tenere conto degli spazi aperti (tettoie): 50% della SF.

H = 12 m.

3. Nel caso in cartografia la sottozona ASP1 sia contrassegnata da un * gli interventi ammessi e i parametri sono quelli stabiliti dal P.P. in virtù del quale è stata urbanizzata l'area.
4. Nel caso di interventi di NC e RI che siano interessati dai tipi d'uso U17 e U18, tali interventi dovranno essere inseriti nel POC e sottoposti a PUA, il quale oltre agli elaborati prescritti dalle presenti norme, contenga anche uno studio dell'impatto che la nuova struttura avrà sulla sosta, sulla mobilità e sul traffico, nonché l'impatto che essa avrà sul sistema di gestione dei rifiuti urbani.
5. Negli interventi di cui al comma precedente dovranno essere garantite le seguenti dotazioni territoriali:
 - U.17 – parcheggi pubblici : 1 posto auto ogni 2 utenti.
 - U.18 – parcheggi pubblici: 1 posto auto ogni 2 utenti fino a 400 utenti, 1 posto auto ogni 4 utenti per la quota di utenti superiore a 400 unità.

- 6a: PE = 1 posto auto/2 utenti (capienza di pubblico autorizzata); PU = 50% Su o di Sf nel caso di presenza non significativa di parti edificate;

Art. 4.4.4 – Destinazioni d'uso e parametri edilizi nelle zone ASP 2

1. Nelle zone ASP 2 i tipi d'uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 4.4.3., salvo diverse precisazioni e specificazioni del POC. Nel comparto ASP.2 "Allodole" oltre agli usi già consentiti sono ammessi anche i seguenti usi: U3–U4–U5-

U6.1a-U6.1n-U6.2a-U6.2n-U10-U15-U19-U21-U22-U40-U45-U52.

2. Fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
3. Dopo la scadenza della convenzione, qualora siano stati compiuti gli obblighi di convenzione (ivi compresa la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree per spazi collettivi), sono ammessi gli interventi NC, AM, RI nel rispetto di:
UF max = 0,6 mq./mq.
Q max = 60% della SF
Q max computata senza tenere conto degli spazi aperti (tettoie): 50% della SF.
H = 12 m.
4. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente e cedute le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento e cessione al Comune sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 4.4.2.

Art. 4.4.5 – Destinazioni d'uso e parametri edilizi nelle zone ASP 3

1. Nelle zone ASP 3 i tipi d'uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 4.4.3, salvo precisazioni e specificazioni del POC.
2. Nelle zone ASP 3 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione (D); gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.
Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone ASP 1. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento e presa in carico da parte del Comune sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 4.4.2.

Art. 4.4.6 – Destinazioni d'uso e parametri edilizi nelle zone ASP 4

1. Nelle zone urbanistiche ASP 4 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: U. 5, 10, 16, 40 e 41. La residenza (U 1) è ammessa con i limiti di cui all'art. 4.4.3.
- 2 Per le aree in cui sono presenti usi U17, 18, 42, gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
UF max = 0,05 mq./mq.
Q max = 10% della SF

H = 4 m.

3. Nell'area in località Cà de Franchi contraddistinta da apposito asterisco (ASP4*) gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

UF max = 0,6 mq./mq.

Q max = 50% della SF

H = 15 m.

Art. 4.4.7 – Destinazioni d'uso e parametri edilizi nelle zone ASP 5

1. Nelle zone ASP 5 i tipi d'uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 4.4.6, salvo precisazioni e specificazioni del POC.
2. Nelle zone ASP 5 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione (D); gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone ASP 4. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento e presa in carico da parte del Comune sono ammessi esclusivamente interventi di cui all'art. 4.4.2.

Art. 4.4.8 – Destinazioni d'uso e parametri edilizi nelle zone ASP 6

1. Nelle zone ASP 6 è ammesso l'uso U26 salvo precisazioni e specificazioni del POC.
2. Nelle zone ASP 6 gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RC, RE) e interventi di demolizione (D); gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

Il POC definirà l'assetto finale dell'ambito.

CAPO 4.5 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI

Art. 4.5.1 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette (usi U 32, 33, 34, 35, 36) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi: U 9, 24, 28, 29, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 47, 49, 51, 52, 54. Negli ambiti TR2 non sono ammesse le seguenti destinazioni: U28, U29, U34, U39.
2. Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti Artt. 4.5.2 e 4.5.3, i seguenti ulteriori usi: U 1, 2, 5, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 40, 41, 56, 57.

3. *Articolazione della normativa:*

Per gli interventi di riuso di edifici esistenti: Artt. 4.5.2 e 4.5.3.

Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi U 32, U 33, 34, 35, 36, 38 e 28 (usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche) si rimanda al Capo 4.6.

Per gli interventi in relazione all'uso U 9 (distributori di carburanti) si rimanda all'art. 3.3.5.

Per gli interventi in relazione all'uso U 28 (allevamenti industriali) si rimanda all'art. 4.6.8.

Per gli interventi in relazione all'uso U 29 (attività estrattive) si rimanda all'art. 4.5.4.

Per gli interventi in relazione all'uso U 39 (allevamenti speciali) si rimanda all'art. 4.5.6.

Per gli interventi in relazione agli usi U 43 (reti tecnologiche) e U 45 si rimanda al Capo 3.4.

Per gli interventi in relazione all'uso U 44 (discariche e impianti di depurazione) si rimanda all'art. 4.5.5.

Per gli interventi in relazione all'uso U 47 (strade) si rimanda all'art. 3.3.6

Per gli interventi in relazione all'uso U 51 (cimiteri) si rimanda all'art. 3.5.2.

Per gli interventi in relazione all'uso U 52 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si rimanda all'art. 4.5.7.

Per gli interventi in relazione all'uso U 54 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all'art. 4.5.8.

Art. 4.5.2 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. Interventi edilizi di recupero: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli ai sensi del precedente Art. 2.3.1 sono ammessi gli interventi edilizi:

MO, MS, RC, RE, D.

2. Interventi di Cambio d'uso (CD): è ammesso inoltre l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	U 1, 2, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 32, 37, 39, 40, 41, 56, 57. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (SAC); - le autorimesse pertinenziali (Pr) se esistenti possono essere anche riutilizzate come superficie utile per l'ampliamento della funzione principale solo se eccedenti la misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5. in relazione agli usi.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U 13, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39 E ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui o ubicati nell'area di pertinenza degli stessi, aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera A. Limitatamente agli immobili esistenti alla data del 26/11/2002 aventi una tipologia e una dimensione assimilabili a quelle di un edificio abitativo rurale (Superficie coperta compresa fra mq. 30 e 150 e Volume dell'Involucro compreso fra mc. 180 e 600) sono ammessi inoltre tutti gli usi di cui alla lettera A.; per situazioni volumetriche diverse, in seguito alla presentazione di una esaustiva documentazione grafica, fotografica e critica, sentito il parere della Giunta e della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, l'U.T. valuta l'ammissibilità di interventi di riuso.
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U 12, 13, 14, 27, 30, 31, 33, 35, 37, 38, 39. E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U 5, 10, 12, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 40, 41, 56, 57 E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso, inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso, inoltre può essere accordato il C.D. per funzioni residenziali a seguito della presentazione di una esaustiva documentazione grafica, fotografica e critica, sentito il parere della Giunta e della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dell'U.T..
F	Edifici religiosi	U 16, 22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U 9 (non è ammesso cambio d'uso)

3. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale:
 - si stabilisce che il terreno asservito o pertinente all'edificio non potrà in seguito essere utilizzato per la realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche ai sensi del successivo Capo 4.6;
 - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
4. Il CD da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) 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. 10, comma terzo della legge 10/77, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
5. ***Interventi di ampliamento (AM).***

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie esistenti alla data di approvazione della L.R. 20/2000 (24/03/00) con funzione abitativa (c.2 tipo A) e per gli edifici aventi una tipologia e una dimensione assimilabile a quella di un edificio abitativo rurale (c.2 tipo B), aventi una SC compresa tra i 30 mq e i 180 sono ammessi inoltre interventi di ampliamento ai fini di realizzare una SC massima pari a 180 mq. per la formazione di una unica unità immobiliare ad uso residenziale.
6. ***Requisiti soggettivi.***

Le concessioni per interventi NC, RE e AM, se riguardano edifici con uso in essere U 32, sono rilasciate ad imprenditori agricoli a titolo principale per uso U 32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti.

In tutti gli altri casi le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate a qualunque soggetto avente titolo.
7. ***Attività agrituristiche*** L'uso U 37 è ammesso esclusivamente per CD di edifici o parti di edifici preesistenti.
8. ***Sistemazione delle aree di pertinenza e norme morfologiche e di intervento sugli edifici***

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RE, CD, AM) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza e, nel caso si tratti di edifici tutelati, le norme di cui al Capo 2.3.
9. ***Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti***

Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

 - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-

- architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali si rimanda all'articolo seguente e all'art 2.3.1;
- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.6 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
 - c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
 - d) che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.
 - e) Che risultino accatastati all'urbano alla data di adozione del presente RUE. Nei casi di cui alle lettere c), d), e) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

10. **Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione**

Per gli edifici oggetto di regolare concessione edilizia in corso di validità al momento dell'adozione del PSC, è ammesso il rilascio di nuove concessioni per il completamento delle opere anche in variante essenziale, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

11. **Modalità di attuazione:** intervento edilizio diretto.

Art. 4.5.3 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. **Interventi edilizi:** per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente art. 2.3.1, sono ammessi gli interventi MO, MS, RC, RE, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.
2. **Cambio d'uso:** sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso specificate al medesimo art. 2.3.5 in relazione alla tipologia dell'edificio
3. Si applicano inoltre i commi 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 dell'articolo precedente.

Art. 4.5.4 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti a SCIA, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrogeologica superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela idrogeologica in applicazione del Piano Stralcio di Assetto idrogeologico del Fiume Reno di cui al Capo 2.1
4. Le attività estrattive (uso c4) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.3 e 4.4). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale
6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

Art. 4.5.5 – Impianti per l'ambiente

In relazione all'uso U 44 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

Art. 4.5.6 - Allevamenti speciali e custodia di animali

Per l'uso U 39 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 4.5.7 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile

In relazione all'uso U 52 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.5.8 – Opere per la tutela idrogeologica

In relazione all'uso U 54 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se autorizzato da gli organi competenti.

Art. 4.5.9 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

In relazione agli usi U 10, 16, 17, 37 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente:

- interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo o di
- ristrutturazione edilizia;
- realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive all'aria aperta e ricreative),
- eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.

Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.5.10 – Depositi di materiali a cielo aperto

Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori di inerti provenienti da demolizioni e destinati al riciclaggio; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui agli Artt. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.11; si richiama inoltre il rispetto delle disposizioni di tutela idrogeologica di cui al Capo 2.1 e le disposizioni generali di tutela dell'ambiente storico urbano e rurale di cui al Capo 2.3.

La deroga temporanea di cui sopra, da concordare come tempi tra i soggetti interessati e l'Amm.ne Comunale, è consentita anche per aziende già insediate alla data di adozione del PSC nelle aree tutelate di cui agli Artt. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.5, 2.2.7, 2.2.9, 2.2.11

Art. 4.5.11 – Attività extra agricole in territorio rurale

Nel territorio rurale sono individuate alcune attività esistenti, non connesse alla conduzione agricola dei fondi, ma ritenute compatibili. Per tali attività, nel rispetto di

quanto previsto all'art.11.6 del PTCP, sarà possibile realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi necessari per adeguare gli edifici esistenti in materia di sicurezza o per migliorare le condizioni igienico sanitarie. L'Amministrazione potrà decidere di assoggettare a convenzione la realizzazione di tali interventi, nel caso in cui ritenesse opportuno chiedere opere di mitigazione degli impatti ambientali o di miglioramento dell'inserimento nel contesto.

CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 4.6.1 - Definizioni preliminari

1. Articolazione del territorio rurale

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nelle seguenti sottozone:

zone 1: agroforestali di rilievo paesaggistico;

zone 2: agroforestali periurbane.

Nell'ambito del territorio rurale di rilievo paesaggistico il PSC individua inoltre le “aree di valore naturale e ambientale”.

- 2. Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività integrative al reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio di permessi di costruire finalizzati all'attività agricola.

L'unità fondiaria agricola può essere costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà, il permesso di costruire dovrà essere avanzato da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un permesso di costruire, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o in assenza di questi nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali,

debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie

maggiore.

L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, RI, AM, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da PIA., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

3. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o diritti di godimento.
4. **Superficie agricola utilizzata (SAU)** - Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità fondiaria agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive, misurata sulla mappa catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale. Sono computabili nella SAU anche i castagneti da frutto a condizione che siano effettivamente in produzione e non siano trasformati in cedui.
5. **PIA.** - Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al “Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna - Misura 1a -Investimenti nelle aziende agricole” (Reg. C.E. 1257/1999).
6. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)**
Si considera IATP il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
7. **Centro aziendale agricolo**
Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Art. 4.6.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC, AM, RI per la residenza e usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U 33, 34, 35, 38 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi. Per l'uso U 32 generalmente non è prevista la possibilità di realizzare nuovi edifici, ma solo gli interventi di recupero, riuso ed eventuale ampliamento di cui al Capo 4.5. Nel caso non siano disponibili edifici rurali da recuperare e previa presentazione da parte dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di un programma aziendale PIA per la realizzazione del centro aziendale è possibile

costruire un edificio residenziale in base ai seguenti parametri:

Dimensione dell'unità fondiaria > 10 ha di cui almeno 5 ha coltivabili
edificio residenziale di SC max 180 mq incrementabile di 10 mq ogni 5 ha aggiuntivi rispetto ai 10 ha minimi.

Obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione comunale per la realizzazione e gestione di opere di tutela e riqualificazione (drenaggi, manutenzione di percorsi non asfaltati, sentieri, pulizia del bosco, offerta di servizi ambientali, ricreativi per il tempo libero e agriturismo, ecc...)

In considerazione del rilievo paesaggistico dell'ambito rurale è prescritto per questi fabbricati l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali di finitura di bioarchitettura riconducibili alla tradizione (murature in pietra a vista, coperture in legno, balchi in legno, manti di copertura preferibilmente in lastre di pietra o eventualmente in laterizio, sporto in legno, ecc...). Il permesso di costruire sarà sottoposto al parere vincolante della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 23/05/1995 (data di entrata in vigore della L.R. 6/1995) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del permesso di costruire, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori permessi di costruire solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC, AM, RI il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciate permessi di costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 23/05/1995 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
 - lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 23/05/1995 in termini di terreni ed edifici;
 - le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, AM, RI e relativi terreni asserviti;

- la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.

Art. 4.6.3 – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 1500 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da:

- una relazione illustrativa dello stato di fatto contenente: analisi morfologica dei luoghi con particolare riferimento alla presenza dei crinali principali e secondari, uso del suolo, individuazione dei punti di vista.
- una relazione illustrativa dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio, uso del suolo, dettagliata descrizione e rappresentazione dei materiali utilizzati sia per la costruzione sia per gli spazi aperti.

Art. 4.6.4 - Interventi di NC, AM, RI per uso U 33: fabbricati di servizio

1. Modalità di attuazione:

di norma intervento edilizio diretto, salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PIA. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

2. Parametri edilizi:

SAU min. = 3 ha;

SC unitaria massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;

SC massima = 650 mq;

H massima = 7,5 m.

3. Tramite **PRA** è possibile incrementare, per esigenze documentate fino al 30% della SC massima edificabile sopra specificata ed effettuare interventi anche in carenza della SAU minima:

Le possibilità di cui al presente punto non si applicano negli ambiti agricoli periurbani e nelle zone di valore naturale e ambientale.

Negli insediamenti produttivi esistenti alla data di approvazione del PSC, ubicati negli ambiti agricoli periurbani (AAP) di cui all'art. 2.13 del PSC, si può intervenire attraverso MO, MS e, a fini di miglioramento igienico sanitario e delle condizioni di lavoro, è consentito un aumento di Su del 3% della Su esistente.

4. Depositi attrezzi e ricovero animali per autoconsumo e di altro genere purché non costituiscano un allevamento.

Negli appezzamenti che siano frutto di frazionamenti proprietari avvenuti prima

dell'approvazione delle presenti norme, che da tale data non abbiano alienato edifici e non dispongano di alcun fabbricato di servizio, e che non raggiungano la dimensione minima di cui al punto 2 ma dispongano di una SAU minima di mq. 3000, è ammesso realizzare un deposito attrezzi che rispetti le seguenti caratteristiche:

- SU massima = mq. 30.
- Superficie accessoria: non ammessa;
- copertura a due falde inclinate con altezza massima in gronda di m. 2,50, costituita da struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio;
- numero di piani totale = 1;
- struttura in muratura intonacata o in muratura di pietrame stuccata non intonacata o in legno;
- aperture: non più di una porta o portone e una finestra, con infissi pieni in legno o in ferro senza vetrate.
- Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di medio ed alto fusto su tre lati del manufatto ad una distanza non superiore a m. 5. La previsione dovrà essere documentata in progetto e la piantumazione dovrà essere certificata dal tecnico a fine lavori.

Negli appezzamenti boscati che siano frutto di frazionamenti proprietari avvenuti prima dell'approvazione delle presenti norme, che da tale data non abbiano alienato edifici e non dispongano di alcun fabbricato di servizio, di superficie minima di 3 ha, è ammesso realizzare un deposito attrezzi o un essiccatoio per le castagne che rispetti le seguenti caratteristiche:

- SU massima = mq. 15.
- Superficie accessoria: non ammessa;
- copertura a due falde inclinate con altezza massima in gronda di m. 2,50 per il deposito attrezzi e di 4 m per l'essiccatoio per le castagne, costituita da struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio o in muratura di pietrame stuccato non intonacata e manto di copertura in coppi di laterizio;
- numero di piani totale = 1;
- aperture: non più di una porta e una finestra, con infissi pieni in legno o in ferro senza vetrate;
- la realizzazione del manufatto non può comportare il taglio di alberature se non previa autorizzazione specifica da parte della Comunità Montana e/o Comando Provinciale Forestale.

5. Manufatti leggeri precari per deposito prodotti e attrezzi agricoli.

Nelle unità agricole con SAU min = 3 h, condotte da imprenditore agricolo o da forme giuridiche assimilabili (si veda l'art. 4.6.1 punto 2) è possibile collocare manufatti leggeri costituiti da struttura metallica ricoperta da teli con forme a tunnel, a capanna, o forme similari, ancorati al suolo senza necessità di fondazioni in c.a. e che non prevedano la realizzazione di massetti di pavimentazione, ma eventualmente fondi inghiaati.

Tali manufatti dovranno essere finalizzati a costituire riparo per i prodotti e/o le attrezzature agricole e dovranno essere computati, ai fini dell'indice e rispettare i parametri edilizi indicati al precedente punto 2.

L'installazione sarà subordinata ad intervento diretto convenzionato, previa acquisizione del parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio.

Contenuto della convenzione o atto unilaterale d'obbligo sarà:

- il termine entro il quale il manufatto dovrà essere smontato con conseguente ripristino delle condizioni naturali del piano d'appoggio e di eventuali altre opere di sistemazione del terreno circostante;
- le condizioni di eventuale rinnovo del titolo abilitativo, che dovranno prevedere la sostituzione degli elementi eventualmente deteriorati al fine di evitare la compromissione dei valori paesaggistici dell'intorno;
- l'accettazione della condizione per la quale le superfici ed i volumi costituiti dai manufatti leggeri non rappresentano in nessun caso diritto edificatorio, cioè non sarà possibile trasformare tali superfici o volumi in edifici senza la verifica della capacità edificatoria complessiva dell'unità agricola;
- l'obbligo ad eseguire eventuali opere di mitigazione e a seguire indicazioni della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio o degli uffici circa la ubicazione.

Art.4.6.5 -Interventi di NC, AM, RI per uso U 34: fabbricati per le attività zootecniche aziendali

1. Tipi di allevamenti ammessi

Il presente articolo non riguarda gli allevamenti suini, i quali:

se superiori ai 10 capi suini equivalenti sono considerati nel successivo art. 4.6.9

se inferiori ai 10 capi suini equivalenti sono compresi nella destinazione U34. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani.

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

3. Modalità di attuazione:

di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il P.I.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

Qualunque richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.

4. Parametri edilizi per allevamenti bovini:

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SC massima = 2000 mq;
- SC unitaria massima = 100 mq/ha per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;

- H massima = 7,5 m.

5. Parametri edilizi per altri allevamenti (equini, ovini, ecc):

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha;
- SC massima = 1000 mq
- SC unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m.

6. Tramite **PRA** è possibile incrementare, per esigenze documentate fino al 30% della SC massima edificabile sopra specificata ed effettuare interventi anche in carenza della SAU minima:

7. Distanze:

- Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
- Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
- Distanza minima da condotte acquedottistiche e da pozzi per uso idropotabile: secondo le disposizioni della AUSL;
- Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m.

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale.

Art. 4.6.6 - Interventi di NC, AM, RI per uso U 35: attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici.

In relazione all'uso U 35 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (ai sensi del Capo 4.5), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 4.6.7 - Interventi di NC, AM, RI per uso U 36: serre fisse e attività vivaistiche.

1. Modalità di attuazione:

- intervento edilizio diretto

2. Parametri edilizi:

- SAU minima dell'unità agricola: 0,5 ha;
- SC massima = 500 mq

3. Tramite **PRA** è possibile incrementare, per esigenze documentate fino al 30% della SC

massima edificabile sopra specificata ed effettuare interventi anche in carenza della SAU minima:

4. Nelle zone agricole periurbane non sono di norma ammesse serre, salvo eventuali specifiche previsioni del POC.

Art. 4.6.8 - Interventi di AM, RI per uso U 38: Esercizio e noleggio di macchine agricole con personale.

1. Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 4.3). Interventi NC, AM e RI possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC. Alle condizioni di cui al punto 2, e fatto salvo quanto previsto all'articolo 3.8 delle norme di PSC, è possibile il Cambio d'uso dall'uso U33 all'uso U38.
2. I *soggetti richiedenti* devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo (o attività agromeccaniche), all'UMA.

Art. 4.6.9 - Interventi di NC, RI, AM per uso U 28: attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti suini né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui al successivo comma 4.
2. Il rilascio di qualsiasi permesso di costruire relativo agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di permesso di costruire è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.
3. Gli eventuali allevamenti di suini preesistenti in aree ricadenti nelle aree soggette a tutela di cui agli articoli: 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7 possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).
4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli allevamenti industriali in essere di suini sono ammissibili i seguenti interventi:
 - MO, MS, RE;
 - AM nel rispetto dei seguenti limiti:
 - $SC_{max} = SC$ legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti

norme +15%.

- distanza minima dai confini di proprietà: 30 m.;
- distanza minima da edifici abitativi non facenti parte della medesima unità agricola nonché delle zone urbane o destinate a nuovi insediamenti urbani (ad esclusione delle zone specializzate per attività produttive): 300 m.

5. *Abitazioni di custodia*

Per ogni allevamento industriale, in aggiunta alla SC consentita ai sensi dei precedenti commi, è ammessa la realizzazione di mq. 120 di SC destinata ad uso U 1 (abitazioni) per finalità di custodia; tale superficie abitativa può essere realizzata solo in edificio separato da quello o da quelli ospitanti gli allevamenti, ad una distanza da questi e dai lagoni di accumulo non inferiore a m. 30.

6. *Mitigazione dell'impatto visivo*

Per ogni allevamento, in occasione del rilascio di permesso di costruire è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

Art. 4.6.10 - Alloggi turistici poderali e agriturismo

Per alloggi turistici poderali e per l'agriturismo si intendono i locali facenti parte di edifici asserviti catastalmente all'azienda agricola da cedersi in affitto ovvero offrendo ospitalità (dando alloggio e/o somministrando alimenti e bevande) a terzi a titolo di residenza turistico-stagionale.

Tali locali dovranno essere ricavati attraverso la ristrutturazione edilizia o il restauro di edifici colonici esistenti e facenti parte dell'azienda, ovvero tramite l'ampliamento in aderenza agli edifici esistenti purché riguardanti fabbricati non aventi valore storico-artistico e/o ambientale e comunque nel rispetto delle limitazioni stabilite dall'art. 11.6 del PTCP. Nel caso di utilizzazione di manufatti esistenti tali quantità si intendono come aggiuntive rispetto allo stato di fatto e potranno essere rilasciati "una tantum".

Tale superficie utile abitabile aggiuntiva non può comunque superare i mq 150, in aggiunta a 30 mq di superficie residenziale di servizio (Ss) destinata ad autorimessa, per ogni fabbricato. Nel caso di insediamento di nuova attività agrituristica si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri:

- dovrà essere realizzata una unica cucina centralizzata per l'intera azienda ed una cucina per la famiglia dell'imprenditore;
- dovranno essere previsti servizi igienici, sia per il gestore, sia per i clienti (almeno uno interno ad ogni unità ricettiva), sia per eventuali visitatori occasionali;
- è ammessa la realizzazione di un piccolo bar per la preparazione delle colazioni, oltre ad una sala da pranzo centralizzata;
- le unità ricettive sono costituite almeno da una camera da letto ed un servizio igienico dotato anche di doccia, con antibagno;
- i requisiti e le quantità di cui sopra, insieme alle altre prescrizioni dovranno comunque rispettare le disposizioni regionali vigenti in materia;
- le tinteggiature debbono uniformarsi alle colorazioni caratteristiche del luogo, è escluso il colore bianco.

La modalità di attuazione è l'intervento edilizio diretto.

Tali attività integrative del reddito agricolo devono essere proposte da soggetto titolato (imprenditore agricolo), ai sensi della normativa che disciplina il territorio rurale (LR 20/2000 e allegato 6 alle Linee Guida per il governo delle trasformazioni nel territorio rurale, approvate con Delibera di Giunta Provinciale n.485 del 22.11.2005) e della normativa specifica sugli agriturismi (LR n° 4/2009 e relativi criteri di attuazione regionali) e per l'attività devono essere utilizzati edifici rurali esistenti alla data del 15 aprile 2009.

In merito agli interventi ammissibili per tali attività in territorio rurale, l'art. 11.6 comma 6 del PTCP prevede la possibilità di modesti ampliamenti.

Infine si ricorda che per dare inizio all'attività e per le richieste di intervento edilizio dovrà essere compilata apposita modulistica prevista dalla LR 4/2009.

Nel caso di agriturismi, la normativa specifica, in particolare il punto 14 dei criteri di attuazione della LR n° 4/2009, ammette la nuova costruzione esclusivamente per servizi accessori all'attività agrituristica, quali spogliatoi, bagni non funzionali all'ospitalità, disimpegni e in generale locali senza permanenza fissa di persone, escludendo la possibilità per locali per le principali attività dell'agriturismo.

Si richiama che nel caso di interventi ritenuti significativi dal PSC, l'attuazione sarà consentita previa la presentazione di un Programma di Riconversione e Ammodernamento (PRA), art. 11.5 del PTCP.

Nelle aree contigue agli edifici sono assolutamente vietate tutte le recinzioni di qualsiasi tipo ad eccezione di quelle di materiale biologico; al solo scopo di separare gli edifici dai terreni coltivati è invece ammessa la messa a dimora di arbusti e/o alberature per costituire siepi di qualsiasi dimensione, anche con interposta rete metallica offuscata alla vista, purché di specie idonea alle caratteristiche paesistiche dei luoghi in cui sono inserite.

TITOLO V - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

Art. 5.1.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla approvazione della UT; sulla base di idoneo elaborato a colori.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
3. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto, fatto salvo il parere della C.Q.
4. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
5. **Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici** Nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici le facciate degli edifici possono essere realizzate in pietra a vista, in intonaco di malta tinteggiata. I paramenti murari dovranno essere stuccati a raso del filo esterno degli elementi lapidei. I paramenti in pietra a vista dovranno essere stuccati senza evidenziazione di scanalature. Le tinteggiature degli intonaci devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico. La C.Q. nell'approvazione dei progetti potrà dare indicazioni riguardo ai colori e in generale gli elementi di finitura.
In particolare dovrà escludersi nei nuovi edifici l'uso di:
 - cemento armato a "faccia a vista";
 - rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
 - intonaci plastici di qualsiasi genere;
 - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
 - zoccolatura di rivestimento in lastre di marmo, pietra, ceramica o gres;
 - mensole di gronda costituite da elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio.Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente.

Art. 5.1.2 – Coperture

1. Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo parere favorevole della Commissione Qualità e salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.
2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, con parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio C.Q.A.P., sono ammessi manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi. Nel caso si tratti di edifici specialistici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 5.1.12).
3. Nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici, per interventi di MS, RC, RS, RE, AM non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50. I manti di copertura dovranno essere in coppi di laterizio eventuali proposte di altri materiali simili, con esclusione di coppi in cemento, potranno essere ammesse previa campionatura e parere favorevole della C.Q.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio e in ogni caso non dovrà essere superiore a 30 cm se le sporgenze saranno realizzate in lastre di pietra e non superiore a 50 cm in tutti gli altri casi.

Art. 5.1.3 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
 - aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
 - aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m., misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4,50 sul piano stradale.
- 4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici classificati e tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.
- 5. Per gli edifici pubblici o di valore storico-architettonico il Responsabile del Settore, su parere conforme della C.Q.A.P. può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 5.1.4 - Allineamenti

Negli interventi NC, RI, AM, il Responsabile del Settore, su parere conforme della C.Q.A.P. e degli uffici comunali preposti, potrà consentire o imporre allineamenti orizzontali e verticali, degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento o in deroga dallo stesso, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Art. 5.1.5 - Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1,00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa.
2. Nel territorio rurale interessato da vincoli di tutela paesaggistico-ambientale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. Nei casi di recinzioni in fregio alle strade saranno eventualmente ammesse soluzioni difformi rispetto a quelle sopra descritte previo parere dell' UT e della CQPA. Nel resto del territorio rurale è ammessa anche la realizzazione di recinzioni con le stesse modalità di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 5.1.6 - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale può essere ammessa su parere favorevole della

Commissione Qualità, solo qualora la soluzione venga ritenuta decorosa in relazione al contesto.

2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

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. 5.1.8 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 5.1.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli indicatori o 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.
2. Nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate purché non luminose, e su parere favorevole della C.Q.A.P.
- 3 L'apposizione è soggetta al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. Il Comune si riserva di adottare un regolamento apposito riguardante le caratteristiche delle insegne e dei cartelli pubblicitari.

Art. 5.1.10 – Serbatoi GPL.

1. Anche in deroga a quanto disposto all'art. 5.2.6 su tutto il territorio comunale verranno

autorizzate le sole installazioni di serbatoi di GPL interrati collocati in contenitori di polietilene nel rispetto di quanto previsto Dal DM 31 marzo 1984 nonché dalla circolare Ministero Interno P. 2168/4106 sott. 40 del 27.9.94.

Art. 5.1.11 – Manutenzione degli edifici.

1. A salvaguardia del decoro urbano i proprietari degli immobili devono mantenere in buona e decorosa condizione, vigilando sul loro stato di conservazione, tutte le facciate e tutti gli elementi degli immobili stessi (a mero titolo esemplificativo: serrande, infissi, tende esterne, ecc.) in relazione anche alle caratteristiche estetiche originarie dell'edificio,.
2. Nel caso di mancato adempimento alle indicazioni di cui al comma 1, del presente articolo, da parte dei proprietari e/o locatari, il Comune provvederà ad intimare agli stessi l'adempimento entro un termine non superiore ai 90 giorni. In caso di mancato adempimento, il Comune procederà, previa intimazione, a redigere apposita perizia per l'intervento e la notificherà unitamente ad una nota spese al proprietario e/o locatario. Tale intervento sarà realizzato d'ufficio imputando le spese al proprietario e/o locatario dell'immobile.
3. I proprietari e i locatari di edifici privati devono altresì provvedere alla pulizia e alla manutenzione di scale, portici, corridoi, aree cortilizie, giardini e orti, che prospettano su vie e aree pubbliche, tenendoli costantemente spazzati e sgombri da rifiuti e sporcizia, evitando inoltre l'accumulo di materiali che possano creare l'insorgere di problematiche di igiene, sicurezza o l'emanazione di odori. In particolare detto materiale non potrà essere collocato nelle vicinanze del confine di proprietà nemmeno provvisoriamente o in attesa dello smaltimento.
4. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche per le aree ed i terreni privati, recintati e non, che prospettano su vie e aree pubbliche.

CAPO 5.2 DISTANZE

Art. 5.2.1 - Distanza da un confine

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro della superficie coperta dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile in materia di apertura di vedute dirette e balconi (Art. 905 del cc):
 - gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di metri 1,50;
 - le componenti degli impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di metri 1,50;
 - le porzioni di edifici interrati e le pareti interrate che sporgano dal terreno per non più di metri 0,90;
 - l'installazione e la realizzazione di manufatti diversi così come definiti all'art. 1.2.5

del presente regolamento con esclusione dei muri di sostegno non compresi nell'alinea successiva, dei pozzi, cisterne, fosse, tubi, dei canali e dei fossi esclusivamente disciplinato dagli artt. 889 e 891 del Codice Civile;

- le opere di sostegno e contenimento delle terre, di qualsiasi altezza e dimensione, quando queste abbiano una funzione di conservazione dello stato dei luoghi e dei dislivelli preesistenti tra i fondi anche in ragione alle condizioni morfologiche ed alla configurazione dei lotti.
- in generale qualsiasi opera in elevazione che presenti un'altezza massima non superiore a metri 0,90.

Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:

Dc = distanza dal confine di proprietà,

Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

2. Per le distanze di cui al comma precedente debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (Dc)

1. Negli interventi MO, MS, RC: Dc

= valore preesistente

2. Negli interventi di RE, RI nei casi in cui sia mantenuta la volumetria esistente o diminuita e sia mantenuta o diminuita l'altezza esistente:

- Dc maggiore o uguale al valore preesistente.

3. Negli interventi di NC, RI (esclusi i casi di cui al punto 2), AM e nella generalità dei casi:

- Dc maggiore o uguale a mt 5,00

- Dc maggiore o uguale a HF- 5,00 mt per edifici aventi HF maggiore di 10 mt

4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come scrittura privata registrata ed allegata ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di Dc inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, nel rispetto delle norme di Codice Civile.

5. Negli ambiti urbani consolidati AC, negli ambiti specializzati per attività produttive totalmente o prevalentemente edificate ASP1, negli ambiti specializzati per attività turistiche prevalentemente edificate ASP4 e nel territorio rurale è consentito costruire sul confine nei seguenti casi:

- quando sul lotto confinante esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
- quando sia presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
- quando si costruiscano autorimesse o costruzioni accessorie di altezza massima in gronda di mt. 2,50. In tal caso lo sviluppo della gronda dovrà essere parallelo al

confine di proprietà e non superiore a mt. 5 di sviluppo e l'altezza massima in colmo al manufatto non dovrà superare i mt. 3,00;

- in tutti i casi ove risulti da scrittura privata registrata, che il vicino si impegna a sua volta a costruire a confine con progetto edilizio unitario, o a rispettare la distanza di 10 ml. dal fabbricato.

Art. 5.2.4 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa.
2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente Art. 5.2.3.
3. Negli ambiti di riqualificazione e nelle nuove urbanizzazioni è ammessa la costruzione sul filo stradale e dei parcheggi, però per le sole strade e parcheggi interni all'area di intervento esistenti e di progetto.

Art. 5.2.5 - Distacco fra pareti antistanti di due edifici (De) e distanza tra fabbricati (Df)

1. Si definiscono *chiusure verticali* di un edificio le sue *pareti perimetrali* (verticali o sub-verticali; vedi articolo 1.2.14, punto 2 e sue note), nonché i relativi *infissi*. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune '*pareti*' nel significato del termine più generale 'chiusure verticali'.
2. Si definisce convenzionalmente *distacco fra pareti antistanti di due edifici* (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro di quel punto (1).
3. Si definisce convenzionalmente *distanza fra due fabbricati o edifici* (Df) il raggio del cerchio minimo che con centro in qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta di un edificio vada a congiungersi con un qualsiasi punto del perimetro della superficie coperta dell'altro.
La distanza minima fra due fabbricati in caso di AM in assenza di pareti finestrate è di Df = 3 mt.
4. Si definisce *parete* (o porzione di parete) *antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma 2 (e non infinita).
5. Nella misura del distacco fra pareti antistanti e della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente Art. 5.2.1.

6. Il distacco fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi.
7. Negli interventi MO, MS, RC:
 - De = valore preesistente.
8. Negli interventi di RE, RI nei casi in cui sia mantenuta la volumetria esistente o diminuita e sia mantenuta o diminuita l'altezza esistente:
 - De maggiore o uguale al valore preesistente.
9. Negli interventi di NC, RI (esclusi i casi di cui al punto 8), AM: quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a mt. 12,00:
 - De maggiore o uguale a mt. 10,00. La distanza di mt. 10 (stabilita da norma inderogabile) deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se una sola parete fronteggiante, sia finestrata oppure tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente o (ancora) si trovi alla medesima o diversa altezza rispetto all'altra;quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di mt 12,00:
 - De maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti se l'HF è maggiore di 10 mt.
- 10 Negli interventi di NC, RI (esclusi i casi di cui al punto), AM, in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti De varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al punto 9 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
11. Gli interventi di AM sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
12. Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 qualora entrambi le pareti prospicienti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture come definite all'art. 1.2.17 punto 7), il valore da rispettare può essere ridotto fino a:
 - De = mt. 3,00.
13. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).
14. E' sempre possibile aprire finestre o vedute, in fabbricati esistenti alla data di approvazione del presente regolamento, posti ad una distanza inferiore a mt. 10,00, purchè sia rispettata la distanza minima di mt. 1,50 dai confini di proprietà, imposta dal Codice Civile in tema di apertura di vedute dirette (art. 905 c.c.).
15. Fra edifici principali e i locali accessori (garage privati, centrali termiche, lavanderie,

ecc..) qualora, i fabbricati accessori non superino l'altezza di mt. 2,50, ci può essere una distanza di mt. 3,00 dai fabbricati principali, indipendentemente dall'altezza di questi ultimi.

Art. 5.2.6 - Deroghe alle distanze e ai distacchi

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.5 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - a) edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art. 6.4.10) opere di arredo urbano, allestimenti di struttura con funzione di segnaletica e informativa, per la gestione pubblica e dei pubblici servizi;
 - b) opere indispensabili ai fini della protezione civile;
 - c) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative e rese indispensabili per norme di legge.
 - d) per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3 e 5.2.5 nei seguenti casi:
 - e) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avvallate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e dall'U.T.
 - f) fra edifici soggetti a RE, RI, AM nelle zone d'interesse storico e ambientale (e comunque sempre nel rispetto delle norme previste dal codice civile);
 - g) negli ambiti urbani consolidati e nei centri e nuclei storici non si applicano le norme relative alle distanze legali (art. 879 Codice Civile) alle costruzioni esistenti che si trovano in prospicenza di piazze e di vie pubbliche o private di uso pubblico, per le quali si osservano le disposizioni di allineamento, contenute negli strumenti urbanistici comunali.

NOTE AL CAPO 5.2

- (1). Se il perimetro della superficie coperta in quel punto fosse costituito da una linea curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).
- (2). Salvo successive modificazioni le distanze minime fissate dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice della Strada sono le seguenti:

Art. 26 (Art. 16 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso

non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 3. 60 m per le strade di tipo A;
 - 40 m per le strade di tipo B;
 - 30 m per le strade di tipo C;
 - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

2bis. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

30 m per le strade di tipo A;

20 m per le strade di tipo B;

10 m per le strade di tipo C;

2ter. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

(Vedi nota a fine pagina seguente)

2quater. Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;

- 3 m per le strade di tipo C, F;

2 quinquies. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

4. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche

per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

5. La distanza dal confine, stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Art. 27 (Art. 17 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto delle curve fuori dai centri abitati)

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
834. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
2. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

Art. 28 (Art. 18 Cod. Str.)

(Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati)

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D.
2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.
3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possano essere inferiori a:
 - 30 m per le strade di tipo A;
 - 20 m per le strade di tipo D ed E;
 - 10 m per le strade di tipo F.
4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
 - 3 m per le strade di tipo A;
 - 2 m per le strade di tipo D.
5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Nota al punto 2ter

Come zona edificabile si intende anche l'area di pertinenza di edifici esistenti in territorio

rurale per i quali il presente regolamento edilizio ed urbanistico consente interventi di ampliamento: in questo caso gli ampliamenti potranno, con parere favorevole degli uffici comunali preposti, in merito alla visibilità e alla eventuale necessità di allargamento della sede stradale, mantenere gli allineamenti esistenti.

TITOLO VI - COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

CAPO 6.1 – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 6.1.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana e la determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a tutela ai sensi del titolo I° capo 2° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42. Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, C.Q. P.A. (Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio).

La Commissione C.Q. P.A. potrà essere costituita anche in forma associata con altri comuni; in questo caso i compiti e le funzioni sono definiti dai comuni interessati con apposito regolamento integrativo del presente RUE.

2. Nel campo edilizio la C.Q.A.P. esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
3. La Commissione esprime parere obbligatorio nei seguenti casi:
 - interventi che riguardino immobili ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n° 42;
 - interventi edilizi soggetti a Permesso di Costruire o a SCIA negli edifici e/o immobili situati nei Centri Storici; edifici e/o immobili costituenti insediamenti storici del territorio rurale; edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.lgs 22/01/2004 n. 42.
 - interventi di Ristrutturazione Urbanistica, di cui all'art 1.5.4 del presente RUE;
 - interventi di recupero e risanamento di aree libere (RAL), di cui all'art 1.5.12 del presente RUE;

La Commissione esprime inoltre il proprio parere, su richiesta dell'Amministrazione Comunale:

- sugli strumenti di pianificazione attuativa (PUA)
 - sui progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovra comunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.
 - interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici con altezza H superiore a m. 10,00 o con Superficie Coperta (SQ) superiore a mq. 2000;
 - ogni altro intervento soggetto al rilascio del permesso di costruire, qualora, a giudizio del Responsabile del Settore urbanistica ed edilizia privata, risulti particolarmente rilevante o impegnativo il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.
4. La C.Q.A.P. si esprime sugli indirizzi architettonici da allegare al RUE. Il documento di indirizzi architettonici è proposto dalla C.Q.A.P. al Consiglio Comunale entro tre mesi dal suo insediamento.

Art. 6.1.2 - Composizione e nomina

1. La C.Q.A.P. è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:
dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, in qualità di Presidente;
b) da cinque tecnici, scelti tra tecnici esterni all'amministrazione e in ogni caso non facenti parte della Sportello unico per edilizia, che siano in possesso di diploma universitario/diploma di laurea o diploma di scuola media superiore attinenti a materie quali l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia e urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali. 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 attraverso altra esperienza professionale analoga, in una delle materie sopra indicate.
2. La C.Q.A.P. dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. I membri della C.Q.A.P. restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
3. I membri che non partecipano a cinque sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. Non possono far parte della C.Q.A.P. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
5. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
6. Il Presidente nomina un Segretario della C.Q.A.P., che non ha diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della C.Q.A.P. il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

Art. 6.1.3 - Funzionamento e pubblicità

1. La C.Q. si riunisce almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; sono valide in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono quattro membri, tra cui il Presidente.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche istruite dallo Sportello unico per l'edilizia per le quali sia richiesto il parere della C.Q.. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla C.Q. dal responsabile del procedimento.
3. La C.Q.A.P., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'Art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
 - convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q.;

- esigenza di sopralluogo.
- 4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la C.Q.A.P. provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
- 5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla C.Q.A.P., la quale decide in merito a maggioranza.
- 6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la C.Q.A.P. abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 6.4.6 e 6.4.7, anche indipendentemente dall'acquisizione del parere della C.Q.A.P..
- 7. La C.Q.A.P. esprime: parere favorevole, parere favorevole con osservazioni o suggerimenti, o parere contrario motivato. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 8. I membri della C.Q.A.P. non possono presenziare all'esame dei progetti elaborati da essi stessi o da propri soci o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della C.Q., motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.
- 9 Delle adunanze della C.Q.A.P. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ", completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente. I pareri della C.Q.A.P. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio.
- 10. La Commissione a seguito dell'insediamento può redigere un apposito documento-guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

CAPO 6.7 – ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 6.7.1 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello unico che svolge

tale attività avvalendosi della Polizia Municipale o delle strutture sanitarie territoriali.

2. Il permesso di costruire, comprensivo di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, ovvero la SCIA, comprensiva degli elaborati tecnici firmati dal progettista, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le manutenzioni straordinarie il formato minimo della tabella deve essere UNI A3, per le altre DIA: UNI A2, per gli interventi soggetti a permesso di costruire: UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. In particolare il Comune programma visite di controllo in corso d'opera relativamente ai seguenti interventi:
 - interventi in corso, con permesso di costruire o con DIA, riguardanti immobili tutelati ai sensi dell'art. 2.2.10, in modo tale da effettuare un controllo in corso d'opera su almeno il 30% di tali interventi;
 - interventi non richiedenti il certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 6.7.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

Art. 6.7.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o di SCIA.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Sindaco separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,00, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.
6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 6.8.6 - Elenco dei tecnici verificatori

1. La Giunta Comunale può istituire un elenco di tecnici verificatori, qualora risulti necessario avvalersi dell'opera di professionisti esterni alla struttura amministrativa, per adempiere ai compiti di verifica di conformità delle opere edilizie.
2. L'elenco, composto da non meno di dieci nominativi, è adottato, con deliberazione della Giunta Comunale, attingendo dagli albi professionali i nominativi di professionisti qualificati aventi almeno quattro anni di iscrizione ai rispettivi Ordini e Collegi; con la medesima delibera si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.
3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità paesaggistica ed architettonica..
4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati a rotazione fra tutti i tecnici compresi nell'elenco adottato, seguendo l'ordine alfabetico.
5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera; in tal caso l'incarico di verificatore viene assegnato al tecnico successivo nell'elenco.

6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato e riadottato ogni tre anni; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

Art. 6.8.7 - Numeri civici

1. L'amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
2. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove fu collocato.

CAPO 6.9 – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 6.9.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la SCIA e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o presentare la SCIA e la CIL i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di
 - b) tutti gli altri comproprietari;
 - c) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - d) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - e) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
 - f) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla
 - g) manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - h) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi
 - i) dell'Art. 1577 del Codice Civile;
 - j) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - k) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;

- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
 - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed l) il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della L. 15/1968.
- Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

Art. 6.9.2 – Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)

1. Il permesso di costruire, la SCIA e la CIL sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno presentare all'Amministrazione Comunale una dichiarazione nella quale si documenta di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso.
2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio di permesso di costruire, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire .

Art. 6.9.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari titoli abilitativi sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:

- a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" di cui all'art. 192 del T.U.F.L. L. 1175/31; tali occupazioni sono definite:
"permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
"temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni; rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D. Lgs. 31.3.1998 n.114;
 - b) costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 del Codice della navigazione e dagli artt. 4-40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 15.02.1952 n. 382 e successive modificazioni).
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire, SCIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fidejussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

Art. 6.9.4 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire, della SCIA o della CIL è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o D.I.A. o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile di cui all'art. 6.4.2 comma 3 lettera g), richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo art. 6.9.5, alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA ~~D.I.A.~~ deve essere allegato una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.
4. Nei casi che siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'art. 6.9.5, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA deve essere preceduta dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 6.9.6; gli elaborati

grafici della richiesta di sanatoria, di cui al comma 2 lettera b) di tale articolo, devono essere distinti e distintamente intestati rispetto a quelli della domanda di permesso di costruire o SCIA relativa ai nuovi interventi previsti. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate SCIA o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

Art. 6.9.5 – Prescrizione di abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate con semplice autodichiarazione e a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti qualora siano trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione e non riguardino beni soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004:
 - interventi MS o RC;
 - ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della SC o modifica della sagoma o dell'involucro e altre varianti essenziali;
 - interventi relativi a infrastrutture di cui all'art. 1.2.4 o manufatti diversi di cui all'art. 1.2.5, purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati.
2. Nei casi di cui al primo comma l'avente titolo presenta allo Sportello unico una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.

Art. 6.9.6 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Decorso inutilmente tale termine, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di cui all'Art. 106 del T.U./1934 all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis del T.U. 267/2000 come introdotto dall'art. 16 della L. 3/2003 della legge comunale e provinciale; ed inoltre l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario

stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

6. 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 autorizzazione o permesso di costruire, 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 allo Sportello unico, al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi la Denuncia di Inizio Attività.

Art. 6.9.7 - Dichiarazione di inabitabilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare inabitabile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico- edilizie.
3. L'ordinanza di inabitabilità si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di verifiche a campione di cui all'Art. 6.8.5, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva

Art. 6.9.8 - Utilizzazione abusiva

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art.70 del D.Lgs. 507/99.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

Art. 6.9.9 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.

Art. 6.9.11 - Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
 - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
 - b) per le zone di recupero
 - c) per le zone verdi;
 - d) per l'arredo urbano ed il colore;
 - e) per la viabilità ed il traffico;
 - f) per la valorizzazione commerciale;
 - g) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

Art. 6.9.12 – Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle SCIA.

1. La *Documentazione Previsionale del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, RI, AM qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:
 - a) Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici (U 23) e servizi di istruzione superiore e universitaria (U 25);
 - b) Attività sanitarie (U19);
 - c) Parchi pubblici urbani ed extraurbani (U 24);
 - d) Residenza (U 1 e U 2).
2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica, ovvero di articolazione della medesima ai sensi dell'articolo precedente comma 2.
- 3 Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m. 30 da strade locali (tipo F: strade comunali e vicinali classificate dall'Amministrazione comunale di uso pubblico), superiore a m. 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m. 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D) e a superiore a m. 100 da autostrade (tipo A).

4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di CD verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residenziali in ambito urbano.
5. Nei casi in cui in luogo della domanda di rilascio del permesso di costruire è prevista la Denuncia di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare della SCIA DIA e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.
6. Nel caso di interventi edilizi nell'ambito PUA per i quali sia stata predisposta la DPCA prima della loro approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile (di cui all'art. 6.4.2 comma 3 lettera g) che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti stabiliti dal RUE.

Art. 6.9.13 – Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)¹

1. La *Documentazione di Previsione di Impatto Acustico* deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, AM, RI qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:
 - a) opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla legislazione regionale in materia;
 - b) infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia (U46);
 - c) strade (U47); attrezzature per lo scambio intermodale (U48) ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi (U49) con capienza superiore agli 80 p.a., siano essi pubblici e pertinenziali;
 - d) impianti relativi alle reti tecnologiche (U 43) nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;
 - e) centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;
 - f) attività manifatturiere industriali o artigianali (U26), ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero (U27);
 - g) attività estrattive (U 29);
 - h) attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc. (U 30);
 - i) attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (U 31);
 - j) medio-grandi e grandi strutture di vendita (U6.2 e U7);
 - k) pubblici esercizi (U 10) ove sono installati impianti rumorosi;
 - l) artigianato di servizio agli automezzi (U13);
 - m) attività ricreative, sportive e di spettacolo (U 17 e U 18);

¹ si è modificato l'elenco a lettere del comma 1 che nell'originale cominciava dalla lettera e).

2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per di interventi RE, RC, MS, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore. In tali casi nei quali in luogo della domanda di rilascio del provvedimento abilitativo comunale è prevista la Denuncia di Inizio Attività, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare dell'attività e deve essere presentata a richiesta delle autorità competenti al controllo.
3. Nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di DPIA non comporta la presenza di sorgenti sonore significative (macchinari o impianti rumorosi) e non induce significativi aumenti di flussi di traffico, può procedere a una valutazione di tipo semplificato, così come previsto dalla L.R.15/01, art. 10 comma 1256.
4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.
5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge , deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.