



Comune di  
**Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

# RUE

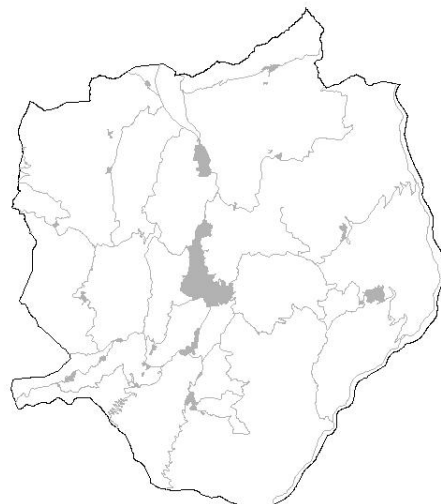
Regolamento Urbanistico Edilizio  
L.R. 20/2000 - art. 29

## NORME

Adozione: D.C.C. n. 2 del 31/1/2013  
Approvazione: D.C.C. n.....del .././....

Il sindaco:  
Sig. Romano Canovi

Il segretario generale:  
Dott. Giampaolo Giovanelli



## GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento comunale

*arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale*

*Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, arch. Barbara Maran,  
Daniela Lavacchielli, ing. Selena Camatti, arch. Cristina Canova*

Consulente generale per il RUE: **tecnicoop** soc. cooperativa


*Direttore tecnico arch. Rudi Fallaci*

*Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce*

*dott. agr. Fabio Tunioli*

*arch. Chiara Biagi*

*cartografia: Andrea Franceschini*

	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	RUEbozzaN1			31/08/11	RF	31/08/11	RF	31/08/11	RF
I 46	RUEbozzaN2			10/10/12	CS	12/10/12	CS	12/10/12	RF
	RUEbozzaN3			13/12/12	CS	13/12/12	CS	13/12/12	RF
	RUEbozzaN4			13/12/12	CS	13/12/12	CS	13/12/12	RF
	RUE controd 1			23/09/13	CS	23/09/13	CS	23/09/13	RF
	RUE controd 2			14/10/13	CS	14/10/13	CS	14/10/13	RF
	RUE controd 3 con modifiche			23/10/13	CS	23/10/13	CS	23/10/13	RF
	RUE controd 3 per approvazione			23/10/13	CS	23/10/13	CS	23/10/13	RF
	RUE controd 4 per approvazione			26/10/13	CS	26/10/13	CS	26/10/13	RF

## INDICE

### **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI..... 1**

CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio .....	1
Art. 1.1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	1
Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	2
Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia .....	2
Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali .....	2
Art. 1.1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	3
Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie .....	4
Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	4
Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti .....	5
Art. 1.1.10 – Permesso di costruire in deroga.....	5
Art. 1.1.11 - Lettura delle simbologie grafiche.....	5
Art. 1.1.12 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate.....	5
Art. 1.1.13 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 .....	5
Art. 1.1.14 – Norme finali: aggiornamenti e varianti .....	6
CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI .....	7
Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni .....	7
Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato .....	7
Art 1.2.3 - Impianto .....	7
Art. 1.2.4 - Infrastruttura.....	8
Art. 1.2.5 - Manufatti diversi .....	8
Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili .....	9
Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia .....	9
Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni .....	11
Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'Ue in spazi funzionali .....	11
Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche .....	12
CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....	15
Art. 1.3.1 – Sagoma, sagoma planivolumetrica, Volume totale (Vt), sedime, superficie coperta (Sq), rapporto di copertura (Q).....	15
Art. 1.3.2 - Involucro e rapporto di forma .....	15
Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (Ip) .....	15
Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra .....	16
Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv), modifiche al piano di campagna.....	16
Art. 1.3.6 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT) .....	16
Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (Sc).....	16
CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI.....	18
Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	18
Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	18

Art. 1.4.3 - Individuazioni cartografiche: ambiti, sub-ambiti, aree, comparti.....	18
Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento .....	18
<b>CAPO 1.5 – TIPI DI INTERVENTO URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>20</b>
Art. 1.5.1 - Tipi di intervento.....	20
Art. 1.5.2 - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell’immobile.....	21
Art. 1.5.3- Cambio d'uso (CD).....	24
<b>CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>26</b>
Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio.....	26
Art. 1.6.2 - Uso esistente.....	33
<b>TITOLO II – NORME DI TUTELA DELL’AMBIENTE E DELL’IDENTITÀ STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>34</b>
Art. 2.1 - Sistema delle tutele relative alle valenze ambientali e paesistiche, agli elementi di identità storico-culturale del territorio e alle fragilità e vulnerabilità del territorio .....	34
<b>TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE.....</b>	<b>35</b>
<b>CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>35</b>
Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.....	35
Art. 3.1.2 – Aree per attrezzature e spazi collettivi .....	36
Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi .....	37
Art. 3.1.4 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	39
Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r).....	39
Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni.....	41
Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione.....	43
Art. 3.1.8 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione .....	44
<b>CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE .....</b>	<b>46</b>
Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde .....	46
Art. 3.2.2 - Essenze arboree da impiantare .....	47
Art. 3.2.3 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico .....	47
<b>CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....</b>	<b>48</b>
Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale.....	48
Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	48
Art. 3.3.3 - Requisiti tipologici delle strade urbane.....	49
Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali .....	54
Art. 3.3.5 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	54
Art. 3.3.6 – Strade private in territorio rurale .....	56
Art. 3.3.7 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	56
Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	57
<b>CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....</b>	<b>59</b>
Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo .....	59
Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela.....	59
Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela .....	60

Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto .....	60
Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva .....	60
Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile .....	61
CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO.....	62
Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue.....	62
Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee.....	63
Art. 3.5.3 – Disposizioni specifiche per le zone di protezione delle risorse idriche superficiali e sotterranee .....	64
Art. 3.5.4 - Riutilizzo di terre e rocce di scavo non contaminate .....	64
CAPO 3.6 – CIMITERI.....	65
Art. 3.6.1 - Cimiteri.....	65
Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale.....	65
<b>TITOLO IV– REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NON DISCIPLINATI DAL POC .....</b>	<b>66</b>
CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI.....	66
Art. 4.1.1 – Disposizioni generali .....	66
Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento .....	66
Art. 4.1.3 – Destinazioni d’uso .....	71
Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni ..	71
Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico.....	77
CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....	78
Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali...	78
Art. 4.2.2 – Destinazioni d’uso negli ambiti urbani consolidati .....	78
Art. 4.2.3 – Interventi ammessi.....	79
CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI .....	85
CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE .....	85
Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione..	85
Art. 4.4.2 – Destinazioni d’uso .....	85
Art. 4.4.3 – Interventi ammessi.....	86
CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI.....	88
Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	88
Art. 4.5.3 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP_BN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	88
CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI.....	89
Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale .....	89
Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti .....	89
Art. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	90
Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d’uso di edifici tutelati .....	93
Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali .....	95
Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici produttivi dimessi.....	96

Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili .....	96
Art. 4.6.8 – Attività, ricettive, di ristorazione e di agriturismo.....	96
Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali.....	97
Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l’ambiente (f4).....	98
Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici .....	98
Art. 4.6.12 – Impianti di produzione di energia (uso c4).....	98
Art. 4.6.13 - Edifici diroccati o demoliti.....	99
Art. 4.6.14 – Nuove autorimesse in territorio rurale.....	99
Art. 4.6.15 – Edifici abitativi ricadenti all’interno di una frana attiva.....	99

**CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE..... 101**

Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari.....	101
Art. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC e RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole .....	102
Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale .....	103
Art. 4.7.4 - Interventi di NC nonché RE con incremento di volume per uso a1: abitazioni.....	103
Art. 4.7.5 - Interventi di NC per uso d1: fabbricati di servizio all’agricoltura .....	104
Art.4.7.6 -Interventi per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli) .....	104
Art. 4.7.7 - Interventi per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici .....	105
Art. 4.7.8 - Interventi per uso d4: serre fisse. ....	106
Art. 4.7.9 - Interventi per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all’agricoltura .....	106
Art. 4.7.10 – Attività agrituristiche.....	106

**TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO..... 107**

**CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DELLO SPAZIO PUBBLICO .....**

Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza e progettazione delle costruzioni.....	107
Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature .....	108
Art. 5.1.3 – Conformazione piani volumetrica e coperture degli edifici .....	108
Art. 5.1.4 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....	109
Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta.....	109
Art. 5.1.6 - Autorimesse.....	110
Art. 5.1.7 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico .....	110
Art. 5.1.8 –Depositi di materiali a cielo aperto.....	110
Art. 5.1.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all’esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture).....	111
Art. 5.1.10 – Vettrine e serrande.....	112
Art. 5.1.11 –Dehors, chioschi ed edicole per durata superiore a sei mesi .....	112
Art. 5.1.12 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.....	113

CAPO 5.2 DISTANZE.....	115
Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura .....	115
Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini .....	115
Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1).....	115
Art. 5.2.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2) .....	116
Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De) .....	118
Art. 5.2.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3).....	119
Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze .....	120
CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA .....	121
Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa.....	121
Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici.....	121
Art. 5.3.3 – Tende e frangisole .....	122
Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari .....	122
Art. 5.3.5 –Targhe.....	122
Art. 5.3.6 –Monumenti e targhe commemorative.....	123
Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci.....	123
Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi .....	123
Art. 5.3.9 –Addobbi .....	123
<b>APPENDICE A .....</b>	<b>125</b>
“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” .....	125
<b>APPENDICE B.....</b>	<b>137</b>
“SCHEDE DEI VINCOLI” .....	137

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
S.min	= Superficie Minima di intervento
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P3c	= Parcheggi pertinenziali di uso comune
P3r	= Parcheggi pertinenziali di uso riservato
U	= Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

### Parametri Edilizi

Ue	= Unità edilizia
U.I.	=Unità immobiliare
Su	= Superficie utile
Sa	= superficie accessoria
Sc	= Superficie Complessiva, edificata o edificabile
Sq	= Superficie coperta
Q	= Rapporto di copertura
Sp	= Superficie Permeabile
SV	= Superficie di vendita
Hu	= Altezza utile
Hv	= Altezza utile netta media
Hf	= Altezza del fronte di un edificio
H	= Altezza di un edificio
Vt	= Volume totale lordo
NP	= Numero di piani convenzionale

### Tipi di intervento

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RS	= Restauro scientifico
RRC	= Risanamento conservativo
RT	= Ripristino tipologico
RE	= Ristrutturazione Edilizia
D	= Demolizione
RAL	= Risanamento delle aree libere
NC	= Nuova costruzione
MT	= Significativi movimenti di terra
CD	= Cambio di destinazione d'uso

### Varie

CQAP	= Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PTCP	= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
POC	= Piano Operativo comunale
PSC	= Piano Strutturale Comunale
PUA	= Piano Urbanistico Attuativo
PAA	= Piano di ammodernamento di azienda agricola
RUE	= Regolamento urbanistico-edilizio
SUE	= Sportello Unico per l'Edilizia
SUAP	= Sportello Unico per le Attività Produttive



## ELENCO DEI TIPI D'USO URBANISTICO

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. Residenza
- a2. Residenza collettiva (non turistica)

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE:

#### Funzioni di servizio complementari alla residenza

- b1. Esercizi commerciali di vicinato
- b2. Pubblici esercizi
- b3. Studi professionali e piccoli uffici in genere,
- b4. Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
- b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- b6. Artigianato dei servizi agli automezzi (esclusi quelli già ricompresi in b5).
- b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
- b8. Attività di parcheggio
- b9. Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

#### Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- b10.1. Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- b10.2. Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti
- b10.3. Parcheggi pubblici in sede propria
- b10.4. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

#### Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico

- b11.1. Medio-piccole strutture di vendita: b11.1a = del settore alimentare o misto; b11.1n = del settore non alimentare
- b11.2. Medio-grandi strutture di vendita: b11.2a e b11.2n = idem c. s.
- b11.3. Grandi strutture di vendita: b11.3a e b11.3n = idem c. s.
- b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- b13. Attività espositive, fieristiche, congressuali.
- b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto
- b15. Attività sanitarie ed assistenziali
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

### C) FUNZIONI PRODUTTIVE E ASSIMILABILI

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

**D) FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE ALL'AGRICOLTURA,**

- d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, attività aziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**
- d2 Allevamenti produttivi agricoli**
- d3 Attività interaziendali di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**
- d4 Coltivazione in serre fisse**
- d5 Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali.**
- d6 Servizi di giardinaggio; servizi di fornitura e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra**
- d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo**

**E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- e1. Alberghi**
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù,)**
- e3. Campeggi e villaggi turistici**
- e4. Residenze turistico alberghiere (hotel-residence)**

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

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

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

## CAPO 1.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1.1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio 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. Il Regolamento Urbanistico Edilizio, traducendo le indicazioni del PSC, e in conformità ad esso, disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano con intervento diretto, con specifico riferimento a quelle che l'art. 29 della L.R.20/2000 definisce come "le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale", "gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare", "gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive" che consistano nel "completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti".
3. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio definisce, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC:
  - i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura; che non siano già definiti in provvedimenti sovraordinati.- i tipi d'uso ritenuti ammissibili in ciascun ambito di territorio ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
  - le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
  - le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi ordinari conformi al Piano Strutturale Comunale (PSC) e non disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC);
  - le regole riguardanti le procedure e gli adempimenti del processo edilizio che non siano già definite in provvedimenti sovraordinati ;
  - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio che non siano già definiti in provvedimenti sovraordinati.
4. 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, come previsto dall'art. 33 comma 3 L.R. 20/2000, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente RUE a partire dalla data di approvazione sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 78 del 20/07/2000 e n. 84 del 07/09/2000 e successive modificazioni, nonché le disposizioni di natura edilizia contenute nel vigente Regolamento di igiene e sanità.

### **Art. 1.1.3 – Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE è composto
  - a) dal presente fascicolo: RUE – **Norme**;
  - b) dalle seguenti Planimetrie del RUE:
    - Tavola 1 in scala 1:5.000,
    - Tavola 2 in scala 1:1000 relativa ai centri storici;
    - Tavola 3 in scala 1:10.000 “Tavola dei vincoli natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica”;
    - Tavola 4 in scala 1:10.000 “Tavola dei vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio”.
  - c) dal fascicolo delle Schede di rilevazione degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale
  - d) dalla relazione di VAS/Valsat (Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale).
2. Il RUE è inoltre integrato dai seguenti altri Regolamenti specifici allegati:
  - ALLEGATO A – Requisiti tecnici cogenti delle opere edilizie.
  - ALLEGATO B – Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio
  - ALLEGATO C – Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)
  - ALLEGATO D – Disciplina delle sanzioni
3. Nel rispetto delle disposizioni sovraordinate vigenti in ciascuna materia, i Regolamenti allegati al RUE, in relazione al loro carattere strettamente regolamentare, possono essere aggiornati o modificati con semplice delibera del Consiglio Comunale.

### **Art. 1.1.4 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. 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 approvazione, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale; ferme restando le disposizioni transitorie di cui al successivo art. 1.1.7; sono quindi abrogate tutte le disposizioni del previgente PRG che riguardino gli interventi edilizi diretti, non assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo.
3. 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;
4. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000 e succ. modificazioni.

### **Art. 1.1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE e dei Regolamenti allegati di cui all'art. 1.1.3, si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari e piani settoriali già vigenti nel Comune. In particolare si richiamano:
  - il Regolamento per la salvaguardia ed uso delle aree verdi e dei parchi comunali;

- il Piano delle insegne.

Il RUE rappresenta atto di inquadramento e riferimento necessario per il successivo aggiornamento di tali regolamenti e piani settoriali.

2. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
3. Costituiscono riferimento normativo per il Piano Operativo Comunale (POC) i contenuti generali di disciplina urbanistico-edilizia che il RUE esplicita in merito alle definizioni di termini, grandezze, tipi d'intervento, norme di tutela, distanze, usi, dotazioni, nonché alle procedure.
4. Il RUE disciplina inoltre gli elaborati e le procedure inerenti alla formazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
5. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e assimilabili) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei rispettivi PUA..
6. 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 partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti. In caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata si considera una durata di 10 anni.
7. 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.
8. 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. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia previsto nel POC oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
  - che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
  - che l'area di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi e qualitativi, ossia di efficienza funzionale, ai sensi dell'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 soggetto attuatore 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 il rilascio del titolo abilitativo è subordinato inoltre all'approvazione di un il Piano Urbanistico Attuativo al cui interno sia contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo, e alla firma della relativa convenzione.

#### **Art. 1.1.7 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie**

1. Dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 12 della legge reg. 20/2000.
2. Tutti i permessi di costruire rilasciati e le DIA/SCIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento, e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge; tali titoli abilitativi devono invece essere verificati ed eventualmente adeguati al RUE in caso di proroga della loro validità. Le disposizioni del RUE non si applicano inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.
3. L'adozione del RUE comporta, in applicazione del PSC, il cambiamento della modalità di misura della superficie edificata o edificabile in relazione agli indici territoriali o fondiari o alle quantità massime edificabili prescritte nei diversi ambiti: viene prevista l'utilizzazione della Superficie Complessiva come definita ai sensi del successivo art.1.3.7 al posto dell'unità di misura applicata nel pre-vigente PRG.
4. Al fine di agevolare la transizione alla nuova unità di misura, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Capo II del PSC, sono fatte salve dall'applicazione delle misure di salvaguardia del RUE e, pertanto, fino alla sua definitiva entrata in vigore, possono essere approvate secondo le disposizioni del PRG le richieste di permesso di costruire che siano state presentate prima della data di adozione del RUE complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio e conformi al PRG.

Parimenti si considerano non in contrasto con il RUE e, pertanto, possono essere approvati previo accertamento di conformità alle norme del PRG i procedimenti di approvazione di opere di cui all'art. 7 comma 1 della L.R. 25/11/2002 n. 31 che siano stati avviati prima della data di adozione del RUE.

5. Nel caso dei progetti planivolumetrici convenzionati o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate già approvati alla data di adozione delle presenti norme, i successivi permessi di costruire sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, nel rispetto degli indici edilizi ed ecologici e relative modalità di misura come definiti nel PRG previgente.
6. Per quanto riguarda i Piani Urbanistici attuativi vigenti e per quelli che siano in corso di approvazione o vengano approvati durante la fase di salvaguardia, si rimanda alle disposizioni di cui agli artt. 1.6 e 1.7 del PSC.
7. E' comunque consentito presentare varianti ai PUA già approvati o modifiche a quelli in itinere di cui al comma 5 per adeguarli compiutamente alle disposizioni del PSC e del RUE.

#### **Art. 1.1.8 - Organizzazione delle norme e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. Per ciascun ambito o sub-ambito sono espresse, al Titolo IV, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.
2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito in cui l'immobile ricade, di cui al Titolo IV del RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché le eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, stabilite dal PSC e richiamate nel RUE all'art. 2.1. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC e al Titolo II prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo IV e sulle norme del POC.

#### **Art. 1.1.9 - Costruzioni preesistenti**

1. Ai sensi delle presenti norme, per costruzione preesistente o "in essere" si intende qualsiasi costruzione regolarmente autorizzata, concessa o sanata ai sensi della legislazione in materia, nonché quelle di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 1/09/1967.
2. 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. 1.1.10 – Permesso di costruire in deroga**

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, nei casi e secondo le modalità previste all'art. 20 della L.R.15/2013, fatto salvo quanto disciplinato all'art. 42 comma 2 dell'allegato B.

#### **Art. 1.1.11 - 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 sono da rilevare di norma con procedura digitale; solo qualora siano rilevate manualmente, vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di ambito o di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico continuo che delimita gli ambiti o zone, mentre gli eventuali limiti tracciati accanto con grafie discontinue valgono solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.
3. Le cartografie degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
4. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe catastali digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il RUE, senza che ciò comporti variante al RUE.

#### **Art. 1.1.12 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate**

1. Ogni volta che le norme del RUE contengano un riferimento a disposizioni sovraordinate (leggi nazionali o regionali, decreti e simili), qualora detta disposizione sia stata o venga successivamente modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 1.1.13 – Corrispondenza fra ambiti definiti dal RUE e zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**

1. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali che facciano riferimento alle zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, la corrispondenza fra queste e gli ambiti e sub-ambiti definiti dal PSC e dal RUE viene stabilita come segue:

Ambiti del RUE	Zone omogenee D.M. 2/04/1968
ACS	A
AUC	B
ASP e AST	B
ANS (fino ad inserimento in POC)	E
ANS (dopo l'inserimento in POC)	C
ASP_BN (fino ad inserimento in POC)	E
ASP_BN (dopo l'inserimento in POC)	D
Territorio rurale	E

**Art. 1.1.14 – Norme finali: aggiornamenti e varianti**

1. Le modifiche e le integrazioni degli allegati B, C e D sono approvati con le stesse procedure previste per i regolamenti comunali.
2. Le varianti, modifiche, integrazioni alle disposizioni che non riguardano la disciplina particolareggiata verranno attuate secondo le procedure di cui all'art. 33 della L.R. 20/2000



## CAPO 1.2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI

### Art. 1.2.1 - Immobili e costruzioni

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

### Art. 1.2.2 - Edificio, alias fabbricato

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

### Art 1.2.3 - Impianto

1. Impianto è qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale<sup>3</sup>, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone.

---

<sup>1</sup> I termini 'costruzione (edilizia)' o 'opera edilizia' hanno un duplice significato: possono denotare sia l'oggetto, il prodotto dell'attività edilizia, sia l'attività stessa ossia l'atto del costruire; qui sono definiti nel senso di oggetti.

Secondo la Direzione Generale del Catasto (Circ. 27.05.1939 n. 76) "costruzione è ogni combinazione di materiali assieme riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo di forma particolare e prestabilità"; questa definizione è palesemente insoddisfacente in quanto potrebbe essere applicata anche a costruzioni meccaniche, mobili, ecc.

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

<sup>2</sup> Trattando di 'oggetti' la classificazione in quattro categorie fa riferimento essenzialmente a criteri di forma e non di funzione.

<sup>3</sup> Le costruzioni di rilevanza solo lineare o puntuale sono ricomprese nelle 'infrastrutture' o negli 'altri manufatti'

2. Sono ad esempio impianti, o strutture tecnologiche: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici)<sup>4</sup>; silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno<sup>5</sup>; bacini di accumulo di liquidi o liquami; torri piezometriche; tralicci; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); campi di pannelli fotovoltaici, campi eolici, nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti.
3. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano 'impianti sportivi' le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato di cui all'art. 1.2.5 lettera e).

#### Art. 1.2.4 - Infrastruttura

1. Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.
2. Sono infrastrutture:
  - a) le *infrastrutture per la mobilità*: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
  - b) le *infrastrutture tecnologiche* per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

#### Art. 1.2.5 - Manufatti diversi

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

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

---

<sup>4</sup> La classe 'impianti', come classe di oggetti diversa dalla classe 'edifici' non comprende evidentemente gli 'impianti degli edifici', che sono viceversa classificati (vedi Art. 1.3.62.10) come componenti degli edifici.

<sup>5</sup> Anche se è possibile che vi entrino persone in occasioni diverse dell'ordinario funzionamento (ad es. per operazioni di pulizia o manutenzione).

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

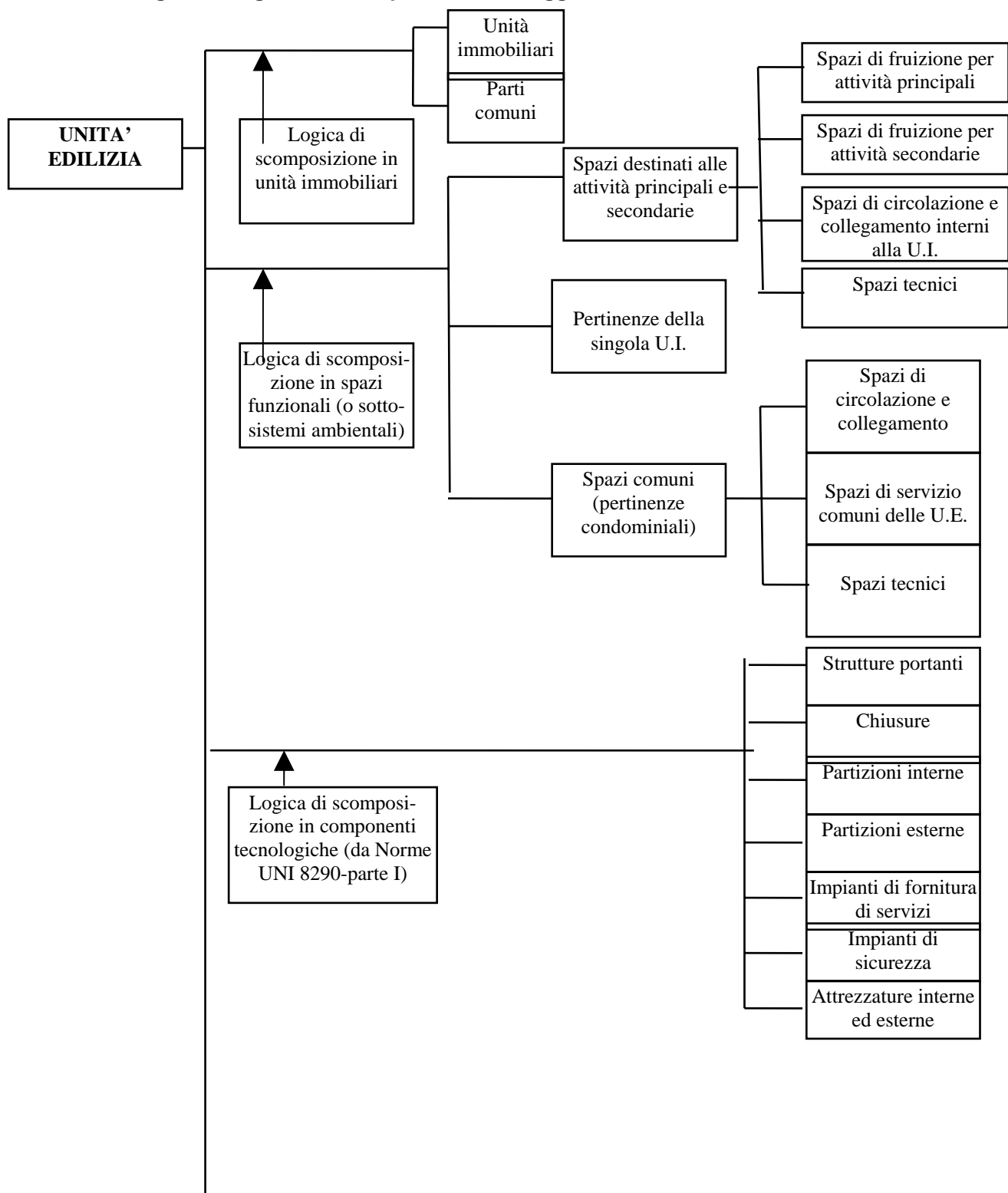
#### **Art. 1.2.6 - Unità organiche di immobili**

1. Le costruzioni, il suolo e gli altri immobili, nonché i loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza (7), determinano unità più complesse, significative dal punto di vista funzionale.
2. Ad un primo livello di complessità si riconoscono le 'unità organiche', definite come oggetti composti da un immobile avente un ruolo dominante o principale, e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale.
3. Fra le 'unità organiche', ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie principali, in relazione all'oggetto dominante:
  - a) le unità edilizie (Ue) come definite nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10),
  - b) le unità fondiariale, come definite nel medesimo Atto,
  - c) le unità impiantistiche,
  - d) le unità infrastrutturali.

#### **Art. 1.2.7 - Scomposizione dell'Unità Edilizia**

1. L'Unità Edilizia, o organismo edilizio, può essere scomposta secondo diverse logiche di scomposizione; si definiscono in particolare le quattro seguenti (vedi figura 1):
  - a) scomposizione in *unità immobiliari e parti comuni*;
  - b) scomposizione in *spazi funzionali* diversamente caratterizzati;
  - c) scomposizione in *componenti strutturali e tecnologiche*;
  - d) scomposizione in *spazi a diverso grado di protezione*.

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



#### **Art. 1.2.8 - Scomposizione dell'Ue in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni**

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata<sup>6</sup>. Ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze<sup>7</sup> di un'unità immobiliare:
  - gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza;
  - gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Ai fini del RUE, le autorimesse pertinenziali di cui al successivo art. 3.1.5 non costituiscono unità immobiliari ma, appunto, pertinenze<sup>8</sup>, anche se sono identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.
4. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., nè di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

#### **Art. 1.2.9 - Scomposizione dell'Ue in spazi funzionali**

1. Si definiscono *spazi fruibili* di una Ue tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
  - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie idonea a sostenere persone;
  - b) un'altezza utile interna  $H_u$  (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80.
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono *non fruibili*. Sono quindi spazi non fruibili:
  - le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80,
  - l'estradosso delle coperture non piane o comunque non praticabili,
  - gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di una Ue costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche 'sottosistemi ambientali' dell'organismo edilizio):
  - 1) *Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.*,
    - 1.1) *Spazi di fruizione per le attività principali*, ovvero spazi di attività (o riposo);
    - 1.2) *Spazi di fruizione per attività secondarie*, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);

---

<sup>6</sup> Per il Catasto "unità immobiliare" è ogni fabbricato, o parte di fabbricato (o anche insieme di fabbricati), appartenente allo stesso proprietario, e capace di costituire un cespite autonomo di reddito. La definizione qui proposta ai fini urbanistici corrisponde in generale a quella catastale, ma non sempre: vedi nota al successivo comma 3.

<sup>7</sup> Si veda la definizione nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi della RER. Secondo il Catasto (Art. 817 C.C.) sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

<sup>8</sup> La norma si applica anche qualora tali autorimesse siano identificate al Catasto come unità immobiliari autonome.

- 1.3) *Spazi di circolazione e collegamento*;
  - 1.3.1) orizzontale,
  - 1.3.2) verticale.
- 1.4) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
- 2) *Pertinenze della singola U.I.* (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
- 3) *Spazi comuni* (o pertinenze condominiali)
  - 3.1) *Spazi di servizio comuni a più U.I.*;
  - 3.2) *Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.*;
    - 3.2.1) orizzontale,
    - 3.2.2) verticale.
  - 3.3) *Spazi tecnici praticabili* (altrimenti detti *vani tecnici*), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di una Ue composta da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.

#### **Art. 1.2.10 - Scomposizione dell'Ue in componenti strutturali e tecnologiche**

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

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

#### **- 1. Strutture portanti:**

- 1.1. Strutture di fondazione
  - 1.1.1. strutture di fondazione dirette
  - 1.1.2. strutture di fondazione indirette
- 1.2. Strutture in elevazione
  - 1.2.1. strutture di elevazione verticali<sup>9</sup>
  - 1.2.2. strutture di elevazione orizzontali e inclinate
  - 1.2.3. strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
  - 1.3.1. strutture di contenimento verticali
  - 1.3.2. strutture di contenimento orizzontali

#### **- 2. Chiusure:**

- 2.1. Chiusure verticali
  - 2.1.1. pareti perimetrali verticali
  - 2.1.2. infissi esterni verticali
- 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
  - 2.2.1. solai a terra
  - 2.2.2. infissi orizzontali
- 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
  - 2.3.1. solai su spazi aperti

<sup>9</sup> Con i termini 'strutture verticali', 'chiusure verticali', 'pareti verticali', ecc., si intendono non solo gli elementi esattamente verticali, ma anche elementi inclinati per scelta architettonica (sub-verticali o para-verticali) che svolgono funzioni assimilabili ad elementi verticali; il termine 'inclinato' è viceversa riservato ad elementi intrinsecamente inclinati (scale, rampe e simili).

- 2.4. Chiusure superiori <sup>10</sup>
  - 2.4.1. coperture (o solai di copertura)
  - 2.4.2. infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3. Partizioni interne:**
  - 3.1. Partizioni interne verticali
    - 3.1.1. pareti interne verticali
    - 3.1.2. infissi interni verticali
    - 3.1.3. elementi di protezione
  - 3.2. Partizioni interne orizzontali
    - 3.2.1. solai
    - 3.2.2. soppalchi
    - 3.2.3. infissi interni orizzontali
  - 3.3. Partizioni interne inclinate
    - 3.3.1. scale interne
    - 3.3.2. rampe interne
- 4. Partizioni esterne:**
  - 4.1. Partizioni esterne verticali
    - 4.1.1. elementi di protezione
    - 4.1.2. elementi di separazione
  - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
    - 4.2.1. balconi e logge
    - 4.2.2. passerelle
  - 4.3. Partizioni esterne inclinate
    - 4.3.1. scale esterne
    - 4.3.2. rampe esterne
- 5. Impianti di fornitura servizi:**
  - 5.1. Impianto di climatizzazione
    - 5.1.1. alimentazione
    - 5.1.2. gruppi termici
    - 5.1.3. centrali di trattamento fluidi
    - 5.1.4. reti di distribuzione e terminali
    - 5.1.5. reti di scarico condensa
    - 5.1.6. canne di esalazione
  - 5.2. Impianto idrosanitario
    - 5.2.1. allacciamenti
    - 5.2.2. macchine idrauliche
    - 5.2.3. accumuli
    - 5.2.4. riscaldatori
    - 5.2.5. reti di distribuzione acqua fredda e terminali
    - 5.2.6. reti di distribuzione acqua calda e terminali
    - 5.2.7. reti di ricircolo dell'acqua calda
    - 5.2.8. apparecchi sanitari
  - 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
    - 5.3.1. reti di scarico acque fecali
    - 5.3.2. reti di scarico acque domestiche
    - 5.3.3. reti di scarico acque meteoriche
    - 5.3.4. reti di ventilazione secondaria
  - 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
    - 5.4.1. alimentazione

---

<sup>10</sup> Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense; Ad esempio, non sono da considerare coperture, in quanto non in grado di proteggere in modo durevole dalle precipitazioni, le tende parasole, gli incannicciati e simili. Si devono viceversa considerare coperture quelle (anche in vetro, o in materiale plastico o in tessuto plastificato), concepite per reggere una precipitazione anche di neve o grandine.

- 5.4.2. macchina
  - 5.4.3. reti di canalizzazione
  - 5.5. Impianto di smaltimento solidi
    - 5.5.1. canna di caduta
    - 5.5.2. canna di esalazione
  - 5.6. Impianto di distribuzione gas
    - 5.6.1. allacciamenti
    - 5.6.2. reti di distribuzione e terminali
  - 5.7. Impianto elettrico
    - 5.7.1. alimentazione
    - 5.7.2. allacciamenti
    - 5.7.3. apparecchiature elettriche
    - 5.7.4. reti di distribuzione e terminali
  - 5.8. Impianto di telecomunicazioni
    - 5.8.1. alimentazione
    - 5.8.2. allacciamenti
    - 5.8.3. reti di distribuzione e terminali
  - 5.9. Impianto fisso di trasporto
    - 5.9.1. alimentazione
    - 5.9.2. macchina
    - 5.9.3. parti mobili
- 6. Impianti di sicurezza:**
- 6.1. Impianto antiincendio
    - 6.1.1. allacciamenti
    - 6.1.2. rilevatori e traduttori
    - 6.1.3. reti di distribuzione e terminali
    - 6.1.4. allarmi
  - 6.2. Impianto di messa a terra
    - 6.2.1. reti di raccolta
    - 6.2.2. dispersori
  - 6.3. Impianto parafulmine
    - 6.3.1. elementi di captazione
    - 6.3.2. rete
    - 6.3.3. dispersori
  - 6.4. Impianto antifurto e antiintrusione
    - 6.4.1. alimentazione
    - 6.4.2. rivelatori e trasduttori
    - 6.4.3. rete
    - 6.4.4. allarmi
- 7. Attrezzature interne:**
- 7.1. elemento fisso d'arredo domestico
    - 7.1.1. pareti-contenitore (\*)
  - 7.2. blocco servizi
- 8. Attrezzature esterne**
- 8.1. arredi esterni collettivi
  - 8.2. allestimenti esterni
    - 8.2.1. recinzioni (\*)
    - 8.2.2. pavimentazioni esterne <sup>11</sup>
2. Si considerano rientranti nell'impiantistica degli edifici anche gli impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili, a servizio degli edifici, entro i limiti e le condizioni stabilite per gli impianti realizzabili senza titolo abilitativo edilizio (previa comunicazione) ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010.

---

<sup>11</sup> Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo



## CAPO 1.3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

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

1. Le definizioni di sagoma, di sagoma planivolumetrica (di seguito abbreviata in **sagoma p.**), di Volume della sagoma planivolumetrica (o volume totale o lordo) (**Vt**), di area di sedime, di superficie coperta (**Sq**), di rapporto di copertura (**Q**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10).

### Art. 1.3.2 - Involucro e rapporto di forma

1. Si definisce 'involucro fuori terra' o semplicemente 'involucro' di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi fuori terra dell'edificio e dal piano di campagna. L'involucro è quindi definito in analogia alla sagoma planivolumetrica, ma non comprende gli spazi aperti coperti (logge, porticati).
2. Si definisce volume dell'involucro fuori terra di un edificio la misura in mc. del volume della figura geometrica definita involucro fuori terra.
3. Si definisce 'involucro a temperatura condizionata' ovvero 'involucro riscaldato' di un edificio la figura, costituita dall'involucro dell'insieme degli spazi serviti da impianto di riscaldamento, al netto quindi di cantine, autorimesse e altri spazi non riscaldati. Si definisce 'volume riscaldato' il volume dell'involucro riscaldato, espresso in mc.
4. Si definisce 'rapporto di forma' dell'edificio il rapporto  $S/V$ , dove  $V$  è il volume riscaldato e  $S$  è la misura della superficie che delimita l'involucro riscaldato, verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati (o verso zone termiche e/o unità immobiliari dotate di impianto di climatizzazione diverso ai fini delle valutazioni della prestazione energetica).

### Art. 1.3.3 - Superficie permeabile (Sp) e indice di permeabilità (Ip)

1. Ai sensi della DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10 si definisce *superficie permeabile* (Sp) la porzione ineditata di una determinata superficie, priva pavimentazione o di altri manufatti permanenti fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nell'ambito e per i fini della presente definizione si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Ai fini del presente articolo, le superfici pavimentate con materiali (quali ad es. elementi prefabbricati autobloccanti grigliati o cavi) che consentano l'inerbimento si considerano permeabili per il 50% della loro estensione. Non si considerano permeabili le superfici, ancorché inerbite, sovrastanti a costruzioni, interrate o fuori terra.
3. Superfici impermeabili di piccola estensione inserite nell'ambito di un'area permeabile (ad esempio una pista ciclabile asfaltata nell'ambito di un parco) non sono da considerare superfici impermeabilizzate poichè si può presumere che l'acqua meteorica che vi cade venga assorbita dal terreno immediatamente latitante, senza apprezzabili riduzioni dell'entità della penetrazione.
4. Si definisce indice di permeabilità (**Ip**) il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria ( $Sp/SF$ ) oppure la superficie territoriale ( $Sp/ST$ ).

#### **Art. 1.3.4 - Quota massima e altezza da terra**

1. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce la *quota massima* la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota massima è misurata rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale e trova applicazione ai fini del rispetto delle quote massime dei manufatti nelle aree interessate da vincoli di rispetto aeroportuale o simili.
2. Con riferimento a qualsiasi tipo di costruzione, si definisce *altezza da terra* la differenza tra fra la quota massima e la quota al suolo.

#### **Art. 1.3.5 - Altezza del fronte di un edificio (Hf), altezza di un edificio (H), altezza utile (Hu) e altezza virtuale (Hv), modifiche al piano di campagna**

1. Le definizioni di Altezza del fronte di un edificio (**Hf**), di altezza di un edificio (**H**), di altezza utile di un vano (**Hu**) e altezza virtuale ovvero altezza utile media di un vano (**Hv**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10).
2. Ai fini della misura dell'altezza del fronte di un edificio per "quota media della linea di stacco dell'edificio" si intende la quota media del terreno sistemato al piede del fabbricato o del piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva (non si considerano gli abbassamenti del suolo dovuti alla realizzazione di rampe o scale di accesso a vani interrati).
3. In ogni caso, attorno all'edificio, il piano di campagna preesistente, pavimentato o non pavimentato, non può, in ogni punto, essere modificato per più di m. 1,20 rispetto alla quota originaria, fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso.

L'altezza dell'eventuale muro di contenimento realizzato a confine non deve superare, in ogni suo punto, l'altezza massima consentita al comma precedente. Nel caso il piano di campagna presenti accentuate e particolari irregolarità morfologiche, tali da non rientrare nella casistica suddetta, le quote di riferimento e le modifiche assentibili del piano di campagna stesso, dovranno essere definite dal competente ufficio tecnico comunale, anche in deroga ai limiti sopra indicati.

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

1. Per *numero di piani di un edificio* (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione dei piani interrati.
2. Per *numero di piani totale* (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.
3. Negli edifici abitativi l'altezza interna di un piano non può superare m.4,5. In caso di superamento andranno calcolati due piani.

#### **Art. 1.3.7 - Superficie utile (Su) Superficie accessoria (Sa) e Superficie Complessiva (Sc)**

1. Le definizioni di Superficie utile (**Su**) Superficie accessoria (**Sa**) e Superficie Complessiva (**Sc**) sono espresse nell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (DAL R.E.R. n.279 del 2/04/10).
2. La Sc è la misura che si utilizza sia per esprimere l'entità dei diritti edificatori, sia nel calcolo della densità territoriale o fondiaria attraverso l'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF.
3. Qualora in un edificio con più U.I. siano presenti o previsti usi urbanistici diversi, si definisce Sc specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle U.I. aventi

(o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita dagli spazi comuni a più U.I. è attribuita convenzionalmente all'uso percentualmente maggioritario nell'edificio.

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

## CAPO 1.4 – DEFINIZIONE DI TERMINI E INDICI URBANISTICI

### Art. 1.4.1 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

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

### Art. 1.4.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

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

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

1. Si definisce *sub-ambito* una porzione di un ambito, graficamente individuata nelle tavole del RUE., in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziate rispetto a quelle di sub-ambiti limitrofi anche all'interno dello stesso ambito.
2. Si definisce *area* una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal PSC, dal RUE o dal POC, ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, in quanto assoggettati o in quanto meritevoli di particolare disciplina, ad esempio le *aree di tutela*; Talune aree di tutela sono dette anche *fasce* (ad. es. fasce di rispetto).
3. Si definisce *comparto di attuazione* l'unità territoriale interessata da un Piano Urbanistico Attuativo (PUA); qualora sia individuato dal POC con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con un PUA.
4. Si definisce *comparto edificatorio*, individuato dal POC o da un PUA con apposita perimetrazione, l'unità minima che deve essere attuata con un intervento edilizio diretto, attraverso un progetto unitario. Ai comparti edificatori si possono applicare le norme di cui all'Art. 23 della l. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

### Art. 1.4.4 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo (licenza, concessione, anche in sanatoria, permesso di costruire, DIA...), implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi per nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.
2. Ai fini del comma precedente, in assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, si considerano unità di intervento autonome (lotti) quelli che risultavano già configurati come tali nel catasto alla data del 29/03/1995. Ogni lotto ricavato in epoca successiva per frazionamento di precedenti mappali non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti diversi graficamente individuati dal PSC. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno dei due ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nel medesimo ambito.
4. L'utilizzazione della potenzialità edificatoria riconosciuta dal RUE a due o più lotti contigui aventi analoga destinazione urbanistica può avvenire anche ridistribuendo tale

potenzialità edificatoria fra i lotti, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle altre norme vigenti, sulla base di un atto trascritto nel caso si tratti di proprietà differenti. Tale possibilità può essere applicata anche in un PUA fra lotti edificabili compresi nel PUA e lotti edificabili contigui non compresi. Per contiguità non s'intende l'adiacenza, ossia la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì l'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti e comunque entro un raggio massimo di 100 m.

Tale possibilità non può invece applicarsi nel caso di lotti che contengano un edificio tutelato in quanto riconosciuto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale o testimoniale.

5. Sono fatte salve le possibilità di trasferimenti di diritti edificatori perequativi o compensativi in sede di POC in applicazione del criterio della perequazione urbanistica.

## CAPO 1.5 – TIPI DI INTERVENTO URBANISTICI ED EDILIZI

### Art. 1.5.1 - Tipi di intervento

1. Le norme del RUE articolano i tipi di intervento come segue, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 15/2013:

#### A - TIPI DI INTERVENTI EDILIZI:

- Manutenzione ordinaria, \_\_\_\_\_ MO
- Manutenzione straordinaria, \_\_\_\_\_ MS
- Restauro scientifico \_\_\_\_\_ RS
- Restauro e risanamento conservativo, \_\_\_\_\_ RRC
- Ripristino tipologico \_\_\_\_\_ RT
- Ristrutturazione edilizia \_\_\_\_\_ RE
- Demolizione. \_\_\_\_\_ D
- Recupero e risanamento delle aree libere \_\_\_\_\_ RAL
- Nuova costruzione \_\_\_\_\_ NC
- Significativi movimenti di terra. \_\_\_\_\_ MT

#### B - TIPI DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI:

- Ristrutturazione urbanistica;
- Nuova urbanizzazione,

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

- Cambio d'uso. \_\_\_\_\_ CD

2. Gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, D e RAL sono complessivamente definiti interventi "di recupero" del patrimonio edilizio esistente.
3. Al fine di una più precisa distinzione dei limiti di ciascun tipo di intervento, negli articoli che seguono, nel rispetto delle definizioni di cui alla L.R. 15/2013, vengono fornite precisazioni sulla definizione e sull'estensione di ciascun tipo di intervento e viene specificato quali parametri e caratteristiche dell'immobile possono o non possono modificarsi in relazione al tipo di intervento.
4. I limiti e condizioni entro cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse porzioni territoriali sono dettati dal RUE, nonché, per quanto loro compete, dal POC o dai PUA.
5. Con riferimento a particolari porzioni 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, di cui al Capo 4.1.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi che costituiscono attività edilizia libera ai sensi del primo comma dell'art.7 della L.R. 15/2013 sono attuabili in generale in tutti gli ambiti del territorio comunale, ma devono comunque rispettare le disposizioni di tutela di cui al PSC e al Titolo II, le norme relative agli edifici tutelati di cui all'art. 4.1.4, e le disposizioni di cui ai Titoli III e V.

#### Art. 1.5.2 - Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato fisico dell'immobile

1. **Manutenzione ordinaria (MO).** *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento MO non può modificare alcuna delle misure dell'edificio di cui al Capo 1.3, né le destinazioni d'uso.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, questa deve essere estesa quanto meno a un'intera facciata.

2. **Manutenzione straordinaria (MS).** *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio.* L'intervento MS non dà luogo a:
  - modifica del numero di Unità Immobiliari di cui è composta l'Ue, e del numero dei piani (NP);
  - modifica nella forma e posizione degli spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale esterni alle U.I., salvo la realizzazione di nuovi impianti fissi di trasporto e le opere necessarie alla eliminazione di barriere architettoniche.

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma p., Involucro, Sq, H, se non nella misura che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento, entro i valori massimi di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 15/2013.

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

*Estensione dell'intervento:* l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, o modifiche delle aperture (che comunque non devono compromettere la partitura architettonica originaria del prospetto) gli elaborati progettuali devono essere estesi all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici essi devono essere estesi a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

3. **Restauro scientifico (RS).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente per gli immobili tutelati secondo la categoria di tutela 1 di cui al succ. l'art. 4.1.2 comma 2 *Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio* L'intervento RS può comprendere la modifica del numero di U.I. e la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio; può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso.

Può dare luogo a modifiche della sagoma p. nei soli casi di demolizione di superfetazioni e di ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite di cui si abbia adeguata documentazione.

Può comportare la 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.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RS deve sempre essere esteso a riguardare l'intera unità edilizia comprensiva delle sue pertinenze.

4. **Restauro e risanamento conservativo (RRC).** Con riferimento al "*rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo*", di cui alla definizione di legge, si precisa che sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura<sup>12</sup>; sono caratteristiche

---

<sup>12</sup> Le strutture portanti e i solai possono quindi essere consolidati o sostituiti anche adottando materiali e tecnologie diverse, o interessati da nuove bucaure, ma non spostati o eliminati.

tipologiche da conservare: la sagoma planivolumetrica, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale<sup>13</sup>.

Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio. L'interventi di RRC può comportare:

- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione;
- realizzazione o modifica di aperture nelle pareti perimetrali, purché coerenti con la partitura architettonica originaria del prospetto, e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato;
- realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale all'interno della sagoma in aggiunta a quelli principali preesistenti, e modifica di quelli secondari preesistenti;
- realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza antiincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- realizzazione di ascensori esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici e purché non vi siano idonee alternative di realizzazione all'interno della sagoma.

L'intervento RRC può essere contestuale a cambiamenti di destinazioni d'uso.

L'intervento RRC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma p., Involucro, Sq, H, NP, se non per quanto già previsto per l'intervento MS; non può dare luogo alla trasformazione di logge o porticati in spazi chiusi L'intervento RRC può dare luogo a incremento della Su e della Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:

- a) creazione o modifica di partizioni verticali interne non portanti;
- b) creazione di nuovi spazi interrati costituenti Sa (spazi di servizio di pertinenza delle U.I. o spazi comuni alle U.I.);
- c) trasformazione di vani chiusi da Sa. in Su, o viceversa.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni.

5. **Ripristino tipologico (RT).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente per gli edifici tutelati secondo la categoria di tutela 2D di cui al succ. l'art. 4.1.2 comma 7.

*Estensione dell'intervento:* l'intervento RT deve riguardare un intero edificio.

6. **Ristrutturazione edilizia (RE).** Modifiche dei parametri e delle caratteristiche dell'edificio. L'intervento di RE può:

- modificare i seguenti parametri: Su, Sa, Sc, NP, e modificare in numero delle U.I.,
- riprogettare e modificare i prospetti;
- modificare o spostare le strutture portanti verticali e orizzontali,
- prevedere il recupero ad uso abitativo di sottotetti di edifici prevalentemente abitativi ai sensi della l.r. 11/98;
- prevedere la demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, accorpati o no all'edificio principale, e la loro ricostruzione, senza aumento del Vt, in forma e posizione diversa, anche accorpata al corpo di fabbrica principale;

---

<sup>13</sup> Quindi ad esempio ingresso, atrio o androne, scala principale; viceversa spazi di circolazione e collegamento secondari (scale secondarie, disimpegni e simili) possono essere realizzati, modificati, eliminati.



- realizzare collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme di sicurezza anti-incendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- realizzare ascensori o rampe esterni alla sagoma, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, purché posti su facciate interne o su fronti secondari non visibili da spazi pubblici;
- modificare la sagoma della copertura, da copertura piana, ovvero da copertura a falde inclinate di forma atipica o complessa, a copertura a falde inclinate di forma semplice a due o quattro falde, purché la modifica non comporti incremento della Su;
- essere contestuale a cambi di destinazioni d'uso.

Fatto salvo quanto può derivare dalle sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici, la RE può dare luogo ad incremento del Vt preesistente solo laddove espressamente indicato nelle norme di cui al Titolo IV riferite a casi specifici in specifici ambiti o sub-ambiti del territorio. In tali casi le norme di cui al Titolo IV specificano le condizioni e i limiti dell'incremento stesso.

In mancanza di differenti specificazioni nelle norme di cui ai Titoli III e IV riferite a casi specifici in specifici ambiti o sub-ambiti del territorio, qualora l'intervento comporti la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, la ricostruzione può avvenire esclusivamente all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito.

*Estensione dell'intervento:* quando l'intervento RE riguardi le facciate, o le strutture portanti, o gli spazi di collegamento verticali o orizzontali, gli elaborati devono essere esteso a riguardare l'intera Unità edilizia<sup>14</sup>

7. **Demolizione (D).** *Estensione dell'intervento:* l'intervento D può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni. Nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende i correlati interventi di bonifica ambientale.
8. **Recupero e risanamento di aree libere (RAL).** Questo intervento trova applicazione esclusivamente agli immobili del centro storico tutelati secondo la categoria di tutela 2C di cui al succ. l'art. 4.1.2 comma 6.
9. **Nuova costruzione** I parametri dell'intervento sono definiti per i diversi ambiti del territorio nelle norme di cui al Titolo IV.

All'interno degli interventi di nuova costruzione come definiti nell'Allegato della L.R.15/2013 si distinguono in specifico con il termine "ampliamento" quelli che, operando su costruzioni preesistenti (senza integralmente demolirle), ne ampliano la loro sagoma, o il loro involucro, o il loro sedime, o incrementano il volume Vt o l'altezza, salvo i casi che, sulla base delle presenti norme, siano considerati ricompresi nelle fattispecie dei precedenti tipi di intervento RE o RS o RT.

Al di fuori delle aree o immobili sottoposti a vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n.42/2004, non è considerato nuova costruzione la realizzazione o modifica di pertinenze entro un volume massimo del 20% del Vt dell'edificio principale di cui sono pertinenze.

---

<sup>14</sup> Ai sensi di legge (D.P.R. n. 380/2001 e L.R. 15/2013), l'intervento RE può anche comportare la completa demolizione ricostruzione dell'edificio preesistente, purché con la stessa volumetria fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Nel caso di aree o immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 la demolizione ricostruzione dell'edificio è da considerare RE soltanto ove sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente.

10. **Significativi movimenti di terra (MT).** Fatto salvo quanto previsto dalla normative regionale in materia, sono considerate significative le modifiche della morfologia del suolo che comportino scavi o rinterri di profondità o altezza superiore a m. 0,50.

Gli interventi di MT sono ammissibili, in ogni ambito del territorio comunale, a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Nelle aree soggette a particolari tutele ai sensi del PSC si richiama il rispetto delle relative disposizioni di tutela.

11. **Ristrutturazione urbanistica** L'intervento è costituito da un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti ai relativi titoli abilitativi. Ove ammesso dal POC, gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare anche sulla base di un progetto edilizio unitario convenzionato; in questo caso si configurano come insieme di interventi edilizi (di demolizione, ristrutturazione, nuova costruzione, ecc.) e ne seguono le relative procedure.

12. **Nuova urbanizzazione (alias lottizzazione)** L'intervento consiste in un insieme di atti (urbanistici, giuridici, di variazione catastale) che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio, di cui all'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti ai relativi titoli abilitativi.

### **Art. 1.5.3- Cambio d'uso (CD)**

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

- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un'altro dei tipi d'uso come classificati nel seguente Capo 1.6; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD; non costituiscono CD le modifiche interne alla superficie coperta dei fabbricati adibiti all'esercizio di impresa e le modifiche d'uso di locali adibiti ad esercizio di impresa;
- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.<sup>15</sup>

In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

2. Estensione dell'intervento

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare

---

<sup>15</sup> I mutamenti dell'uso del suolo possono tuttavia essere sottoposti a procedure autorizzative di altra natura: si pensi ad esempio al taglio della copertura boschiva per la messa a coltura di terreni, soggetto a vincoli e procedure autorizzative riguardanti la tutela idrogeologica e del patrimonio forestale.

entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 mq.

3. L'intervento di cambio d'uso di un'area ineditata per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti; in tal caso si dà luogo a nuova costruzione da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.
4. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico<sup>16</sup>, esso è subordinato all'esistenza o al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

---

<sup>16</sup> Ai sensi della L.R. 15/2013 art. 30 si ha comunque aumento di carico urbanistico in caso di::

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 1.3.7;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
- c) aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'art. 32 comma 1 lettera g).della medesima legge regionale

## CAPO 1.6 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO

### Art. 1.6.1 - Casistica degli usi del territorio

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

### A) FUNZIONE RESIDENZIALE

- a1. **Residenza.** Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche e simili). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere e attività saltuarie di alloggio e prima colazione (bed&breakfast). Nel caso di residenze di imprenditori agricoli connessa ad un'unità aziendale agricola può comprendere l'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda.
- a2. **Residenza collettiva** (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

### B) FUNZIONI DI SERVIZIO E TERZIARIE

#### Funzioni private di servizio e commerciali complementari alla residenza

- b1. **Esercizi commerciali di vicinato.** Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno. <sup>(17)</sup>
- b2. **Pubblici esercizi.** Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b3. **Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.** Comprende le attività terziarie non ricadenti negli usi b12 e b13 e gli ambulatori fino a 300 mq. di Sc.. Sono comprese in questo uso anche le attività con concorso di pubblico di cui all'uso b12 qualora occupino complessivamente meno del

---

<sup>17</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007).

50% della Su di edifici di oltre 1000 mq ovvero meno di 500 mq in edifici di meno di 1000 mq.

**b4. Attività culturali; attività formative, 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 d'arte. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 80 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

**b5. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli**

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

**b7. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano.** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica;
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete fognaria;
- 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.

Le medesime attività sono comunque considerate nell'uso c1 se si collocano in ambiti specializzati per attività produttive.

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

**b9. 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.

**Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

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

**b10.2 Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti**

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

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

### **Funzioni commerciali e terziarie a forte concorso di pubblico**<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e successive modificazioni e integrazioni "Si definisce **Centro Commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- **Centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- **Centri commerciali d'attrazione** gli altri, suddivisi in:
  - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, ....., e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq., o di grandi strutture non alimentari di livello superiore,....., e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.;
  - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti".

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

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

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

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di

**b11.1 Medio-piccole strutture di vendita.:** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq. e 1500 mq. (<sup>19</sup>). Si distinguono in:

- b11.1.a - Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto (<sup>20</sup>);
- b11.1.n - Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.2 Medio-grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1500 mq. e 2500 mq.. Si distinguono in:

- b11.2.a - Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.2.n - Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

**b11.3. Grandi strutture di vendita.** Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2500 mq. Si distinguono in:

- b11.3.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
- b11.3.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

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

**b12. Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.** Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie di sportello, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese con servizi di sportello, e attività assimilabili.

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

**b14.1. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.** Comprende le attività non rientranti nei requisiti di cui all'uso b4; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata compresa fra 80 e 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla vigente Zonizzazione acustica per l'area in cui l'attività ricade.

**b14.2. Attività ricreative, sportive e di spettacolo.** Comprende le attività ad elevato impatto, non rientranti nei requisiti di cui all'uso b14.1.

---

manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

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

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq. nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq. nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti .....

<sup>19</sup> Alla vendita al dettaglio è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita all'ingrosso limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito dalla legge (L.R. 6/2007)

<sup>20</sup> Al fine dell'applicazione degli standard (dotazioni) nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

- b15. .Attività sanitarie ed assistenziali.** Comprende ospedali, RSA, case protette, e case di cura; attività termali e per il benessere, nonché ambulatori aventi una Sc superiore a 300 mq, compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni).
- b16. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi di formazione superiore, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

### **C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

- c1. Attività manifatturiere industriali o artigianali** (salvo quelle ricomprese nell'uso b6 e quelle seguenti del gruppo d).

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione<sup>21</sup>, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero.

Comprende inoltre le attività di cui all'uso b6, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).

- c2 Attività di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione<sup>22</sup> di prodotti agricoli e zootecnici.**

- c3. Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi, esposizione e trasporto di merci.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso o al magazzinaggio, deposito temporaneo, trasporto di merci; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta. Alla vendita all'ingrosso è consentito associare nel medesimo esercizio anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie per le quali ciò sia consentito ai sensi della L.R. 6/2007

- c4 Impianti per la produzione e commercializzazione di energia** Sono considerati entro l'uso c4 tutti gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) salvo quelli che sono considerati 'impianti dell'edificio' e sono pertanto attuabili senza titolo abilitativo edilizio, previa semplice comunicazione, ai sensi delle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e del successivo D.Lgs. 3/03/2011.

Rientrano pertanto nell'uso c4 sia gli impianti che ai sensi delle suddette Linee-Guida e successivo D.Lgs. sono attuabili tramite DIA, ovvero "Procedura abilitativa semplificata", che quelli attuabili con la procedura dell'autorizzazione unica rilasciata dalla Regione o dalla Provincia.

- c5. Attività estrattive.** Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

---

<sup>21</sup> la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1

<sup>22</sup> la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione non costituisce autonoma attività commerciale e si intende ricompresa nell'uso c1



## D) FUNZIONI AGRICOLE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI <sup>(23)</sup>

- **d1 Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili;** può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola <sup>(24)</sup>
- **d2 Allevamenti produttivi agricoli,** comprende edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali. Comprende gli eventuali contenitori di stoccaggio e trattamento degli effluenti derivanti dall'allevamento ('lagoni' di accumulo dei liquami) e le attività di conservazione condizionata, trattamento e alienazione dei prodotti dell'allevamento fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento.
- **d3 Attività conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,** di tipo interaziendale, ivi comprese le attività complementari quali i servizi all'agricoltura, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, la vendita o l'esercizio di macchine agricole..
- **d4 Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche)
- **d5 Allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali e cliniche veterinarie;** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi per specie (allevamenti 'per autoconsumo')
- **d6 Servizi di giardinaggio,** manutenzione del verde pubblico e privato, **attività di fornitura di macchine agricole e macchine movimento terra** per commessa o per noleggio; rimessaggio e manutenzione di macchine agricole e macchine movimento terra.
- **d7 Alloggi e strutture per l'agriturismo** di cui alla legislazione in materia; può comprendere inoltre servizi ricreativi e didattici connessi all'attività agricola

## E) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- e1. Alberghi,** come definiti dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e2. Attività ricettive extra-alberghiere** (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, case e appartamenti per vacanza gestiti in forma di impresa); possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- e3. Campeggi e villaggi turistici,** come definiti dalla legislazione in materia.

---

<sup>23</sup> La definizione giuridica di attività agricola (art.2135 CC, integrato dal Dlgs 228/2001 smi) è riferita alla figura dell'imprenditore agricolo ed è la seguente. Art.1 Dlgs 228/2001 "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse. Per coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge".

<sup>24</sup> La vendita diretta di prodotti agricoli da parte di produttori agricoli non costituisce un uso di tipo b1 ma attività complementare ricompresa nell'uso d1 o d3; analogamente la vendita diretta di prodotti manifatturieri in spacci aziendali presso lo stesso stabilimento di produzione si intende ricompresa nell'uso c1.

- e4. Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence)**, come definite dalla legislazione in materia. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, costituenti un'unica unità immobiliare non frazionabile, a gestione unitaria, dotati obbligatoriamente di spazi, servizi comuni e spazi di soggiorno di dimensioni adeguate, comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla legislazione in materia, che forniscono alloggio e servizi accessori in non meno di 7 unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, e che possono essere dotate di servizio autonomo di cucina.

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

- f1. Mobilità.** Sedi stradali, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili. Sistemi di trasporto collettivo e relativi servizi e depositi dei mezzi. Attrezzature per lo scambio intermodale.
- f2. Distribuzione carburanti per uso autotrazione.** Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di superficie degli esercizi di vicinato, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- f3. Reti tecnologiche e relativi impianti.** Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- f4. Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimento di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio; piattaforme ecologiche, impianti di depurazione.
- f5. Impianti di trasmissione (via etere).** Antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente), fari.
- f6. Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.** Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, Protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori, sedi tecniche di società di gestione di servizi pubblici.
- f7. Attrezzature cimiteriali.** Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.
- f8. Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.** Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- f9. Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili** (aree attrezzate per nomadi).
- f10. Attrezzature per la Difesa Nazionale** Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture tecniche e logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- f11. Opere ambientali** con funzione ecologica e microclimatica e/o per la tutela idrogeologica. Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica; comprendono inoltre l'impianto di aree boscate o arbustive, opere di sistemazione di aree di rinaturazione, con o senza funzione fruitiva.

#### **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 intervento edilizio, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti quali ad esempio le autorizzazioni commerciali o concessioni in sanatoria rilasciate ai sensi della L. 47/85 e successive integrazioni..
2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale" e per gli immobili in territorio rurale costruiti prima del 6/08/1967 che vengano accatastati per la prima volta, in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso a1, oppure l'uso d1, in relazione alle caratteristiche tipologiche originarie dell'immobile: a1 per le parti conformate come abitazione, d1 negli altri casi.

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

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

1. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 51 della L.R. 15/2013 il RUE è corredato da una "Tavola dei Vincoli", costituita dai due seguenti elaborati cartografici:
  - Tavola 3 in scala 1:10.000 "Tavola dei vincoli natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica", che riproduce i vincoli individuati nella Tavola 2 del PSC: "Tutele e vincoli di natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica", nonché gli ulteriori vincoli su edifici di pregio storico culturale e testimoniale individuati nella Tav. 1 del RUE
  - Tavola 4 in scala 1:10.000 "Tavola dei vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio", che riproduce i vincoli individuati nella Tavola 3 del PSC: "Tutele e vincoli relativi alla vulnerabilità del territorio" nonché le fasce di rispetto dei depuratori, dei cimiteri, degli elettrodotti AT , i vincoli aeroportuali e le zone di rispetto da sorgenti captate per uso idropotabile individuati nella Tav. 1 del PSC e/o nella Tav. 1 del RUE.

Nell'Appendice B alle presenti Norme è allegata la SCHEDA DEI VINCOLI.

2. Le disposizioni di tutela relative alle aree ed immobili assoggettati a ciascuna delle tipologie di tutela o vincolo riprese dalle Tav. 2 e 3 del PSC sono dettate negli articoli del Titolo II delle norme del PSC. Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle suddette norme di tutela del PSC; pertanto tutte le procedure abilitative per interventi edilizi disciplinati dal RUE devono essere verificate in relazione al rispetto di tali disposizioni.
3. Le disposizioni di tutela relative che afferiscono alle fasce di rispetto relative alle infrastrutture del territorio: fasce di rispetto di strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti, aree di rispetto di cimiteri, depuratori, ambito di rispetto del cono di atterraggio e decollo delle avio superfici, sono comprese nel Titolo III del RUE.
4. Nelle tavole del RUE, oltre agli Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico e agli Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale già individuati dal PSC, vengono individuati ulteriori immobili ai sensi del comma 3, art.2.15 del PSC. Il RUE per tutti gli Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale stabilisce altresì la categoria di tutela e le conseguenti modalità di intervento compatibili.

Per questi elementi, in quanto contenuto proprio del RUE, le eventuali variazioni ed aggiornamenti costituiscono varianti al RUE e ne seguono le relative procedure. Le disposizioni generali per la tutela di questi immobili, le modalità di intervento in relazione alla categoria di tutela e le destinazioni d'uso ammissibili sono dettate nel successivo Titolo IV Capo 4.1 e Capo 4.6.

## TITOLO III– DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

### CAPO 3.1 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 3.1.1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria).
2. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad una collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto; oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui conformi alle "Linee guida regionali di cui al DGR 1052/03;
  - accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento entro una distanza massima di m. 200;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno del soggetto attuatore all'esecuzione ovvero adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
3. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestualmente all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - rete di distribuzione dell'acqua;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui secondo la tipologia e la caratterizzazione tecnica di cui alla DGR n. 1053/2003, e approvati dall'ARPA.

### **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 di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui all'art. 3.1.1 comma 1.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente 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 ciascun centro abitato 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: b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, b4.  
 Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, f1, f3,f8, c4 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: b2 (pubblici esercizi) e b9 (commercio al dettaglio su aree pubbliche) ; nelle aree per attrezzature religiose è ammissibile anche l'uso b14.1 compatibilmente con il rispetto della zonizzazione acustica.
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. Le destinazioni previste nelle tavole del RUE attraverso detti simboli possono comunque essere modificate con l'approvazione del relativo progetto di opera pubblica.  
 Sono sempre ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché CD nell'ambito degli usi previsti. Per gli interventi DR, 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 per servizi scolastici di base (lettere b,c,d,e del precedente comma 2) (simbolo **AS**):

- UF max = 0,6 mq/mq.
- NP max = 4

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

- UF max = 0,5 mq/mq.
- NP max = 3

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

- UF max = 0,05 mq/mq.
- Sp min. = 80%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati pubblici o convenzionati, nel qual caso Sp min. = 30%

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

- UF max = 0,25 mq/mq.
- Sp min. = 40%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati, nel qual caso Sp min. = 30%

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

- per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione; per gli altri usi non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

f) zone per piazze e strade pedonali (simbolo **AP**)

- UF max = 0,10 mq/mq.

### **Art. 3.1.3 - Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:

A) **parcheggi pubblici**, di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),

B) **parcheggi pertinenziali**;

- di uso riservato (P3r);
- di uso comune (P3c);

C) *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 di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art. 3.1.6. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), ma vanno individuati e realizzati ai sensi dei successivi art. 3.1.6, 3.1.7 e 3.1.8.

4. I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 3.1.2.
5. I parcheggi pubblici sono di norma 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.
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 sono considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o dall'insieme di U.I. a cui sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita.
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 (non oltre 500 m.), purché della stessa proprietà e permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata all'unità edilizia con un percorso pedonale senza barriere architettoniche.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (P3c), 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 o di un albergo, 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 (P3c) 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 contenute nel POC o i specifiche convenzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; 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 (P3r), 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 b8).



#### **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, in quelli pertinenziali 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 5,00, quelle di un posto-auto per portatori di handicap a m. 3,5 x 5 e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m.3x10.
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. . Si richiama inoltre il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 dell'Allegato B in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.
4. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati, con filari di alberi posti mediamente ogni 6/8 m. circa; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq.3, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi. I posti auto devono essere dotati di pavimentazione impermeabile e di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica. Sono ammesse pavimentazioni permeabili per le corsie di manovra.
5. I parcheggi pertinenziali riservati P3r possono essere costituiti da spazi aperti (scoperti oppure coperti), ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati al di fuori della superficie coperta dell'edificio, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cesugli.
6. Con esclusione degli interventi di nuova costruzione (NC), le autorimesse per parcheggi P3r 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.
7. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali di uso comune P3c andranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette, nonché spazi di parcheggio per motocicli commisurati alle esigenze specifiche.
8. Con decorrenza dal 1/07/2014, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun posto auto (sia esso coperto o scoperto o in box o autorimessa chiusa):
  - in tutti i nuovi parcheggi pubblici,
  - e in quelli pertinenziali relativi ad interventi di NC di edifici ad uso diverso da quello residenziale con Su superiore a 500 mq.

#### **Art. 3.1.5 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (P3c e P3r)**

1. Devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3c e/o P3r) nelle quantità prescritte, dalla seguente tabella che fa parte integrante del presente articolo, nei seguenti casi:
  - in tutti gli interventi edilizi di NC,
  - negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari in edifici costruiti dopo l'adozione del RUE,
  - negli interventi che comportano frazionamento delle unità immobiliari in edifici costruiti prima dell'adozione del RUE, fatte salve le possibilità di monetizzazione degli stessi, limitatamente alla misura minima stabilita dalla Legge. 122/89;

- negli interventi di CD qualora comportino un aumento di Carico Urbanistico<sup>25</sup>.
  - negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio..
2. Questa disposizione non si applica nei casi di interventi nei centri storici, salvo il caso di recupero abitativo di sottotetti in applicazione della L.R. 6/04/1998 n. 11 comma 4, nel qual caso la dotazione prescritta può essere monetizzata.
  3. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Su dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita). Negli interventi di ampliamento di un edificio preesistente le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Su aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
  4. Qualora nell'ambito della medesima 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 di un'unità immobiliare va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove unità che si realizzano.<sup>26</sup>
  7. Nel caso di intervento di CD 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; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel centro storico.
  8. Nel caso di intervento CD che non determini un incremento di carico urbanistico (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.
  9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

#### **TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3C + P3R) IN RELAZIONE AGLI USI**

- usi **a1, a2** 1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq. di Su. Negli interventi NC almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un P3r realizzato in forma di autorimessa chiusa. Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.
- usi **b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2:** 1 p.a. ogni 50 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- usi **b11.1, b11.2, b11.3:** i valori minimi sono definiti come segue, tutti di tipo P3c:

<sup>25</sup> Vedi L.R. 15/2013 art. 30 e 32.

<sup>26</sup> Salvo il caso di cui alla L.R. 15/2013 art. 32 comma 1 lettera g).

Esercizi	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
con superficie di vendita	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400mq.	30 mq.di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq.	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq.di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV

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 dotazione richieste di cui sopra .

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

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

- usi **b12, b13, b15, b16**: 1 p.a. ogni 25 mq. di Su. Di questi almeno la metà devono essere di tipo P3c.
- usi **b14.1 e b14.2**: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
  - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su;
  - 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 P3c.
- usi **c1, c3, c2, f2, f6**: 1 posto auto ogni 65 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF, di cui almeno la metà di tipo P3c. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- usi **e1, e2, e4, d7**: 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 40 mq. di Su, di cui almeno la metà di tipo P3c.
- uso **e3**: numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Per gli usi b8, b9, c5, d4, c4, b10.3, b10.4, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11 non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali.

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

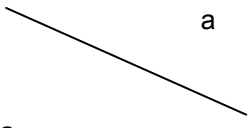
1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC nonché in quelli di RE che comportino aumento del Vt., e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente 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 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre

opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

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 ovvero ogni 100 mq. della sola Sc in aumento nel caso di interventi di ampliamento o RE.
3. **Negli interventi edilizi diretti** non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di Sc, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7),:
    - P1 = 20 mq.
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi da 'b11' a b16' e usi 'e'):  
 - P1 = 40 mq.;;  
 - U = 60 mq.
  - c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2),:
    - P1 = 15 mq.

Per gli usi b8, b9, c4, c5 e per tutti gli usi 'd' non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni b10 e 'f' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

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:

a 	a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	b11.1, b11.2, b11.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b15, b16, e1, e2, e3, d7	c1, c3	b8, c4, d
da				
a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7	NO	SI	NO	NO
b11.1, b11.2, b11.3, b12, b13, b14.1, b14.2, b15, b16, e1, e2, e3, d7	NO	NO	NO	NO
c1, c3	SI	SI	NO	NO
b8, c4, d	SI	SI	SI	NO

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.

5. **Negli interventi edilizi** nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di POC, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime, ogni 100 mq. di Sc:
  - a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):
    - P1 = 15 mq; U = 65 mq.

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

- U = 100 mq di cui non meno di 40 mq in forma di parcheggi pubblici

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

- P1 + U = 15% della ST di cui non meno del 5% della St in forma di parcheggi pubblici.

Per gli usi b8, b9, d4, c4, c5 non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per le funzioni 'f' in quanto trattasi esse stesse di dotazioni territoriali.

In sede di POC viene definita l'utilizzazione delle aree U e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se e in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

6. Qualora il POC stabilisca, per determinati comparti, la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in misura complessivamente superiore agli standard calcolati come al presente articolo, la convenzione del PUA prevede la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
7. Qualora il POC individui all'interno del comparto aree destinate a parcheggio P1 in misura superiore agli standard calcolati come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P1 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P1+U prescritta.
8. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di standard urbanistici più elevati e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere ammessi interventi edilizi o cambi d'uso che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 3.1.2. L'edificabilità consentita ai sensi di detto articolo è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti nelle zone urbanistiche in cui le aree ricadevano prima della cessione.

#### **Art. 3.1.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.
2. Le aree per parcheggi pubblici si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma (salvo ostacoli particolari o soluzioni pluripiano o diverse indicazioni fornite dal Comune) i parcheggi devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 6/7 m..
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come 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, ovvero, in assenza di questo, secondo le norme del successivo Capo 3.2, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.

5. Non sono computabili come U

- le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- le aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di invaso di raccolta e accumulo delle acque piovane ai fini dell'invarianza idraulica;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50;
- le aree che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;

Le aree a verde di cui ai punti precedenti sono da considerarsi dotazioni ecologiche.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari edifici o attrezzature per servizi collettivi, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni del SUE.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui all'art. 3.1.6 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse purché non eccessivamente distanti e purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del SUE.

**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) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
2. Nei casi di cui al primo comma, qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici P1 inferiori o uguale a 3 posti auto o a una superficie a verde (U) inferiore a 300 mq., il Responsabile del procedimento decide sulla eventuale proposta di monetizzazione, ovvero la prescrive.
3. Qualora il calcolo della quantità di aree da cedere dia luogo a superfici superiori il Responsabile del SUE può accettare o prescrive la monetizzazione in casi particolari, sulla base di specifiche motivazioni. Le motivazioni devono riguardare l'oggettiva difficoltà di realizzare dotazioni idonee e accessibili nell'area di intervento o nelle vicinanze.
4. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

5. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal POC laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
6. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione, salvo casi particolari specificamente previsti e motivati nel POC stesso.
7. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere finalizzati alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico da parte del Comune secondo la programmazione prevista dal POC, alla manutenzione delle dotazioni preesistenti, alla realizzazione di piste ciclabili e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici

## CAPO 3.2 – SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

### Art. 3.2.1 - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, bioclimatiche e di salubrità e qualità ambientale è soggetta a controllo ed è disciplinata da un apposito Regolamento Comunale del Verde. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Il presente regolamento dispone in merito agli aspetti relativi alla salvaguardia e formazione del verde nell'ambito degli interventi edilizi. I disposti del presente regolamento sono prevalenti in caso di disposizioni contrastanti con il Regolamento del verde.
2. Gli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili, prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista debbono essere preferibilmente destinati a verde accorpato (parco o giardino), e mantenuti in modo decoroso. È vietato l'uso di tali spazi (prospicienti la pubblica via) per manufatti precari o per deposito di materiali in disuso.
3. Salvo diverso provvedimento del Responsabile del Servizio Ambiente del Comune, le alberature aventi diametro del tronco superiore a cm.30 e le piante con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro di cm.30, rilevati a cm.130 dal suolo, devono essere conservate, sempreché non costituiscano pericolo per persone e/o cose. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò avvenga sulla base di Piani di Ammodernamento Aziendale approvati di cui all'Allegato B.
4. I procedimenti di autorizzazione all'abbattimento di alberi e di sanzionamento di abbattimenti non autorizzati sono normati dallo specifico regolamento comunale.
5. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, e di non offenderne l'apparato radicale e la chioma. Previa Autorizzazione del Responsabile del Servizio Ambiente ai sensi del comma 4, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni. Gli interventi edilizi devono essere preceduti dal posizionamento di protezioni rigide (es. shelter) per i tronchi delle alberature esistenti. La mancata ottemperanza sarà sanzionata.
7. Fatte salve le zone nelle quali il POC prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, nella altre zone in tutti gli interventi edilizi di NC deve essere assicurata, una quota di Superficie Permeabile in profondità pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, riducibile al 10% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio. Negli interventi di ampliamento o di RE, qualora nello stato di fatto le percentuali suddette non siano rispettate, l'intervento deve quanto meno non ridurre la quota di Sp preesistente.
8. La Sp di cui sopra dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di un albero d'alto fusto ogni 100 mq. di Sp, nonché di essenze arbustive a copertura di almeno il 20% della Sp. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora 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, RRC, RE).
9. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi NC è prescritta la formazione di quinte alberate ad alto fusto 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. Analogamente, lungo il perimetro delle aree di pertinenza di allevamenti zootecnici è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno tre lati

#### **Art. 3.2.2 - Essenze arboree da impiantare**

1. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nelle aree a verde pubblico, nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze elusivamente o prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate, come definite nel Regolamento Comunale del Verde.

#### **Art. 3.2.3 – Sistemazione a verde delle aree ad uso pubblico**

1. Si intendono disciplinati dal presente articolo gli interventi sulle aree destinate o da destinare a verde pubblico o di uso pubblico comprese quelle di arredo stradale (aiuole, parcheggi, scarpate stradali, ecc.).
2. I progetti di sistemazione di dette aree devono fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare: devono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le parti architettoniche (recinzioni, fontane, esedre, monumenti ecc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini.
3. Il progetto deve prevedere la compatibilità reciproca ed un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde ed i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. Il progetto deve includere i sistemi di irrigazione e un piano di manutenzione dell'impianto.
4. In ogni area verde attrezzata a parco pubblico, almeno una pianta per ogni tipo di essenza dovrà essere contraddistinta con la indicazione dell'essenza con il nome in volgare e quello scientifico.
5. Gli interventi normati dal presente articolo rientrano nell'ambito dei disposti normativi riguardanti i lavori pubblici. trattandosi di aree pubbliche o che il Comune acquisirà nel proprio patrimonio e per le quali assumerà la gestione, le opere di sistemazione dovranno essere assoggettate a collaudo in corso d'opera e finale al fine di garantire che siano realizzate a regola d'arte e secondo le specifiche del progetto.
6. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
7. L'uso delle aree verdi deve essere appropriato alle loro caratteristiche e destinazioni. Sono vietate le attività che possono danneggiarne l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine, salvo quelle attività temporanee come fiere e feste tradizionali locali.

## CAPO 3.3 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Art. 3.3.1 - Disciplina delle zone destinate a sede stradale

1. **Usi ammessi:** b10.3, f1, f3; sono inoltre ammissibili gli usi b9, f5 e f8 sulla base di specifici provvedimenti comunali; l'uso f2 è disciplinato dal successivo art. 3.3.5.

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

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

### Art. 3.3.2 - Fasce di rispetto stradale 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 del RUE 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 RUE, ma si applica comunque la fascia di rispetto di m. 10 stabilita dal suddetto Regolamento. Nel caso la sede stradale sia stata oggetto di interventi di modifica o ampliamento non risultanti nella cartografia del RUE, a seguito di un atto di variazione catastale che conformi il Catasto allo stato effettivo dei luoghi la fascia di rispetto si intende modificata di conseguenza e ridefinita a partire dal nuovo limite catastale della sede stradale, senza che ciò comporti variante al RUE.

2. **Usi ammessi e cambi d'uso.** Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere antirumore, elementi di arredo urbano nonché alla conservazione dello stato di natura.. Sono ammessi gli usi f1, f3, f5, b10.3, nonché la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso f2 nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente art. 3.3.5, nonché l'uso c4, previo assenso dell'Ente proprietario della strada, limitatamente agli impianti fotovoltaici.

Le fasce di rispetto stradale 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 quale dotazione ecologica, in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.6;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'Art. 3.1.7.

Negli edifici esistenti sono ammessi gli usi esistenti e quelli consentiti dalle specifiche norme dell'ambito in cui ricadono. Tuttavia, nel caso di fasce di rispetto di strade classificate C o B, non è ammesso il cambio d'uso da un uso non residenziale all'uso residenziale.

3. **Tipi d'intervento edilizio.** Sugli edifici esistenti , nel rispetto della normativa dell'ambito in cui ricadono, sono consentiti interventi MO, MS, RS, RRC, D; sono consentiti inoltre interventi RE o di ampliamento purché non venga modificata la distanza dalla sede stradale e non venga modificata la sagoma del fronte o dei fronti prospicienti la strada aumentandone la larghezza. Interventi di sopraelevazione sono eventualmente ammessi previo nulla osta dell'ente proprietario dell'infrastruttura.

Per gli edifici che ricadano all'interno delle fasce di rispetto dei tratti esterni ai centri abitati delle strade definite dal PSC come extraurbane secondarie - Tipo C (ossia delle strade SS 12 Estense, SP 4 Fondovalle Panaro, nonché la nuova sede stradale prevista dal PSC destinata a costituire sostituzione di un tratto della SS.12), l'intervento di RE può anche prevedere la demolizione e ricostruzione, con o senza incremento del Vt, con traslazione del sedime di quanto occorra per una ricostruzione al di fuori della fascia di rispetto.

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

4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

#### **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, il D.M. 27/07/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nonché il D.M. 30 novembre 1999, n.557 sulle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili, e successive modificazioni e integrazioni. 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 alle schede 1.3 e 1.4; 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 quattro unità edilizie. In particolari situazioni ambientali potranno essere previsti schemi tipologici diversi (carreggiata separata dal percorso pedonale, realizzazione delle alberature non a bordo strada, percorso pedonale da un solo lato, ecc...) pur garantendo la sicurezza della circolazione e dei pedoni.
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 sulla base dei pareri del Responsabile del Servizio e della CQAP
5. La realizzazione di strade carrabili private, può derogare dai requisiti di cui sopra, ma è soggetta alla presentazione di SCIA corredata da apposita documentazione.
6. La progettazione dei nuovi impianti di illuminazione stradale e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso

e di risparmio energetico <sup>27</sup>. I progetti di illuminazione stradale devono prevedere contestualmente l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti, ed organizzare in funzione scenografica l'illuminazione degli eventuali edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico culturale. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.

6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m.5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.

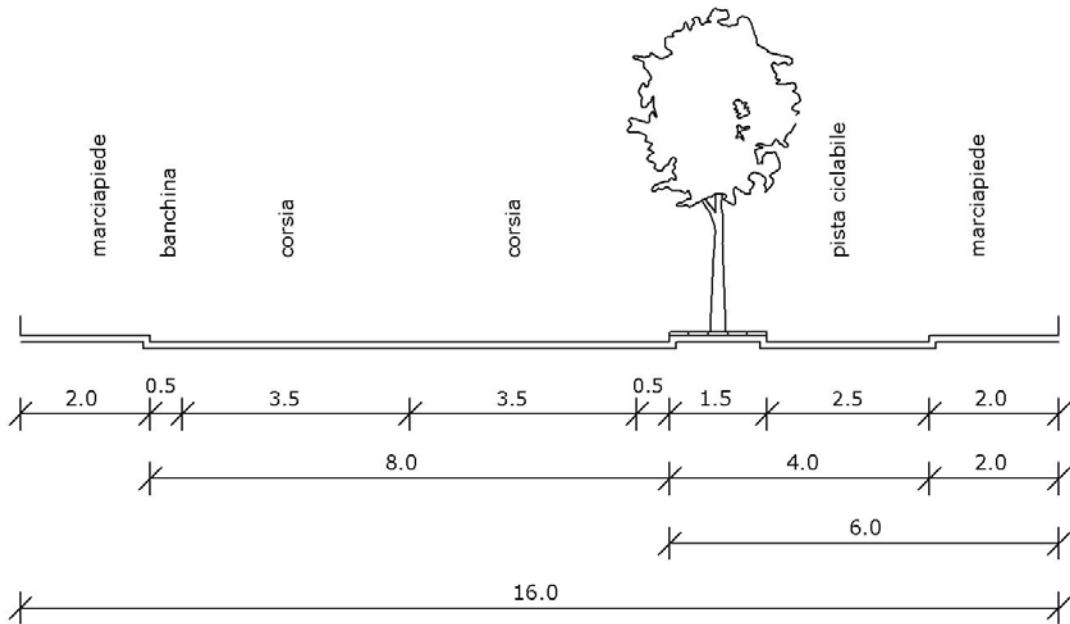
---

<sup>27</sup> L.R. 19/2003 e relativa direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005.

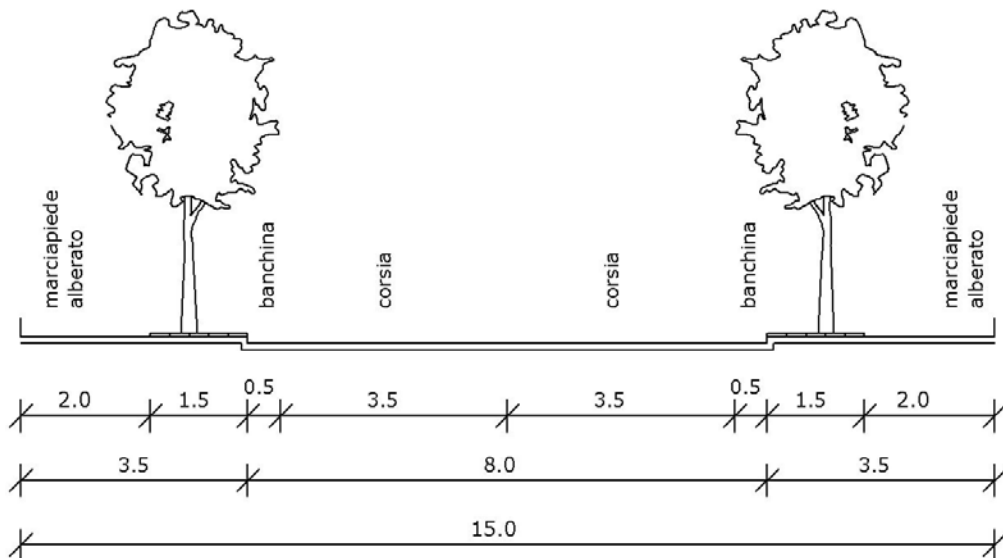
# SEZIONI NUOVA VIABILITA' URBANA

## 1- SEZIONI-TIPO PER OGNI TIPO DI INSEDIAMENTO

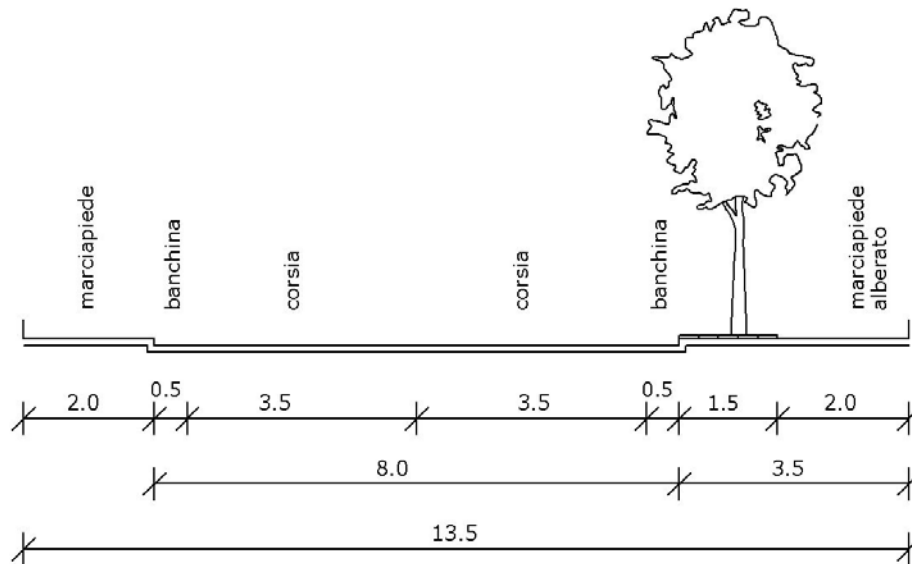
### 1.1- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con pista ciclabile



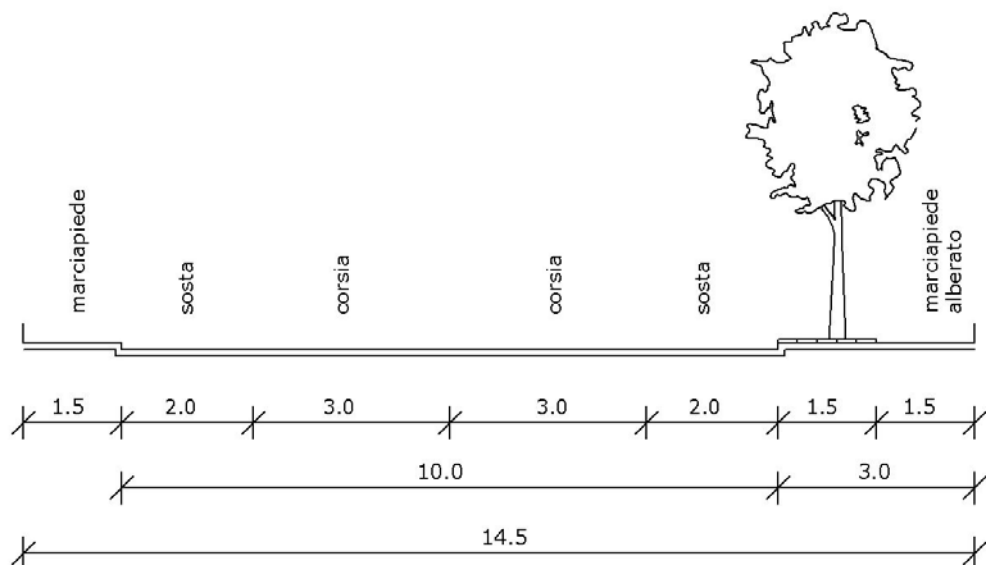
### 1.2- Strada urbana di quartiere e strada urbana locale principale con doppia alberatura



### 1.3- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali o produttivi

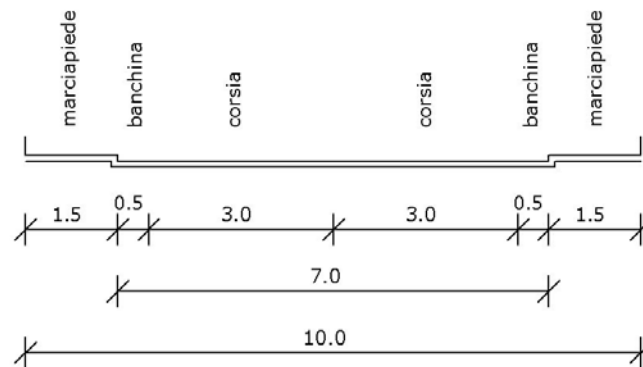


### 1.4- Strada urbana locale negli insediamenti residenziali o produttivi con spazio di sosta

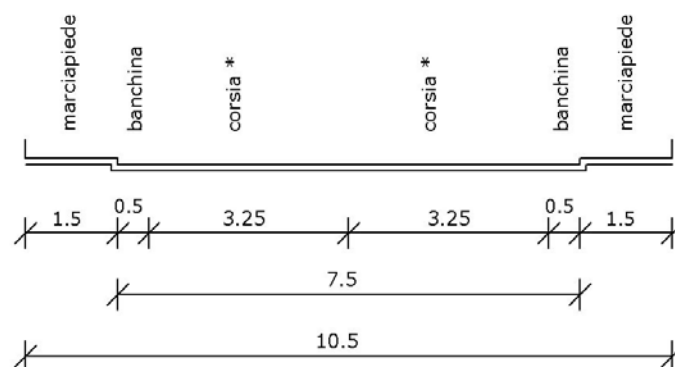


## 2- SEZIONI MINIME APPLICABILI SOLO IN SITUAZIONI CONDIZIONATE DA PREESISTENZE O DA ALTRI VINCOLI

### 2.1- Strada urbana locale in zona residenziale



### 2.2- Strada urbana locale negli insediamenti artigianali-industriali



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

#### **Art. 3.3.4 – Caratteristiche e pavimentazioni delle sedi stradali**

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

#### **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<sup>28</sup>;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
  - delle norme seguenti.
2. La realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico 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.

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 ASP e AST;

---

<sup>28</sup> Delibera G.R. 8/05/2002 n. 355 e Delibera dell' Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208.



- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade di tipo C; 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 II delle Norme del PSC; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- zone di particolare interesse paesaggistico ambientale,
- zone di tutela naturalistica,
- aree boscate,
- aree protette e siti di Natura 2000
- ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese e linee di interconnessione visiva
- zone di protezione delle acque superficiali;
- zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano

### 3. Impianti preesistenti

Negli impianti di distribuzione preesistenti non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della Delibera dell'Assemblea Legislativa del 05/02/2009 n. 208 possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono. Qualora siano dichiarati incompatibili sono ammessi solo interventi di manutenzione. In tutti gli impianti non dichiarati incompatibili è possibile l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

### 4. Parametri edilizi

- UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m. ad eccezione delle pensiline;
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - > nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m. 20;
  - > nel territorio urbano: 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.

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

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (b2);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b6);
- impianti di produzione di elettricità (c4) limitatamente agli impianti fotovoltaici.

### 6. 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.

#### 7. Mitigazione degli impatti

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

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbano si prescrive la formazione di una cortina 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.

#### **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 larghezza non superiore a m. 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra o nelle curve strette. Non è ammesso l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m. 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.
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 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. **Percorsi pedonali.** 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.
2. 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.
3. 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, ai fini di evitare barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino superiore a 2,5 cm..
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. La realizzazione ed apertura al pubblico transito di percorsi pedonali privati è soggetta a DIA corredata da idonea documentazione.
7. **Piste ciclabili.** 1. Le piste ciclabili, nonché la relativa segnaletica, dovranno essere realizzate in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 30 novembre 1999, n.557, al Codice della Strada-D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i.-ed al relativo regolamento di esecuzione-D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.-.

8. In tutti i nuovi insediamenti oggetto di PUA devono essere realizzate adeguate piste ciclabili collegate con la rete già realizzata o prevista nei programmi del Comune all'esterno dell'ambito di intervento. Tali piste devono avere di norma una larghezza non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e a 2,5 m. se bi-direzionali in modo da garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. Per le piste bi-direzionali, in presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m. E' ammissibile la previsione di percorsi promiscui pedonali e ciclabili nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 557/99, solo all'interno di parchi o di aree a traffico prevalentemente pedonale.
9. 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. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

#### **Art. 3.3.8 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico. Per le strade gestite da Enti diversi dal Comune si applicano le disposizioni dettate dall'Ente gestore.
2. I nuovi passi carrai su strade comunali devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada.
3. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
4. Sia sulle strade urbane che extraurbane i passi carrai devono essere realizzati in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione. L'eventuale cancello o serranda a chiusura della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno m.5 dal ciglio della carreggiata allo scopo di consentire la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo su strade urbane locali (tipo F), nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
5. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
6. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 3.00 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 20%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% se la rampa è rettilinea e nel caso di interventi di RRC o RE. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della sede stradale (carreggiata o marciapiede) o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano o con pendenza massima del 6% per una lunghezza di almeno m. 4,00, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al

fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

7. Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento di scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette o simili, realizzazione di rampe, ecc., è necessario il relativo titolo abilitativo.

## CAPO 3.4 – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

### Art. 3.4.1 – Esecuzione di impianti a rete nel sottosuolo

1. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) devono richiedere preventiva Concessione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti dopo i lavori all'ufficio comunale preposto.
2. La Concessione di cui al comma 1 si intende accolta qualora entro 60 giorni dalla domanda non sia stato comunicato un formale diniego.
3. Tali interventi sono soggetti comunque alle disposizioni del regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, che disciplina le modalità di richiesta, rilascio, rinnovo, revoca e decadenza dell'atto di concessione di occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché i criteri di determinazione ed applicazione del canone dovuto per le occupazioni medesime.

### Art. 3.4.2 - Elettrodotti e relative norme di tutela

1. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.
2. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449 e s. m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008 e alla Deliberazione di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".
3. In particolare non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
4. 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.
5. Il RUE individua nella Tav. 1 la 'distanza di prima approssimazione' ('dpa') al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi. La 'dpa' è la distanza da rispettare ai fini della tutela della salute fatta salva la possibilità della definizione più precisa della effettiva fascia di rispetto, effettuata dall'Ente proprietario/gestore dell'impianto. L'individuazione della 'dpa' operata dal RUE ha peraltro valore solo con riferimento allo stato di fatto alla data della sua adozione.
6. Le 'dpa' individuate devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso che non siano compatibili con le limitazioni riguardanti le fasce di rispetto, l'interessato deve richiedere all'Ente gestore dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

7. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate 'dpa' in quanto non leggibili alla scala della cartografia di RUE. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
8. Le 'dpa' individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

#### **Art. 3.4.3 - Gasdotti e relative norme di tutela**

1. Nelle tavole del RUE è indicato il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale e le relative cabine di decompressione. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per le condotte gestite da HERA si specificano le seguenti distanze in base alla specie di pressione:
  - a) III specie 2 m per parallelismi e 1 m per incroci;
  - b) IV specie 0,50 m per parallelismi ed incroci.
3. Per le cabine di prelievo gas da Snam è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 20 m dalle pareti del fabbricato contenente l'impianto.
4. Per le cabine di riduzione pressione di distretto nuove, inserite nell'ambito di nuove lottizzazioni, è definita l'istituzione di un'area di salvaguardia, non edificabile, per una distanza di 7,5 m dalle pareti del manufatto contenente l'impianto.
6. Per le cabine di riduzione di pressione di distretto esistenti già inglobate in zone urbanizzate, la distanza di cui sopra, in virtù del programma di adeguamento impiantistico che HERA sta attuando, potrà essere ridotta a 2.5 m.
7. 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, ai fini del titolo abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 3.4.4 - Depuratori e relativa fascia di rispetto**

1. Nelle Tavole del RUE sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
2. In tale fascia sono vietati interventi di NC 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 MO, MS, RS, RRC, nonché di RE purché non comporti incremento del Vt; L'intervento RE può anche comportare la completa demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, senza incremento del Vt, traslata al di fuori della fascia di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme dell'ambito in cui ricadono.

#### **Art. 3.4.5 - Impianti fissi di emittenza radio-televisiva**

1. Nelle tavole del RUE sono individuati gli impianti esistenti di trasmissione radio-televisiva.

2. Gli interventi di installazione o di risanamento o di riconfigurazione tecnica di impianti di trasmissione radio-televisiva sono soggetti alle disposizioni della L.R. 30/2000, della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001 nonché dello specifico Piano provinciale di settore.
3. La localizzazione di nuovi impianti per l'emittenza radio-televisiva è ammessa esclusivamente nei siti individuati dall'apposito Piano provinciale, 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. In tale fascia non sono ammessi nuovi insediamenti a destinazione residenziale o a servizi collettivi.

#### **Art. 3.4.8 - Impianti fissi di comunicazione per la telefonia mobile**

1. 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.
2. La localizzazione di nuovi impianti non è comunque ammessa:
  - nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche o su edifici comunque destinati a tali usi;
  - sugli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico, salvo eventuale nulla osta della competente Soprintendenza.
3. Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, l'installazione, la riconfigurazione, l'esercizio e la dismissione di impianti fissi per la telefonia mobile è disciplinata da apposito Regolamento Comunale.

## CAPO 3.5 – REGOLAMENTAZIONE E TUTELA DELLE ACQUE E DEL SUOLO

### Art. 3.5.1 - Regolamentazione delle acque reflue

1. Le acque reflue devono essere convogliate nella fognatura comunale, laddove esistente a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", nonché dal regolamento del Servizio Idrico Integrato.
2. Le acque domestiche sono ammesse in pubblica fognatura nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato. L'autorizzazione allo scarico è sostituita dall'autorizzazione all'allaccio alla rete fognaria rilasciata dall'Ente Gestore del Servizio.
3. L'autorizzazione allo scarico di reflui non recapitanti in pubblica fognatura è rilasciata dal Comune se i reflui sono di tipo domestico, dalla Provincia nel caso di reflui di tipo industriale.
4. L'autorizzazione all'allaccio rilasciata dal Gestore o l'autorizzazione allo scarico costituiscono elemento indispensabile ai fini del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dell'avvio dei lavori se trattasi di opere soggette a D.I.A.

L'autorizzazione allo scarico di reflui che non recapitano in reti fognarie è rilasciata, quando necessaria, dalla Provincia o dal Comune in relazione alle specifiche competenze attribuite dalla L.R. 3/99.

5. Qualora intervengano modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie, nonché l'eventuale ulteriore documentazione esplicativa, delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni, fatti salvi ulteriori adempimenti disposti dall'Ente Gestore del servizio di pubblica fognatura o dall'ente competente al rilascio dell'Autorizzazione.
6. Nelle nuove urbanizzazioni e in tutti gli interventi di NC e in quelli di RE che comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Per tutti i nuovi insediamenti, il collettamento delle portate meteoriche che devono essere recapitate ai corpi recettori, dovrà seguire il seguente ordine di priorità, secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente (DGR 286/2005 e DGR 1860/2006):

1) Prima Pioggia ed acque reflue di dilavamento:

- a. Rete fognaria pubblica (nera o mista), nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del Serv. Idrico Integrato o di Fognatura Comunale;
- b. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06;
- c. Suolo o strati superficiali, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.Lgs. 152/06, nelle zone non direttamente servite da rete fognaria o non ubicate in prossimità di corpi idrici superficiali, previa valutazione da parte dell'Autorità Competente dell'eccessiva onerosità di utilizzare tali recapiti.
- d. Rete fognaria pubblica bianca separata, dopo trattamento di cui alla normativa Regionale e nel rispetto dei V.L.E. di cui al D.L.vo 152/06, qualora il Gestore del Servizio Idrico Integrato certifichi l'impossibilità di immissione nella rete fognaria pubblica nera.

2) Seconda Pioggia o derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate in modo significativo:



- a. Rete fognaria pubblica bianca separata (nelle zone servite)
- b. Suolo e strati superficiali, ove possibile in relazione alle caratteristiche
- c. Acque superficiali (Rete idrografica superficiale), nel rispetto di eventuali prescrizioni a salvaguardia di possibili rischi idraulici.

L'innesto acque nere/acque bianche dei singoli lotti dovrà in ogni caso, essere posizionato possibilmente al confine di proprietà e comunque a valle di eventuali sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari.

- 7. Nelle nuove urbanizzazioni di comparti per destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, le reti di scarico delle acque meteoriche devono essere dotate di idonei presidi antinquinamento (disoleatori, dissabbiatori, impianti di depurazione, ecc.) ai sensi delle delibere della G.R. 14/02/2005 n.286 e 1860/2006.
- 8. In ogni caso le reti di scarico dei reflui dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni dettate dal D.Lgs. 3/04/2006, n.152, nonché dalle relative disposizioni regionali e comunali e dai regolamenti degli enti gestori del servizio.

#### **Art. 3.5.2 - Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee**

- 1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, devono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo quanto previsto dal Requisito R.C.3.4: "Smaltimento delle acque reflue", ad eccezione di quelle che o l'Ente Gestore del servizio di fognatura o il Servizio Tecnico Comunale, giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente in materia e ad altre norme di gestione del territorio.
- 2. Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composti da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e le acque bianche contaminate (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Per tutti i sistemi di drenaggio dovranno essere impiegati materiali che garantiscano la tenuta idraulica nel tempo e si dovrà porre particolare cura al collegamento fra i manufatti (collettori/pozzetti di ispezione);
- 3. Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta delle acque bianche sono stabilite, secondo il criterio dell'invarianza idraulica, dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. L'autorità competente può derogare dal criterio dell'invarianza idraulica, in particolare nel caso di scarico diretto in un fiume o torrente. Ogni modificazione significativa delle caratteristiche delle portate immesse nel reticolo idrografico naturale e di bonifica, indotta da interventi antropici, è in ogni caso subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente.
- 4. In tutto il territorio rurale, la costruzione di edifici abitativi, o il recupero ad uso abitativo di edifici rurale preesistenti, non allacciabili ad una rete di pubbliche fognature recapitanti ad un depuratore, nonché la realizzazione di allevamenti (aziendali o industriali) è subordinata ad indagine preventiva sulla permeabilità locale del suolo e all'assunzione, in accordo con l'autorità sanitaria competente, di provvedimenti tecnici atti a garantire contro i rischi, anche accidentali, di inquinamento delle acque sotterranee e del suolo, privilegiando, ove possibile, la realizzazione di impianti di fito-depurazione. Si richiamano inoltre le norme di tutela delle aree di possibile alimentazione delle sorgenti di cui al PSC.
- 5. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza

autorizzazione regionale ai sensi del R.D.1775/33. È vietato il tombamento di fossi stradali o interpoderali, se non per realizzare passi carrai o per specifiche esigenze di pubblico interesse e comunque per tratti limitati alle esigenze di passaggio carraio.

6. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'autorizzazione da parte degli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Servizio Tecnico di Bacino), nonché la DIA per le opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di titolo abilitativo ai sensi della L.R.25/11/2002, n.31, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C.3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
7. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento della falda e situazioni di pericolo, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n. 41/2001. I progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dovranno documentare la presenza di eventuali pozzi, definendo, per ciascuno di essi, l'uso in essere, il tipo di utilizzo futuro e prevedendo la chiusura di quelli non utilizzati. Tutti i pozzi dei quali è previsto un riutilizzo dovranno essere dotati di strumento di misura dei prelievi.
8. Nel caso di realizzazione di bacini per la raccolta di acque, le pareti e il fondo devono essere costruiti in modo tale che sia impedito l'impaludamento dei terreni circostanti.
9. L'adozione, nei terreni ad uso agricolo, di nuovi sistemi di drenaggio che riducano sensibilmente il volume specifico d'invaso, modificando quindi i regimi idraulici, è subordinata al parere favorevole dell'Autorità idraulica competente. Ai fini dell'applicazione del presente punto, i sistemi di "drenaggio tubolare sotterraneo" e di "scarificazione con aratro talpa" sono da considerare come sistemi che riducono sensibilmente il volume specifico d'invaso.

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

1. Nelle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare e montano e nelle Zone di protezione delle acque superficiali, valgono le disposizioni rispettivamente contenute all'art.2.19 e 2.21 del PSC, oltre a quanto previsto dai seguenti commi.
2. In tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, ricadenti nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee di cui al presente articolo, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli.
3. Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito il deposito temporaneo dei rifiuti in condizioni di massima sicurezza.

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

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per rinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ad una serie di requisiti definiti dalla legislazione vigente in materia. Le informazioni sopra richieste devono essere inviate all'ente preposto prima della comunicazione di inizio lavori.

## CAPO 3.6 – CIMITERI

### Art. 3.6.1 - Cimiteri

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (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. 10,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

### Art. 3.6.2 – Fasce di rispetto cimiteriale

1. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni.
2. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici. 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 MO, MS, RS, RRC, RE; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

L'intervento di RE può anche comportare aumento del Vt nella misura massima del 10%, previo parere favorevole dell'azienda Unità Sanitaria Locale competente per territorio, qualora ciò sia consentito dalle norme dell'ambito in cui l'edificio ricade. L'intervento RE può anche comportare la completa demolizione dell'edificio e sua ricostruzione, senza incremento del Vt, tralata al di fuori della fascia di rispetto, nei limiti e alle condizioni in cui tali interventi siano consentiti ai sensi delle norme dell'ambito in cui ricadono.

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

### CAPO 4.1 – CENTRI STORICI ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI AI CENTRI STORICI

#### Art. 4.1.1 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi effettuabili nei centri storici nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.

Per gli edifici soggetti a tutela esterni ai centri storici, le disposizioni del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono (ambito urbano consolidato, ambito rurale, ecc).

2. 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.
3. Nell'ambito del centro storico:
  - 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) 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.
4. Le aree espressamente individuate nella Tav. 1 del PSC come "porzioni del Centro storico di cui al comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20", Possono derogare dalla disposizione di cui alla lettera c) del punto precedente, nei limiti precisati in specifiche disposizioni dettate in sede di POC.
5. Nel centro storico assume specifica rilevanza ai fini della conservazione e della percezione delle valenze storico-testimoniali degli insediamenti, il controllo qualitativo degli interventi relativi all'arredo urbano (insegne, bacheche, spazi espositivi di pubblicità, edicole e chioschi, tende e tendoni, segnaletica stradale pubblica e privata, indicazioni toponomastiche, targhe di uffici, vetrine, ecc.) e alla sistemazione degli spazi collettivi. I Regolamenti Comunali per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico di cui all'art. 5.3.1 possono contenere specifiche disposizioni riferite al Centro storico; In via transitoria, in attesa dell'approvazione di tali Regolamenti, si applicano le disposizioni di cui al successivo Capo 5.3, integrate dagli indirizzi di cui al seguente art. 4.1.4.
6. La disciplina particolareggiata riguardante il Centro Storico è costituita:
  - dalle Tav. B del RUE;
  - dalle norme del presente Capo del RUE.

#### Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio

storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nella città storica, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie (o eventuali porzioni unitarie di esse) in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

Per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale che ricadono all'interno degli Ambiti da Riqualificare di cui al succ. Capo 4.3, l'attribuzione della tutela può essere modificata in sede di Programma di Riqualificazione

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

Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi che eccedono la MS, 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.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento strutturale con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scale; tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni 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".

I tipi di intervento edilizio effettuabili sono: MO e RS, nonché D limitatamente alle superfetazioni e alle costruzioni accessorie incongrue. L'intervento RS può comprendere la realizzazione di nuove superfici accessorie completamente interrato anche al di fuori del sedime dell'edificio; può dare luogo ad incrementi della sagoma planivolumetrica 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;

All'interno di tale categoria è compreso il parco storico ducale; per i complessi edilizi compresi nel parco storico la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale. Gli interventi sul parco dovranno limitarsi, di norma, alla manutenzione ed al ripristino dei caratteri originali del parco stesso, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne. All'interno del parco ducale, nel rispetto del

disegno originario del parco e della vegetazione di pregio, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali e interventi di arredo, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

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

4. **Sottocategoria 2.A** (ovvero “restauro e risanamento conservativo”) : 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.

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; sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre 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 strutturale ai fini del miglioramento sismico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; solai; volte; scala principale originaria; tetto con ripristino del manto di copertura originale; la quota della linea di gronda non può essere modificata salvo quanto può derivare da interventi di ispessimento e irrigidimento della copertura per finalità strutturali e di coibentazione.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

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

5. **Sottocategoria 2.B** (ovvero “restauro e risanamento conservativo” nel caso di edifici con tipologia originaria non abitativa):

comprende edifici di interesse storico-testimoniale nel territorio rurale, di tipologia originaria non abitativa (stalle, fienili...), ancora almeno in parte conservati nel loro assetto originario, che, per essere recuperati a nuovi usi, richiedono una riorganizzazione dello spazio interno e dei prospetti.

Gli interventi devono avere la finalità della conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche mediante:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi: strutture portanti, struttura della copertura, posizione e conformazione dei solai;
- il restauro e il ripristino dei fronti, 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 utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari; è ammessa la chiusura con tamponature delle parti originariamente aperte dei fienili sovrastanti la stalla, mentre non è ammessa la tamponatura dei porticati presenti al livello del suolo;
- il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne; tetto con ripristino del manto di copertura originale. La quota della linea di gronda non può essere modificata salvo quanto può derivare da interventi di ispessimento e irrigidimento della copertura per finalità strutturali e di coibentazione. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali o orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche;
- 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 (solai a volte o voltine, ecc.);
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, MS, RRC, RE (l'intervento RE è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui al comma precedente, e non può comunque, per questi edifici, dare luogo alla modifica della sagoma, né alla demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione, ancorché fedele).

6. **Sottocategoria 2.C** (ovvero "recupero e risanamento delle aree libere"):

comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

Tali unità sono da interessare con interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere" (RAL). 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.

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

I tipi di intervento effettuabili sono: MO, RAL.

7. **Sottocategoria 2.D** (ovvero "ripristino tipologico"): riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, facenti parte di un contesto storico, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e del contesto circostante.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare un'edificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari sulla base della documentazione disponibile.

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

8. Categoria 3:

La categoria riguarda le unità edilizie del centro storico che non presentano caratteristiche di pregio storico-architettonico; è articolata nelle seguenti sottocategorie.

9. **Sottocategoria 3.A** (ovvero: "ristrutturazione edilizia"):

riguarda le unità edilizie che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e dell'ambiente, e presentano elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; comprende inoltre unità edilizie del centro storico di costruzione moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Gli interventi devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari per le parti originarie conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione preesistente dei corpi edilizi; sono ammesse nuove bucatore o la modifica di quelle preesistenti purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti; sono ammesse inoltre tamponature di aperture preesistenti purché sia mantenuta la leggibilità dei caratteri architettonici del prospetto;
- la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.) ovvero la loro modifica in adeguamento ai criteri di cui all'art. 4.1.4,
- la ristrutturazione degli ambienti interni, fermo restando la conservazione e il ripristino degli eventuali elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino, la sostituzione e/o il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi, nel rispetto dei caratteri della tipologia originaria;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto o dei materiali del manto di copertura; sulle falde è consentita l'apertura di lucernai a raso o, solo sulle falde non visibili da spazi pubblici, terrazzini incassati, con esclusione di abbaini sopraelevati.

Nel caso di ristrutturazione estesa all'intero edificio deve essere perseguito il miglioramento delle condizioni di compatibilità e adattamento al contesto dal punto di vista dei caratteri morfologici e delle finiture.

Gli interventi edilizi effettuabili rientrano nei seguenti tipi:

- MO; MS; RRC; RE (l'intervento RE è comunque condizionato al rispetto dei criteri di cui al presente comma e non può, per questi edifici, comportare la completa demolizione ricostruzione. L'intervento RE può comportare anche circoscritte modifiche della sagoma, nei limiti delle casistiche elencate all'art. 1.5.2 comma 6, purché ciò non determini incremento del Volume totale lordo  $V_t$  dell'unità edilizia e, anche in relazione al parere della CQAP non comprometta il rispetto degli obiettivi sopraelencati).

Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R.15/2013 si stabilisce che per questi immobili gli interventi di RE non possono essere iniziati prima che siano decorsi 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA.

Nel caso dell'edificio del capoluogo che allo stato presente ospita il capolinea del trasporto pubblico, la ristrutturazione potrà prevedere la chiusura di spazi attualmente aperti e coperti.

10. **Sottocategoria 3.B** (ovvero "demolizione")



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. 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.

I tipi di intervento edilizi effettuabili sono: MO, D. Sono ammessi inoltre tutti gli altri interventi limitatamente a: costruzioni interrato, manufatti diversi (manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, pavimentazioni.....), infrastrutture.

#### **Art. 4.1.3 – Destinazioni d'uso**

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b11.1 n (non alimentare), b16, e1, b10.1, b10.2, b10.3, b10.4, f1, f3, f8.

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):

- b6, b11.1a (alimentare), b12, b14.1, b15, b16, f6.

2. Nella Tav .B del RUE relativa ai centri storici sono espressamente individuati gli spazi destinati alla mobilità (uso f1) e gli spazi e le unità edilizie destinate specificamente ad attrezzature e spazi collettivi (usi 'b10' e 'f').

3. Negli edifici tutelati esterni ai centri storici le destinazioni d'uso ammissibili sono di norma quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo IV.

4. Per gli edifici di categoria 1 e 2, di cui al precedente art. 4.1.2, sia compresi che non compresi nei centri storici, l'ammissibilità di una nuova destinazione d'uso va inoltre verificata in relazione alle specifiche caratteristiche tipologiche dell'edificio; non sono compatibili quelle destinazioni che comporterebbero lo stravolgimento della tipologia stessa o comunque modifiche rilevanti all'organizzazione planimetrica originale. La valutazione di questo aspetto è demandata al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

5. Nel centro storico del capoluogo, nei vani che affacciano al livello stradale lungo le strade: Via Giardini e Via Mercato, gli usi b1, b2, b4, b5, b7, b11.1n e b11.a sono intercambiabili fra di loro ma non possono essere sostituiti con altri degli usi ammissibili ai sensi del comma 1 salvo che con specifica previsione in sede di POC.

#### **Art.4.1.4 - Criteri generali di intervento nella città storica e sugli edifici tutelati esterni**

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano a tutti gli edifici compresi nella città storica, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico dal PSC o riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale dal RUE.

##### **2. *Materiali ed elementi costruttivi.***

Negli edifici di categoria **1 e 2A**, gli interventi di conservazione (siano essi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo) 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. Nel caso di rifacimento di strutture portanti verticali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico. 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.

Si richiama l'osservazione delle "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale", elaborate dalla Direzione generale per i beni architettonici del Ministero dei Beni Culturali. e dal Dipartimento per la protezione civile, aggiornate con Direttiva del 9/11/2011.

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.

### **3. Strutture portanti orizzontali**

Gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela **1 e 2A**, nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico, questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche. Solo negli edifici in categoria di tutela **2B o 3** è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

### **4. Coperture**

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti. E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato, ossia di norma il 'coppo' a canale in cotto. Non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore. Per edifici in categoria di tutela **3** con manti di coperture di diversa natura è ammesso il mantenimento dei materiali pre-esistenti.

Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura che può derivare dall'ispessimento e irrigidimento del solaio di copertura per esigenze strutturali e di coibentazione.

Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.

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

### **5. Collegamenti verticali**

Negli edifici di categoria **1 e 2** 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 particolare vani con soffitto a volta o a cassettoni o affrescati). In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

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

## **6. Aperture e prospetti**

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

Nei fronti secondari delle unità assoggettate a categoria di tutela **1** e nei fronti principali delle unità assoggettate a categoria di tutela **2 e 3**, salvo il caso di ripristino di aperture e accessi storicamente presenti che siano stati tamponati, la realizzazione di nuove aperture è subordinata ad uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, da valutarsi da parte della CQAP.

Non è ammessa la realizzazione di nuove aperture al piano terra, salvo che per esigenze di sicurezza e salvo il ripristino di aperture preesistenti. L'eventuale modifica di aperture preesistenti (modifica della dimensione, trasformazione di finestre in porte-finestre....) deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; e rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
- è esclusa comunque la realizzazione di più aperture per autorimesse affiancate.

Negli edifici o parti di edifici con tipologia originaria non abitativa (es. stalle, edifici produttivi, ...) è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, ma utilizzando tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la leggibilità dei prospetti originari. Negli edifici rurali è ammesso il tamponamento delle aperture dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati: le eventuali tamponature dovranno comunque essere differenziate per materiali o finitura rispetto alla struttura originaria.

E' esclusa in ogni caso l'aggiunta di balconi in aggetto, di pensiline o tettoie, non presenti nell'assetto originario della facciata.

## **7. Aperture sul piano di falda e sottotetti**

E' ammessa la realizzazione di lucernai sul piano di falda, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio, esclusivamente per dare luce a locali che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili è ammesso solo un lucernaio per edificio della dimensione minima per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione ( max m.0,6 x 0,6). E' ammessa la conservazione di abbaini preesistenti qualora non rappresentino superfetazioni incongrue.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali, senza modifica della pendenza e forma del coperto.

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi in falda o di nuovi abbaini salvo che nel caso di ristrutturazione di edificio di categoria 3A estesa all'intero edificio.8. Elementi decorativi

Devono essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili.. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.

#### **9. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria **3**. sulla base del parere della CQAP Nel caso di paramento a "faccia a vista" è ammessa, la stuccatura con fuga scavata con stilatura a ferro e la stuccatura alla cappuccina,

Negli edifici in categoria di tutela **1**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre della Soprintendenza. Per gli edifici in categoria di tutela **1 e 2A**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

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.

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. Non sono ammessi rivestimenti plastici.

In ogni caso il colore o i colori da usarsi negli intonaci dovrà essere sottoposto al parere della CQAP in sede di progetto e approvato dal SUE in fase di esecuzione previa campionatura in loco.

#### **10. Infissi esterni e vetrine.**

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 del medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale.

Salvo che negli edifici di categoria **3**, non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico, o con doghe orientabili.

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno o ferro verniciato. Sono escluse le vetrine in alluminio anodizzato. 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.

Solo negli edifici di categoria tutela **3** sono ammesse le serrande avvolgibili o cancelletti purché a maglie aperte. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili e gli infissi in alluminio anodizzato, in caso di intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, dovranno essere sostituite con infissi in legno o in ferro di tipo tradizionale.

L'eventuale inserimento di apparecchi di condizionamento può avvenire purché senza manomissione della dimensione e forma delle aperture preesistenti, preferibilmente nelle facciate secondarie.

#### **11. *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 impiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Negli interventi di sostituzione, le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi nei centri storici (cortili, androni, scale, percorsi pedonali, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando materiali tipici in uso nella tradizione locale, da concordarsi con il SUE: ammattonato, acciottolato di fiume, lastre di pietra, blocchetti di porfido o altra pietra. E' da escludere in generale per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo o porfido, marmo lucidato, ceramica, gres, prefabbricati autobloccanti. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

#### **12 *Spazi scoperti e aree a verde***

Nella Tav. 3. del RUE relativa la centro storico sono individuate le aree verdi esistenti e previste così distinte:

- aree a verde pubblico,
- aree a verde privato significative per l'impianto urbano ovvero per le alberature presenti.

Nelle aree cortilive e nelle aree a verde privato non individuate nella Tav.3 del RUE può essere ammessa, su parere favorevole della CQAP, la realizzazione di spazi di parcheggio privato, purché non siano chiusi, ma solo eventualmente coperti a pergolato con rampicanti, e non turbino l'ordine dei prospetti interni. Tali strutture possono essere anche addossate ai muri di confine, fatti salvi i diritti di terzi.

In tutti gli interventi, la sistemazione delle aree a verde dovrà avvenire utilizzando, sia per le alberature che per gli arbusti, le essenze tipiche della tradizione locale, nel rispetto dello specifico Regolamento comunale del verde pubblico e privato..

#### **13. *Insegne, targhe e apparecchi luminosi***

Le insegne di esercizio potranno essere collocate esclusivamente entro il vano della porta dei negozi, nei sopraluce e comunque in modo da non modificare le linee architettoniche dei prospetti, lasciando inalterate le partiture tra i vuoti e i pieni. In conseguenza le insegne di esercizio non dovranno sporgere dal filo esterno dei muri o dal filo degli elementi architettonici. Solo nel caso di insufficiente altezza dell'apertura è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura.

Non sono ammesse insegne di esercizio luminose a bandiera, fatto eccezione per le insegne dei monopoli di stato, delle farmacie, e dei servizi di interesse pubblico; potranno essere ammesse le insegne a bandiera non luminose, eventualmente illuminate da fonti esterne all'insegna. Le insegne di esercizio esistenti collocate in modo e posizione diversa da quanto sopra detto, non potranno essere sostituite o rinnovate. In caso di intervento dovranno uniformarsi alle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale può apporre cartelli o targhe per la segnalazione dei monumenti e delle attività del centro storico, curandone l'inserimento nel contesto ambientale per quanto riguarda posizione, dimensione e materiali usati.

In assenza di specifici regolamenti comunali sulla materia si rimanda inoltre ai successivi articoli 5.3.3, 5.3.4 e 5.3.5.

14. **Aree di pertinenza.**

Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (giardini pertinenziali, corti rurali, aie e simili) sulla base di un rilievo delle alberature e di tutti i manufatti, elementi di arredo e pavimentazioni preesistenti. Tali aree di pertinenza dovranno essere sistemate salvaguardando le alberature e evitando le pavimentazioni impermeabili continue ove non già presenti (è ammessa solo l'inghiaatura o l'ammattionato). Contestualmente al recupero degli edifici tutelati dovranno essere demoliti i manufatti incongrui quali superfetazioni, baracche e simili; qualora si tratti di manufatti legittimati ed abbiano un'altezza utile netta media superiore a m.2,50 essi potranno essere ricostruiti in forma di fabbricati accessori pertinenziali dell'edificio tutelato ai sensi del seguente comma 15.

15. **Fabbricati accessori.**

I fabbricati accessori degli edifici tutelati e quelli facenti parte della medesima unità edilizia o della medesima unità poderale di un edificio tutelato, ma non direttamente sottoposti a specifica categoria di tutela, sono destinabili a pertinenze degli edifici principali tutelati e sono assoggettabili, nei limiti in cui tali interventi siano ammessi dalle norme di ambito o sub-ambito, ad interventi di MO, MS, RRC, nonché RE anche con spostamento del sedime nell'ambito dell'area di pertinenza; tali interventi dovranno comunque mantenere la destinazione a spazi accessori e tendere ad armonizzare le caratteristiche di tali fabbricati (materiali, finiture) a quelle del fabbricato tutelato.

16. **Manufatti tecnologici e condutture**

L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio. Lo stesso vale per condutture applicate agli edifici da Società di gestione di servizi pubblici.

In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via. Negli edifici di categoria **2 o 3** è ammesso il posizionamento all'interno di aperture preesistenti, quali portoni, finestre o vetrine, a filo della facciata o comunque con sporgenza minima.

Le antenne TV (sia tradizionali che paraboliche) dovranno essere centralizzate prevedendo cioè antenne uniche per ciascuna unità edilizia, e devono essere collocate sul coperto, con preferenza per la falda interna in modo che non siano visibili dalle strade o spazi pubblici o comunque se ne minimizzi la visibilità.

L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) non è ammessa negli edifici di categoria di tutela **1**; è ammessa sul tetto a falde degli altri edifici tutelati, purché siano in aderenza alla falda con la medesima inclinazione e orientamento. L'installazione di generatori eolici non è ammessa.

17. **Recinzioni**

Attorno agli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, di cui non sia documentata la presenza originaria, salvo che siano costituite esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica interposta e priva di cordolo di base, alta al massimo m.1.20, tale da non essere più visibile con lo sviluppo vegetativo della siepe.. Sono ammessi elementi verticali in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso. Le recinzioni preesistenti possono essere recuperate, se omogenee all'impianto dell'edificio, ovvero sostituite con siepe viva.

18. **Elementi architettonici isolati.**

E' prescritta la conservazione di elementi architettonici isolati quali pozzi, edicole sacre, cippi, fontane, esedre, coppie di pilastri o colonne di ingresso ai fondi agricoli, e simili.

## 19. **Oratori privati**

Nei complessi edilizi rurali ove sia presente un oratorio privato, il recupero e riuso degli edifici principali deve prevedere contestualmente anche i necessari interventi conservativi dell'oratorio. Tali edifici, fatti salvi i requisiti edilizi, potranno essere destinati a funzioni direttamente collegate ad una delle abitazioni del complesso, purché si tratti di funzioni che non impattino con le caratteristiche tipologiche e storiche. E' espressamente fatto divieto pertanto dotare detti edifici di servizi igienici o attrezzature atte alla preparazione dei cibi; è viceversa consentito predisporre impianto di riscaldamento e illuminazione.

### **Art. 4.1.5 – Unità di intervento e modalità di attuazione nel centro storico**

1. Nella Tav. B del RUE ad ogni edificio ricadente nel Centro storico è intervento attribuita la specifica categoria di tutela di cui all'art. 4.1.2.
2. Gli interventi MS e RRC possono essere attuati con titolo abilitativo riguardante anche singole unità immobiliari. Per tutti gli altri interventi, l'unità minima di intervento a cui riferire gli elaborati di rilievo e la documentazione è costituita dall'intera unità edilizia, ossia dall'edificio e dalle sue aree di pertinenza, nonché dalle eventuali aree libere che siano in comune con altre unità edilizie circostanti.
2. In tutti i casi in cui siano previsti interventi di modifica o risistemazione di spazi scoperti che interessano più proprietà, ovvero nei casi in cui la disciplina particolareggiata lo prescriva, tali interventi sono attuabili esclusivamente tramite un progetto unitario convenzionato, di cui all'art. 6.2..
3. La suddivisione in edifici costituenti unità edilizie come evidenziata nella Tav. B può essere modificata sulla base di adeguato rilievo e documentazione storica che attesti una differente condizione di fatto e di diritto, previo parere della CQAP. riguardo alla idoneità della documentazione stessa.
4. Qualora in una unità di intervento siano previste anche opere pubbliche o comunque opere di interesse del Comune, il progetto unitario convenzionato può essere elaborato di iniziativa comunale, fermo restando che la convenzione deve essere sottoscritta dalle proprietà interessate.
5. Nel caso di opere che comportano procedure di esproprio, l'intervento va previsto nel POC. Anche per le opere di iniziativa privata, il Comune può eventualmente programmare l'attuazione con il POC e fissare un termine per la loro attuazione, decorso il quale, in caso di inerzia dei soggetti privati, il Comune può procedere con procedure coattive. Sono in particolare da programmare e definire in sede di POC gli interventi nelle aree di cui al comma 4 dell'art. 4.4.1 che comportino aumento delle volumetrie preesistenti o edificazione di aree libere.
6. Considerata la funzione del decoro dell'ambiente come componente della vita e dell'economia della comunità, il Sindaco, sentita la CQAP, potrà ingiungere 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.

## CAPO 4.2 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 4.2.1 – Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come “consolidati” sono articolati nella Tav. A del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
  - a) AUC\_1.1: ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento.
  - b) AUC\_1.2: ambiti consolidati saturi: tessuti, di norma di impianto non recente, da non addensare, o in quanto presentano parziali limiti di funzionalità urbanistica (es. viabilità angusta, carenza di spazi pubblici...), o in quanto caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare;
  - c) AUC\_1.3: ambiti consolidati di buona o discreta qualità insediativa dei tessuti compatti del capoluogo e di S. Antonio;
  - d) AUC\_1.4: ambiti consolidati di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori, dei nuclei e delle frange urbane;
  - e) AUC\_1.5: porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a permesso di costruire convenzionato;
  - f) AUC\_1.6: unità edilizie che ospitano attività turistiche, ricettive o case di cura
  - g) zone con destinazione in atto a sede stradale, che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
  - h) zone con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, che sono disciplinate all'art. 3.1.2;
  - i) zone con destinazione in atto a dotazioni territoriali o dotazioni ecologiche di cui al capo 3.1.
2. Gli ambiti AUC\_1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 sono disciplinati dagli articoli seguenti del presente Capo.

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

1. Negli ambiti **AUC\_1.1, 1.2, 1.3, 1.4 e 1.5** di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b9, b10, b11.1, b12, c4 (limitatamente agli impianti fotovoltaici), e1, e2, , f1, f3, f5, f8.
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC):

b11.2, b12, b14.1, b15, b16, f6.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso:

b6, c1, c2, c3, f2.



4. Negli ambiti **AUC\_1.5**, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere; gli interventi di cambio d'uso sono ammessi esclusivamente previa approvazione di un progetto unitario convenzionato di cui all'art. 6.2.6, ovvero sulla base della programmazione del POC.
5. Negli ambiti **AUC\_1.6**, sono ammessi i seguenti tipi d'uso:
  - b2, b4, b15, e1, e2, f1, f3, f5, f6;
  - a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo già legittimamente in essere .
6. In tutti gli ambiti AUC, gli edifici a destinazione alberghiera (uso e1 oppure e2) sono vincolati al mantenimento della destinazione in essere. E' ammessa la trasformazione in un altro degli usi consentiti solo nel caso di alberghi di non più di 40 camere che alla data di adozione delle presenti norme non siano più in attività da almeno due anni: in tal caso è ammesso il cambio d'uso previa l'integrale demolizione dell'edificio preesistente e la sua ricostruzione nel rispetto dei parametri dell'ambito AUC in cui ricade.

#### **Art. 4.2.3 – Interventi ammessi**

1. Interventi ammessi in generale.

Negli ambiti AUC\_1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 di cui all'art. 4.2.1 comma 1, a prescindere da indici edilizi massimi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RS, RRC, D, nonché RE che non preveda la chiusura di logge o porticati.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

2. Ambiti **AUC\_1.1**

Negli ambiti AUC\_1.1, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, di parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono sempre ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA.

Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

3. Ambiti **AUC\_1.2**

a) gli interventi di NC in lotti ineditati non sono ammessi.

b) nei lotti edificati sono ammessi interventi NC previa la completa demolizione degli edifici preesistenti nel rispetto di:

- $Sc_{max} = Sc$  legittimamente preesistente, incrementabile del + 30% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A; non è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici.

c) sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009), nel caso di riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest,

con certificazione dell'aumento delle prestazioni energetiche, è ammesso l'eventuale incremento di  $S_u$ , determinato dalla chiusura a vetrate di logge;

d) sui soli edifici abitativi preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) aventi una  $S_c$  non superiore a mq. 750, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera b) è ammesso un tantum un incremento del  $V_t$ , in forma di RE o di ampliamento, alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- $S_c \text{ max} = S_c$  legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della  $S_c = 70$  mq., a condizione che l'intervento sia realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente al volume aggiunto all'edificio originario, e agli impianti energetici per l'intero edificio.
- $S_c \text{ max} = S_c$  legittimamente preesistente +35%, e incremento massimo della  $S_c = 130$  mq., a condizione che si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.

4. Ambiti **AUC\_1.3 e AUC\_1.4: lotti ineditificati** o con minima edificazione (con UF inferiore a 0,30mq/mq).

Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti:

- $UF \text{ max} = 0,60$  mq/mq negli ambiti AUC\_1.3, elevabile a 0,70 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+,
- $UF \text{ max} = 0,45$  mq/mq negli ambiti AUC\_1.4, elevabile a 0,55 mq/mq a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+.
- $Q \text{ max} = 50\%$  della SF,
- $H \text{ max} = m 13,50$  negli ambiti AUC\_1.3,
- $H \text{ max} = m. 11,50$  negli ambiti AUC\_1.4.

5. Ambiti **AUC\_1.3 e AUC\_1.4: lotti edificati** (con UF superiore a 0,30 mq/mq).

a) su tutti gli edifici sono ammessi gli interventi di completa demolizione e ricostruzione di un'intera unità edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:

- $S_c \text{ max} = S_c$  legittimamente preesistente +30%,
- l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A;
- $H \text{ max} = m 16,50$  (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC\_1.3,
- $H \text{ max} = m. 11,50$  (o = a H preesistente se superiore) negli ambiti AUC\_1.4.

b) su tutti gli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) sono ammessi :

- Interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nelle unità edilizie che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare,
- nel caso di riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est e sud-ovest, con certificazione dell'aumento delle prestazioni energetiche,

interventi di RE con incremento di Su, determinato dalla chiusura a vetrate di logge;

c) sui soli edifici abitativi preesistenti al 31/03/2009 aventi una Sc non superiore a mq. 750, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera b) è ammesso un tantum un incremento del Vt in forma di RE o di ampliamento alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
- $Sc_{max} = Sc$  legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della Sc = 70 mq., a condizione che l'interventi di ampliamento sia realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente al volume aggiunto all'edificio originario, e l'adeguamento degli impianti energetici per l'intero edificio.
- $Sc_{max} = Sc$  legittimamente preesistente +35%, e ampliamento massima = 130 mq. di Sc, a condizione che si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e agli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.

#### 6. Ambiti **AUC\_1.5**.

Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui al primo comma, e senza cambi di destinazione d'uso. Ogni altro intervento è attuabile sulla base della programmazione del POC, oppure con uno o più permessi di costruire convenzionati (di cui all'Allegato B) sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero ambito Auc1.5.

Per ciascun ambito AUC\_1.5 sono specificati di seguito le ulteriori prescrizioni specifiche o indirizzi. In taluni casi nella Tav. A del RUE, all'interno del perimetro dell'ambito AUC\_1.5 sono evidenziate con apposita simbologia aree da destinarsi a parcheggio; tale indicazione è da ritenersi vincolante quanto alla superficie minima, mentre può essere precisata e modificata in sede di permesso di costruire convenzionato quanto alla forma e posizione.

La convenzione può stabilire eventuali ulteriori condizioni a cui l'intervento è soggetto.

L'edificabilità complessivamente ammessa in ciascun ambito Auc1.5 è data dalla sommatoria dell'edificabilità calcolata su ciascun lotto di cui l'ambito è formato, ma il progetto unitario ne può anche prevedere una diversa distribuzione fra i lotti stessi sulla base di accordi fra le parti.

#### Ambito **Auc\_1.5 n°1** (Località Renno di Sotto)

- UF max = vale la normativa degli AUC\_1.4,
- H max = 7.5 mt

L'area si presenta in pendenza verso sud-ovest con declivio in direzione della strada comunale di accesso. Occorrerà contenere la vista dell'edificato sia sulla strada comunale sia da Renno di Sopra: è infatti un'area marginale di definizione e conclusione dei limiti dell'edificato per cui dovrà dedicarsi particolare attenzione alla sistemazione dei bordi, sia per quanto concerne l'uso corretto di materiali sia per le tecniche esecutive dell'intervento.

Si dovrà perseguire l'obiettivo di una corretta integrazione con l'ambiente, preservando rigorosamente i pendii naturali anche attraverso l'impiego di idonee tipologie edilizie che evitino immotivati movimenti di terra o il rimodellamento del terreno e posizionando l'edificato secondo l'andamento delle curve di livello,

nell'ottica di una tutela diffusa e puntuale delle connotazioni paesaggistico-ambientali. Inoltre sul fronte nord dovrà essere realizzata una barriera arboreo-arbustiva di mascheramento di larghezza minima 7-8 m per ottenere un bordo boscato che contribuisca alla mitigazione degli impatti visivi; analogamente sul lato sud-est si dovrà realizzare una siepe arboreo-arbustiva che costituisca barriera visiva della larghezza minima di 3-4m.

I parcheggi pubblici se localizzati in prossimità del bordo stradale, dovranno essere alberati e pavimentati con materiale permeabile o in elementi grigliati con semina di prativa.

Particolare attenzione andrà posta nella costruzione di muri di sostegno e/o di recinzioni, per i quali è vietato l'uso di cemento faccia vista: sono ammessi solo murature intonacate o faccia vista in pietrame a vista. Le recinzioni delle aree verdi dovranno essere esclusivamente in rete su pali infissi direttamente nel suolo e racchiuse all'interno di siepe. L'edificato dovrà essere disposto nel più rigoroso rispetto dei naturali declivi: non sono ammessi sbancamenti, né modificazioni dell'orografia e della morfologia esistenti.

**Ambito AUC\_1.5 n°2** (Località Coscogno)

Vale la normativa degli AUC\_1.4.

**Ambito AUC\_1.5 n°3** (Località Cà Venturelli)

Vale la normativa degli AUC\_1.4, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- H max = 7,5 mt fatto salvo, la conservazione di eventuali maggiore altezze esistenti. La copertura dovrà essere realizzata con soluzioni a falde. Dovranno altresì essere privilegiate soluzioni tipologiche e morfologiche coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale del luogo.

**Ambito Auc\_1.5 n°4** (Località S. Antonio)

L'attuazione di tale ambito è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell'Atto approvato con delibera di Giunta Comunale n°119 dell'11/08/2009 e s.m. i. .

Per gli altri parametri edilizi vale la normativa della sottozona B7 ( zona B.7.7.) del PRG, precisando che la dotazione dei Pu1 (parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria) dovrà essere prevista nella misura di 10/30 di SU.

**Ambito Auc\_1.5 n°5** (Località S. Antonio)

Vale la normativa degli AUC\_1.3, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- H max = 7,5 mt fatto salvo la conservazione di eventuali maggiori altezze esistenti. La copertura dovrà essere realizzata con soluzione a falde. Dovranno altresì essere privilegiate soluzioni tipologiche e morfologiche coerenti con i caratteri dell'edilizia tradizionale del luogo e dovranno essere conservate le alberature esistenti.

**Ambito Auc\_1.5 n°6 e 7** (Località Benedello)

Vale la normativa degli AUC\_1.4.

**Ambito Auc\_1.5 n°8** (Località Pavullo)

UF max = 0,20 mq/mq

H max = 7,5 mt

l'intervento deve prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area censita la catasto al foglio 67 mappale 17.

**Ambito Auc\_1.5 n°9** (Località Pavullo)

Vale la normativa degli AUC\_1.3, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

Gli interventi dovranno rispettare i principali allineamenti dell'edificazione esistenti lungo la strada di accesso. In tutti gli interventi non potrà essere superata l'altezza del più alto dei fabbricati esistenti; la copertura dovrà essere realizzata con soluzione a falde con pendenza e manto di tipo tradizionale.

Ambito **Auc\_1.5 n°10** (Località Pavullo)

L'attuazione di tale ambito è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell'Atto approvato con delibera di Giunta Comunale n°70 dell'26/11/2009.  
H max = quella dell'edificio preesistente.

Ambito **Auc\_1.5 n°11** (Località Pavullo)

L'attuazione di tale ambito è subordinata al recepimento degli obblighi contenuti nell'Atto approvato con delibera di Giunta Comunale n° 91 del 29/07/2008 e ai parametri tecnici ed economici dell'edificazione a cui la delibera fa riferimento.

Ambito **Auc\_1.5 n°12** (Località Pavullo)

UF max = 0,20 mq/mq

H max = 7,5 mt

La potenzialità è da utilizzare nella parte Nord dell'Ambito. La parte Ovest dell'ambito è da mantenersi come fascia boscata.

Ambito **Auc\_1.5 n°13** (Località Pavullo)

Vale la normativa degli AUC\_1.3

H max = 13,5 mt,

Gli attuatori sono tenuti a realizzare un percorso pedonale continuo lungo la viabilità statale, non interferente con la sosta attualmente presente nell'area, di cui si dovrà prevedere il mantenimento. Gli attuatori dovranno altresì:

- realizzare un percorso pedonale che garantisca la permeabilità pedonale tra la Strada Statale e la via Giardini
- concentrare la potenzialità di posti auto maturata come standard lungo la stessa via Giardini, realizzando così un parcheggio alberato, preservando l'arretramento del fronte edificato che caratterizza attualmente l'area.

Vale quanto previsto nella convenzione stipulata per la realizzazione di dotazioni territoriali Rep n.210 del 16 aprile 2009 e successivo atto integrativo Rep n.330 del 9 maggio 2012 e quanto sostanziato nell'atto di cessione dei diritti edificatori Rep. n. 3120 e racc. n. 1606 di cui alla certificazione assunta agli atti con Prot. n. 18436 del 24.10.2013 e nella nota conclusiva Prot. n. 18496 del 24/10/2013.

Ambito **Auc\_1.5 n°14** (Località Castagneto)

Vale la normativa degli AUC\_1.4

- H max = 10 m

L'attuazione di tale ambito è subordinata al miglioramento dell'accessibilità dell'area.

Ambito **Auc\_1.5 n°15 e 16** (Località Monzone)

Vale la normativa degli AUC\_1.4,

- H max = 7,5 mt

L'area in oggetto è particolarmente visibile essendo posta lungo il crinale che scende verso Monzone e trovandosi affacciata su due versanti, dall'uno e dall'altro lato della strada che la attraversa. Nello studio delle soluzioni planimetriche va dunque considerato che la strada non passa precisamente sulla linea del crinale, e si trova per il primo tratto (scendendo verso Monzone) sul versante che declina ad Ovest, mentre per il secondo tratto sul versante che declina a Nord-Est.

Inoltre è opportuno definire due fasce di protezione laterale dell'area da piantumare con essenze arboreo-arbustive. Tali fasce sono da collocare a Nord-Ovest (6-8 m di larghezza) così da mitigare l'impatto visivo percepibile da Monzone, e a Sud-Est (3-4 m di larghezza) in direzione della vallata del Fosso Giordano. Per l'estremità sud dell'area si individua la necessità di formare una macchia boscata densa, atta a delimitare ( e coprire) il limite Sud della fascia edificata lungo la strada.

Per le porzioni che eventualmente facciano parte di aziende agricole, sono ammessi inoltre gli interventi ammissibili da parte degli imprenditori agricoli.

Ambito **Auc\_1.5 n°17** (Località Mediana)

Vale la normativa degli AUC\_1.4.

L'attuazione di tale ambito è subordinata anche al miglioramento della viabilità principale con un eventuale allargamento della stessa.

Ambito **Auc\_1.5 n°18** (Località Camatta)

Vale la normativa degli AUC\_1.4.

Ambito **Auc\_1.5 n°19** (Località Camatta)

Vale la normativa degli AUC\_1.4,

- H max = 7,5 mt

Ambito **Auc\_1.5 n°20 e 21**(Località Olina)

Vale la normativa degli AUC\_1.4.

7. Ambiti **AUC\_1.6**.

Gli interventi NC sono ammessi entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Q max = 50% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
- H max = m 13,50 (o = a H preesistente se superiore).

8. In tutti gli interventi NC si richiama il rispetto delle disposizioni riguardo alle quote minime da assicurare di Superficie Permeabile di cui all'art. 3.2.1.

9. Anche in difformità dai precedenti commi del presente articolo, in tutti gli Auc sono fatti salvi i contenuti degli accordi ex-art. 18 fra il Comune e soggetti privati, già sottoscritti in conformità al PRG pre-vigente in data precedente all'adozione delle presenti norme.

## CAPO 4.3 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE E POLI FUNZIONALI

Omissis (NON PRESENTI A PAVULLO)

## CAPO 4.4 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE

### Art. 4.4.1 –Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come Ambiti specializzati per attività produttive in essere o in corso di attuazione (ASP e AST) sono articolati nella Tav. A del RUE nei seguenti sub-ambiti urbanistici:
  - ASP\_1.1: ambiti specializzati per attività produttive ad impatto moderato (di Tipo 1 ai sensi dell'art. 51 del PTCP);
  - ASP\_1.2: ambiti specializzati per attività produttive ad impatto elevato (di Tipo 2 ai sensi dell'art. 51 del PTCP);
  - ASP\_1.3: comprende unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito.
  - AST\_1: ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, direzionali, commerciali e distributive;
  - zone con destinazione a sede stradale (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate al Capo 3.3, con particolare riferimento all'art.3.3.2.
  - zone con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o prevista in PUA approvati), che sono disciplinate all'art. 3.1.2.

### Art. 4.4.2 – Destinazioni d'uso

1. Nelle zone urbanistiche **ASP\_1.1** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - b1 per vendita di generi non alimentari, b2, b3, b5, b6, b10.2, b12, b14.1, b14.2, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
  - a1, solo in quanto pertinenziale ad attività produttive, limitatamente ad una Sc non superiore al 25% della Sc edificata nel lotto e comunque non superiore a mq. 200 per ciascuna unità produttiva; le unità immobiliari residenziali devono essere integrate nell'edificio produttivo ma non direttamente comunicanti con i locali produttivi o di servizio.

La residenza (uso a1) è ammessa inoltre laddove e nella quantità in cui sia già legittimamente in essere.

- b1 e b11.1 per la vendita di generi alimentari limitatamente alle unità immobiliari ove tale uso sia già legittimamente in essere all'entrata in vigore delle presenti norme (l'uso può anche ingrandirsi nell'unità edilizia purché entro le soglie di SV dell'uso stesso).

E' ammissibile inoltre l'insediamento di medie strutture di vendita di prodotti non alimentari (b11.1n, b11.2n) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal

P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona ASP delimitata dal PSC).

L'insediamento di medio-piccole strutture alimentari – b11.1a – può eventualmente essere programmato in sede di POC.

L'insediamento di nuove attività produttive è ammesso con le seguenti esclusioni:

- attività che comportano la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;
- attività a rischio di incidente rilevante;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici (R.D. 147/1927);
- attività che, riguardo al clima acustico, superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della Classe IV ( aree ad intensa attività umana

2. Negli ambiti **ASP\_1.2** sono ammessi rispettivamente i seguenti usi:

b2, b5, b6, c1, c2, c3, c6, f1, f2, f3, f4, f5, f6;

- a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo legittimamente preesistente.

L'eventuale insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) o la modifica di stabilimenti esistenti non classificati 'RIR' che comportino la riclassificazione come stabilimenti RIR può avvenire solo sulla base di specifiche disposizioni in sede di POC.

3. Nelle unità edilizie **ASP\_--1.3** è ammessa la conservazione degli usi in atto, ovvero il cambio d'uso verso uno degli usi ammessi negli ambiti ASP\_1.1.

4. Negli ambiti **AST\_1** del **capoluogo** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b1, b2, b3, b5, b6, b7, b12, b14.1, b14.2, b16, c3, f1, f2, f3, f4, f5, f6;
- a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo già legittimamente in essere ovvero prevista in PUA approvati.
- c1 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
- medie strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari (b11.1, b11.2) entro i limiti stabiliti dalla normativa regionale vigente e dal P.O.I.C. per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale (ossia max 5.000 mq di SV. per ciascuna zona AST come delimitata dal PSC).

5. Negli ambiti **AST\_1** in località **Gaiato** sono ammessi i seguenti tipi d'uso:

- b1, b2, b4, b15, b16;
- a1, limitatamente alla quantità di superficie ad uso abitativo già legittimamente in essere .

#### **Art. 4.4.3 – Interventi ammessi**

1. In tutte gli ambiti ASP e AST, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare di cui ai commi successivi, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II del PSC e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RRC, D, nonché RE condizione che non preveda la chiusura di porticati o tettoie.

Sono ammessi inoltre gli interventi di CD ai sensi dell'articolo precedente.



2. In tutti gli ambiti ASP e AST, qualora sia vigente un Piano Urbanistico Attuativo, fino alla data di scadenza della convenzione 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 siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel relativo PUA.

Dopo la scadenza della convenzione, fino a che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma.

3. Negli ambiti **ASP\_1.1** al di fuori del caso di cui al comma 2 sono ammessi interventi edilizi nel rispetto di:
  - UF max = 0,6 mq./mq.
  - Q max = 60%% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
  - Sp minima = 10% della SF.
4. Negli ambiti **ASP\_1.2** al di fuori del caso di cui al comma 2 sono ammessi interventi edilizi nel rispetto di:
  - UF max = 0,55 mq./mq.
  - Q max = 55%% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
  - Sp minima = 10% della SF.
5. Nelle unità edilizie **ASP\_1.3** fino a che ospitano funzioni totalmente o prevalentemente residenziali sono ammessi solo gli interventi di cui al primo comma. In caso di eventuale cambio di destinazione per destinazioni conformi al primo comma dell'articolo precedente, con riduzione della residenza a un massimo di mq. 200 per ciascun lotto, sono ammessi gli interventi NC, AM, DR nel rispetto dei medesimi indici di cui al comma 3.
6. Negli ambiti **AST\_1** del capoluogo al di fuori del caso di cui al comma 2 sono ammessi interventi edilizi nel rispetto di:
  - UF max = 0,80 mq./mq.
  - Q max = 50% della SF , ovvero = a Q preesistente se superiore;
  - Sp minima = 10% della SF;
  - H max = 13,50 (o = H preesistente se superiore).
7. Negli ambiti **AST\_1** in località Gaiato non sono ammessi interventi diretti di NC salvo quanto già previsto in esecuzione di PUA vigenti. Interventi ulteriori sono programmabili in sede di POC:

## CAPO 4.5 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI

### **Art. 4.5.1 – Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di MO, MS, RS, RRC, RE e D sugli edifici esistenti; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc, ai sensi dell'art.4.2.2 comma 1 e 2;
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, 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 MO, MS, RS, RRC, RE.

### **Art. 4.5.3 – Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_BN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_BN) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA vigente; sono ammesse varianti al PUA che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
3. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti di MO, MS, RS, RRC, nonché RE senza aumento di carico urbanistico e D sugli edifici esistenti. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, 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 MO, MS, RRC, RE.

## CAPO 4.6 – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 4.6.1 – Articolazione del territorio rurale

1. Nella Tav 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definita dal PSC:
  - 1) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. A-19. della L.R. 20/2000;
  - 2) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico di cui all'art. A-18. della L.R. 20/2000..
2. Nel territorio rurale il RUE individua inoltre:
  - a) i nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza, individuati dal PSC, costituiti da gruppi relativamente accorpati di edifici prevalentemente residenziali;
  - b) gli impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale, al di fuori degli ambiti specializzati per attività produttive;
  - c) le aree non agricole specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili;
  - d) gli impianti ricadenti in territorio rurale costituenti dotazioni territoriali ed ecologiche: cimiteri, depuratori, discariche;
  - e) le aree di valore naturale ed ambientale e le aree naturali protette soggette a specifiche disposizioni di tutela, di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
  - f) gli impianti produttivi dimessi individuati nel PSC per favorirne la demolizione.

Sono inoltre riportate le ulteriori individuazioni di elementi o complessi non agricoli che siano stati previsti in sede di POC nei limiti di quanto consentito dal PSC, una volta realizzati.

### Art. 4.6.2 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre ad interventi per le funzioni agricole propriamente dette o comunque coerenti con il territorio rurale (usi d e c4) sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, interventi edilizi diretti finalizzati ai seguenti usi: f1, f2, f3, f5, f7, f11.
2. Per gli altri usi sono consentiti interventi diretti o in quanto si tratti di usi considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati negli articoli seguenti, o in quanto si tratti di usi preesistenti e nei limiti degli interventi di manutenzione e risanamento conservativo e ristrutturazione, ovvero nei limiti specificati negli articoli seguenti.
3. Nel territorio rurale, il riuso di edifici preesistenti per residenza o per altre funzioni non connesse con le attività agricole non deve determinare condizionamenti alle emissioni acustiche, odorigene e di polveri prodotte dalle ordinarie attività produttive agricole e zootecniche e all'effettuazione di trattamenti con fertilizzanti o per la difesa fitosanitaria, purché rientrino nei limiti previsti dalle rispettive normative vigenti in materia.
4. Le disposizioni che regolano gli interventi nel territorio rurale sono così articolate:
  - Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi riferiti allo svolgimento di attività agricole o zootecniche (usi d) si rimanda al Capo 4.7.
  - Per gli interventi di recupero e riuso di edifici esistenti si applicano gli artt. 4.6.3 e 4.6.4.

- Per attività di agriturismo, ricettive e ristorative è applicabile inoltre l'art. 4.6.8 e 4.7.10;
  - Per gli interventi relativi ai nuclei residenziali rurali di maggiore consistenza si applica l'art. 4.6.5.
  - Per gli interventi relativi ad immobili individuati come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale' si applica l'art. 4.6.6.
  - Per gli interventi nelle aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili si applica l'art. 4.6.7.
  - Per interventi relativi ad attrezzature sportive e ricreative private e allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5) si applica l'art. 4.6.9.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f6 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) e all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione, altri impianti per l'ambiente) si applica l'art.4.6.10.
  - Per depositi di materiale a cielo aperto si applica l'art. 5.1.8.
  - Per la realizzazione di impianti di produzione energetica (c4) si applica l'art. 4.6.12;
  - Per lo spandimento di fanghi o di liquami si applica l'art. 4.7.11;
  - Per gli interventi in relazione all'uso f1 (infrastrutture per la mobilità) si applica il Capo 3.3 e in particolare l'art. 3.3.6.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f2 (distributori di carburanti) si applica l'art. 3.3.5.
  - Per gli interventi in relazione agli usi f3 (reti tecnologiche) si applica il Capo 3.4.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f5 (impianti di trasmissione via etere) si applicano gli artt. 3.4.7 e 3.4.8.
  - Per gli interventi in relazione all'uso f7 (cimiteri) si applica l'art. 3.6.1.
  - Per gli interventi di movimento di terra e modifica dei corpi idrici, nonché in relazione all'uso f11 (opere per la tutela idrogeologica), si applica all'art. 4.6.11.
  - Nel caso di edifici diroccati o demoliti si applica l'art. 4.6.13
  - Per gli interventi di realizzazione di nuove autorimesse in territorio rurale sia applica l'art. 4.6.14
- 5 Sono infine consentite nel territorio rurale le attività c5 (attività estrattive), esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE). In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capi 4.6 e 4.7). 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.
6. 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
- 7 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. 4.6.3 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE (con esclusione della chiusura di tettoie o porticati a livello terra), nonché D. Tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la

manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali.

2. Negli interventi di RE comportanti la completa demolizione e ricostruzione nonché in quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti di cui sia possibile accertare la preesistente consistenza, sono consentite modifiche rispetto all'area di sedime sempreché rientrino nelle varianti non essenziali come definite dalla normativa regionale in materia. Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alla disposizioni del RUE per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.
3. Per i soli edifici di dimensione inferiore a 150 mq. di Sc costituiti da una unica unità immobiliare (ad uso abitativo o trasformabile ad uso abitativo ai sensi del seguente comma 6), oltre agli interventi edilizi di cui al primo comma, è ammesso anche l'intervento di ampliamento, o di RE con incremento del Vt, fino a raggiungere la dimensione di 150 mq. di Sc, purché:
  - non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamiliare;
  - l'intervento contempli la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
  - per le finalità di cui all'art. 7ter della L.R.20/2000, l'intero edificio ristrutturato rispetti i requisiti di efficienza energetica e degli impianti energetici richiesti per i nuovi edifici.

Qualora il richiedente sia un IAP, sono applicabili le disposizioni più favorevoli di cui al successivo art. 4.7.4.

4. L'intervento di RE con incremento del Vt di cui al comma precedente può anche comportare la sostituzione integrale dell'edificio preesistente qualora ciò risulti indispensabile per ragioni di sicurezza e ai fini dell'adeguamento sismico. Tale condizione dovrà essere verificata e asseverata da parte di un tecnico abilitato.

In tal caso la ricostruzione avviene sull'area di sedime dell'edificio preesistente, salvo l'eventuale ampliamento. Nel solo caso di edifici ricadenti in fasce di rispetto di elettrodotti o nelle fasce di rispetto stradale, la ricostruzione deve avvenire trasladando il sedime in area ubicata immediatamente fuori dalla fascia di rispetto, purché ciò non contrasti con altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC.

5. Nel caso di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs.n.42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di RE ove sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente.<sup>29</sup>

Gli interventi di cui al comma 3 non sono ammessi nelle aree soggette a vincoli di cui agli articoli 2.4 comma 2 lettera a), 2.5, 2.7, 2.10, 2.12, 2.16, 2.17 comma 1 lettera a) del PSC.<sup>30</sup>

6. L'intervento di cambio d'uso CD e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla destinazione d'uso in atto e con i seguenti limiti (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente):

---

<sup>29</sup> Ciò in quanto per legge in tali aree gli interventi RE non possono dare luogo a modifiche della sagoma.

<sup>30</sup> E sono comunque, naturalmente, subordinati alle ulteriori condizioni e limitazioni di cui ai restanti articoli del Titolo II del PSC se ed in quanto applicabili.

	<b>Destinazioni d'uso in atto</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari</b>
a)	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi a1 o a2), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi b1, b3, b5, d7)	<p>a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6. Inoltre è ammesso l'uso b1 (commercio di vicinato).</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (una autorimessa per alloggio), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la Sc complessiva di progetto per 150, con arrotondamento matematico (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).</p>
b)	Edifici non abitativi destinati a funzioni agricole o connesse (usi d1, d2, d3, d5, d6, d7): stalle-fienili, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili.	<p>c2, c4, d1, d2, d3, d5, d6, d7. E ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a).</p> <p>E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.</p> <p>Qualora l'edificio sia costruito da più di 10 anni, abbia una Sq compresa fra un minimo di 40 mq. e in massimo di 250 mq., sia costituito da due piani di cui almeno uno chiuso, o da un volume chiuso a doppia altezza, e le strutture verticali portanti siano in muratura, sono ammessi anche gli usi di cui alla precedente lettera a), con le medesime limitazioni riguardo al numero di unità immobiliari ricavabili. Questa disposizione non si applica alle tettoie o porticati aperti, che non vanno quindi computati nella Sq..</p>
c)	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d)	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, caseifici, magazzini, edifici per allevamenti (usi b6, c1, c2, c3, c4,) compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>E' ammesso esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto,</li> <li>- il cambio d'uso per le funzioni agricole d1, d2, d3, d5, d6, d7 o per l'uso c4.</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi, di merci o veicoli o attrezzature, a condizione che non si effettuino lavorazioni o attività di vendita delle merci stesse, e che il deposito avvenga esclusivamente all'interno dell'edificio, senza impegnare le aree esterne con depositi all'aperto.</li> </ul> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>
e)	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi b1, b2, b4, b14.1, e1, e2), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>b1, b2, b4, b14.1, e1, e2.</p> <p>E ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso</p>

f)	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi b10.1, b10.2)	b4, b10.1, b10.2..
g)	Stazioni di servizio all'auto, (uso f2)	f2 (non è ammesso cambio d'uso)
h)	Serre fisse (uso d4)	d4 (non è ammesso cambio d'uso)

7. Il cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (usi d) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di 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 4.7;
  - si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
8. In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
9. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.

#### **Art. 4.6.4 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi MO, MS, RS, RRC, RT, RE, nei limiti e con le modalità definiti agli articoli 4.1.2 e 4.1.4 e secondo la specifica categoria di tutela indicata nella scheda di rilevazione dell'edificio.
2. Gli interventi di cambio d'uso (CD) e il frazionamento in più unità immobiliari sono ammessi per le destinazioni d'uso specificate nella tabella seguente, in relazione alla tipologia dell'edificio; nella medesima tabella è inoltre specificato il numero massimo di unità immobiliari ricavabili (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).

	<b>Tipologia</b>	<b>Destinazioni d'uso ammissibili e limiti al n. di U. immobiliari</b>
a)	Edifici a tipologia abitativa e promiscua: case coloniche, edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d5, d7, f6. Per le case coloniche e gli altri edifici a tipologia esclusivamente abitativa è ammesso il frazionamento in un massimo di 2 unità immobiliari. Per gli edifici promiscui comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile in un corpo unico è ammesso il frazionamento in un massimo di 3 unità immobiliari, a condizione che l'intervento conservi la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie (in particolare: le caratteristiche delle bucaure originarie, i pilastri dell'ex-fienile in evidenza, per rilievo, colore o materiali, rispetto alle tamponature, ecc.). E' ammesso il tamponamento del fienile soprastante la stalla, ma non dei porticati.
b)	Stalle, stalle-fienili, fienili almeno parzialmente chiusi	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, e1, e2, d5, d6, d7, f6. E' ammessa la realizzazione di una unità immobiliare per edificio, elevabile a due qualora l'immobile abbia un volume di sagoma superiore a mc. 800; l'intervento dovrà comunque conservare la leggibilità delle caratteristiche tipologiche originarie, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria. E' ammesso il tamponamento dei fienili soprastanti la stalla, e dei fienili a tipologia parzialmente chiusa, ma non dei porticati. Nel recupero delle corti coloniche a più corpi, vanno preferibilmente ricavati nei porticati di questi edifici i posti auto pertinenziali a servizio di tutte le unità immobiliari che si realizzano nella corte.
c)	Tettoie, 'portici' (ossia edifici di servizio aperti), pro-servizi minori quali forni, metati e porcilaie	E ammesso esclusivamente il mantenimento e il riuso per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza (posti auto, ripostigli, vani di servizio). Per le tettoie e caselle è ammesso il tamponamento su tre lati, differenziando le eventuali tamponature rispetto alla struttura originaria.
d)	Edifici produttivi: caseifici, opifici, fornaci	b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b14.1, b15, b16, c4, d1, d3, d5, d6, d7, e1, e2, f6 E ammessa inoltre la residenza limitatamente ad un alloggio per edificio
e)	Ville, palazzi, case padronali	a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, e1, e2, d7, f6. Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero di unità immobiliari tale da non stravolgere la tipologia originaria; di norma non più di due per ciascun piano abitabile.
g)	Edifici religiosi	b4, b10.1, b10.2

3. Gli interventi di recupero di edifici tutelati dovranno riguardare contestualmente anche le aree di pertinenza (corti coloniche, aie, giardini e simili) sulla base di un rilievo del verde (alberature, siepi...) da parte di un tecnico abilitato e del rilievo di tutti i manufatti e pavimentazioni preesistenti. In tali aree di pertinenza eventuali pavimentazioni possono essere effettuate esclusivamente in forma di inghiaatura o lastricato di pietra locale.
4. É vietato suddividere con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari di pertinenza degli edifici tutelati, in particolare lo spazio unitario delle corti coloniche. Queste potranno essere recintate al loro contorno esclusivamente da siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza massima di m. 1,20 e senza cordoli di base inglobata



nella siepe in modo che, a sviluppo, non sia visibile,; sono ammessi elementi in muratura esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso.

5. Si richiamano, in quanto applicabili, le disposizioni dell'articolo 4.1.4 riguardo ai criteri generali di intervento sugli edifici tutelati e quelle del Capo 3.2 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza..
6. In caso di cambio d'uso CD di un edificio o parte di edificio da un uso di servizio all'attività agricola o zootecnica (d, c2) ad un uso diverso si applica inoltre la disposizione del comma 7 dell'articolo precedente.
7. Il cambio d'uso per destinazioni d'uso che comportano il concorso di pubblico (quali pubblici esercizi, case di cura o riposo, strutture ricettive o ricreative, luoghi di culto, ecc.) è subordinato all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo.

#### **Art. 4.6.5 – Nuclei residenziali rurali**

1. All'interno dei nuclei residenziali in ambito rurale, come individuati nella Tav.1del PSC e riportati nella Tav. 1 del RUE, per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 4.6.4, secondo le specifiche categorie di tutela.
2. Per gli edifici non soggetti a tutela sono ammissibili gli interventi ai sensi del precedente art. 4.6.3, nonché, per le finalità di cui all'art. 7ter della L.R.20/2000, quanto segue:
  - a) sono ammessi gli interventi di RE con  $Sc_{max} = Sc$  legittimamente preesistente + 30%, a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A. L'intervento di RE con incremento del  $V_t$  può anche comportare la sostituzione integrale dell'edificio preesistente qualora ciò risulti indispensabile per ragioni di sicurezza e ai fini dell'adeguamento sismico. Tale condizione dovrà essere verificata e asseverata da parte di un tecnico abilitato. In tal caso la ricostruzione avviene sull'area di sedime dell'edificio preesistente, salvo l'eventuale ampliamento. Nel solo caso di edifici ricadenti in fasce di rispetto di elettrodotti o nelle fasce di rispetto stradale, la ricostruzione deve avvenire trasladando il sedime in area ubicata immediatamente fuori dalla fascia di rispetto, purché ciò non contrasti con altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC.
  - b) sui soli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) costituiti da case isolate unifamiliari, bifamiliari o trifamiliari, è ammesso una tantum un incremento del  $V_t$ , in forma di RE o di ampliamento alle seguenti condizioni:
    - l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;
    - $Sc_{max} = Sc$  legittimamente preesistente +20%, e incremento massimo della  $Sc = 70$  mq., a condizione che l'interventi sia realizzato con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici, di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008, n. 156, limitatamente all'ampliamento dell'edificio originario, e degli impianti energetici per l'edificio originario.
    - $Sc_{max} = Sc$  legittimamente preesistente +30%, e ampliamento massima = 130 mq. di  $Sc$ , a condizione che si proceda all'applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato.
  - c) Nel caso di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i.e., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o

demoliti costituiscono interventi di RE ove sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente<sup>31</sup>;

- d) gli interventi di cambio d'uso CD sono ammessi per le seguenti destinazioni d'uso, a prescindere dalla destinazione d'uso originaria: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b15, b16, c3, d1, d3, e1, e2, d7, b10.1, b10.2, f6.
3. Sono comunque ammissibili anche all'interno dei nuclei residenziali rurali gli interventi ad uso residenziale consentiti agli imprenditori agricoli ai sensi del successivo Capo 4.7.

#### **Art. 4.6.6 – Impianti produttivi isolati in ambito rurale ed edifici produttivi dimessi**

1. Per gli immobili individuati nella Tav. 1 del RUE come 'impianti produttivi isolati in territorio rurale', fino a che permane l'attività in essere sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
- MO, MS, RRC, RE, D.
- Non sono ammessi cambi d'uso, salvo che verso usi d1, d3, d6 o c4.
2. Interventi di ampliamento possono essere programmati in sede di POC sulla base di specifici accordi nel rispetto degli indirizzi del PSC. Nel caso di cessazione dell'attività in atto gli interventi sono disciplinati in sede di POC sulla base degli indirizzi del PSC.
3. Per gli edifici produttivi individuati come dimessi sono ammessi esclusivamente interventi di MO e MS e interventi di cambio d'uso verso usi agricoli ed attività connesse (usi 'd'). Solo in caso di cambio d'uso per usi 'd' sono ammessi anche interventi di RE.

#### **Art. 4.6.7 – Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili**

1. Nelle aree individuate come specificamente destinate e attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili sono ammessi in via ordinaria ai sensi del RUE esclusivamente :
- interventi MO, MS, RRC, RE, D di costruzioni esistenti;
  - interventi di cambio d'uso di edifici esistenti per usi b2, b4, b14.1, e1, e2, e3, d7;
  - realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti (ad esempio, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili recinti e ricoveri per animali nei limiti di cui all'articolo seguente);
  - nel caso di assenza di edifici: realizzazione di un edificio destinato a servizi igienici;
  - eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati.
2. Ogni altro intervento in tali aree, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

#### **Art. 4.6.8 – Attività, ricettive, di ristorazione e di agriturismo**

1. Le attività ricettive, di ristorazione e agrituristiche utilizzano di norma edifici esistenti, sulla base dei precedenti articoli 4.6.3 e 4.6.4, salvo le possibilità integrative seguenti.
2. Negli edifici aventi una destinazione in atto a ristorante, albergo con servizio di ristorante o agriturismo con servizio di ristorante, o che vengano destinati a tali usi, qualora la

---

<sup>31</sup> Ciò in quanto per legge in tali aree gli interventi RE non possono dare luogo a modifiche della sagoma.

superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 220 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento del piano terreno fino a raggiungere tale superficie, finalizzato all'ampliamento degli spazi e dei servizi per la clientela, a condizione che:

- l'edificio non sia di valore storico-architettonico;
  - qualora l'edificio sia di pregio storico-culturale testimoniale, l'ampliamento sia realizzato con materiali e caratteristiche morfologiche e materiali di finitura approvati dalla C.Q. sulla base della presentazione di un pre-progetto;
  - qualora l'edificio non sia di pregio storico-culturale testimoniale, l'intervento sia attuato con caratteristiche morfologiche e di finitura conformi a quelle dell'edificio preesistente;
  - l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC.
3. Negli edifici aventi una destinazione in atto ad agriturismo con offerta di pernottamento in stanze, o che vengano destinati a tali usi, qualora la superficie coperta dell'edificio non raggiunga l'estensione di 220 mq, è ammissibile la realizzazione di un ampliamento dell'edificio fino a raggiungere tale superficie, e per un'altezza pari a quella dell'edificio preesistente, finalizzato all'ampliamento della ricettività e dei servizi per la clientela, a condizione che:
- l'edificio non sia di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale testimoniale;
  - l'intervento sia attuato con caratteristiche morfologiche e di finitura congruenti con quelle dell'edificio preesistente;
  - l'intervento rispetti tutte le altre disposizioni di tutela di cui al Titolo II del PSC.
4. Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati all'esistenza di urbanizzazioni primarie adeguate a sostenere il carico di utenza stimabile o al loro contestuale adeguamento sulla base di specifica convenzione o atto d'obbligo, in cui è inoltre sancito un vincolo di destinazione per dieci anni.

#### **Art. 4.6.9 – Attrezzature sportive e ricreative private, recinti e ripari per animali**

1. In correlazione all'uso o al riuso di edifici esistenti per usi a1, a2,, b2, b4, d7, e1, e2, e3, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, quali piscine, campi da bocce e simili, di uso familiare o per gli ospiti dell'attività turistica o agrituristica, e non comportanti la realizzazione di edifici. Nel solo caso degli agriturismi o di attività ricettive o di ristorazione la realizzazione di una piscina può essere accompagnata dalla costruzione di un edificio destinato esclusivamente a servizi igienici e docce.
2. In correlazione al recupero e riuso di edifici esistenti per attività agrituristiche (d7) o per allevamento e custodia di animali 'd'affezione' (uso d5), nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di ricoveri per animali (ad es. tettoie aperte o box) per una Sq proporzionata al numero e tipo di animali presenti, comunque entro un massimo di 70 mq per ciascuna attività, nonché recinti per animali, gabbie e simili. I ricoveri devono essere igienicamente idonei al ricovero degli animali specificati nel progetto e rispettare quanto previsto dalla Direttiva 98/55/CE sul benessere degli animali e il D.Lgs. 526/99.
3. La realizzazione di tali manufatti è soggetta a titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
4. Manufatti eccedenti i limiti di cui sopra possono eventualmente essere programmati nel POC sulla base della presentazione di specifici progetti.

**Art. 4.6.10 – Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile (f6); impianti per l'ambiente (f4)**

In relazione all'uso f6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile e simili) e all'uso f4 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti e attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.6.11 - Interventi di movimento di terra e modifica morfologica dei corpi idrici**

1. Sono ammessi gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti all'art. 1.5.2, nei termini ivi indicati, 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 edilizia.
2. In relazione all'uso f11 (opere per la difesa idrogeologica) sono ammessi gli interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.
3. La realizzazione di invasi di accumulo per il risparmio idrico e l'irrigazione è ammessa per intervento edilizio diretto alle seguenti condizioni:
  - sia accompagnata da relazione geotecnica;
  - siano rispettate tutte le disposizioni di tutela di cui al Titolo II delle Norme del PSC;
  - qualora si tratti di acqua pubblica da corpo idrico superficiale naturale o artificiale, da acque sotterranee o sorgive, sia accompagnata dall'autorizzazione del Servizio Tecnico di bacino .

Le disposizioni del presente comma non si applicano al caso di raccolta di acqua piovana in invasi o cisterne.

**Art. 4.6.12 – Impianti di produzione di energia (uso c4)**

1. Nel territorio rurale, oltre ai casi già previsti negli articoli precedenti del presente titolo, la realizzazione di impianti per l'uso c4, limitatamente alle Fonti Energetiche Rinnovabili, è ammissibile nei limiti e secondo procedure previste nelle Linee-Guida emanate con Decreto dal Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010, nonché applicando le disposizioni emanate dalla Regione Emilia-Romagna relativamente alle zone idonee e non idonee all'installazione.
2. Tali impianti sono realizzabili previa sottoscrizione di una convenzione contenente gli impegni da assumere da parte del soggetto esercente l'impianto in materia di mitigazione dell'impatto paesaggistico attraverso opportuno impianto vegetazionale, nonché gli impegni alla demolizione e bonifica del sito in caso di dismissione, garantiti da polizza fideiussoria. Ai fini delle opere di mitigazione si applicano le Linee-Guida di cui al comma 1.
3. Nel territorio rurale, nuovi impianti di produzione di energia da biomasse o biogas possono essere realizzati all'interno degli insediamenti rurali esistenti (centri aziendali agricoli o insediamenti produttivi isolati), anche riutilizzando edifici non più in uso, oppure, in subordine, in adiacenza agli stessi, evitando la realizzazione di nuovi insediamenti isolati che frammentino o alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale.

4. Per gli impianti di produzione di energia da combustione di biomasse non si stabiliscono distanze minime specifiche salvo quelle di cui al capo 5.2. Per gli impianti di produzione da biogas sono stabilite le seguenti distanze minime:
  - a) da edifici residenziali di altra proprietà; m. 100;
  - b) dal perimetro di ambiti urbanistici a destinazione prevalentemente residenziale, ossia: ACS, AUC, ANS: m.500.

Può derogare da tale distanza, la realizzazione di impianti di produzione di energia da biogas in stretta contiguità con un preesistente allevamento zootecnico del quale utilizzino le deiezioni, che risultino essere almeno la metà della materia con cui si alimenta il biodigestore.

#### **Art. 4.6.13 - Edifici diroccati o demoliti**

1. Gli edifici diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
  - a) che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, in categoria di tutela 1 di cui all'art. 4.1.2;
  - b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 4.7 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale o dietro richiesta e relativo rilascio di titolo abilitativo richiesto del proprietario, in relazione a situazioni di pericolosità.

Nei casi di cui alle lettere a) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente.

#### **Art. 4.6.14 – Nuove autorimesse in territorio rurale**

1. Per gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data di adozione delle presenti norme che non siano dotati di autorimesse pertinenziali nella misura di un 1,5 posto auto per ogni unità immobiliare, e per i quali non sia possibile realizzare tale dotazione attraverso il riuso di locali di servizio o corpi di fabbrica pertinenziali o tettoie o edifici di servizio agricolo non tutelati facenti parte del medesimo complesso insediativo ( l'impossibilità va dimostrata in sede progettuale nell'ambito del titolo abilitativo), oltre agli interventi ammessi ai sensi dei precedenti artt. 4.6.3 e 4.6.4, è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali in una delle seguenti modalità:
  - a) in posizione interrata nell'area di pertinenza, senza limiti dimensionali,
  - b) in un nuovo corpo accessorio in posizione staccata dall'edificio principale o in aderenza ad esso, avente le seguenti caratteristiche: assenza di finestre, altezza massima in gronda di m. 2,60, copertura a falde in coppi, superficie netta (escluso muri perimetrali) massima di mq. 30 per alloggio, con un massimo di mq. 60 per ciascun edificio abitativo. Per gli edifici tutelati di cui ai precedenti artt. 4.1.2 e 4.6.4, tale manufatto è ammesso solo in posizione staccata e non in aderenza. Nel solo caso in cui sia seminterrato è ammessa anche una copertura piana.
  - c) in forma di pergolato di cui al precedente art. 5.1.12 con i medesimi limiti dimensionali di cui alla lettera c).

#### **Art. 4.6.15 – Edifici abitativi ricadenti all'interno di una frana attiva**

1. Nel caso di edifici esistenti ad uso abitativo che ricadano all'interno di un'area classificata dal PSC come frana attiva, di cui all'art. 2.17 comma 1 lettera a) delle Norme del PSC, ovvero ricadano entro un franco di 20 m. dal perimetro di una di tali frane, oltre a quanto

consentito ai sensi degli articoli precedenti del presente capo attuabile nei limiti del rispetto del richiamato art. 2.17 del PSC, è ammissibile anche l'intervento di demolizione e correlata ricostruzione di un nuovo edificio abitativo in altra area del territorio rurale, alle seguenti condizioni:

- Sc del nuovo edificio non superiore alla Sc ad uso abitativo dell'edificio demolito;
- NP max = 2;
- distanza fra il sedime demolito e il sedime del nuovo edificio non superiore a 1km;
- rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo II del PSC;
- esistenza, o realizzazione a carico dell'interessato, delle opere di urbanizzazione minima di cui all'art. 3.1.1 comma 3.

## CAPO 4.7 – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

### Art. 4.7.1 - Definizioni preliminari

1. **Unità fondiaria agricola** - Per 'unità fondiaria agricola', o semplicemente 'unità agricola', o 'unità aziendale' ai fini degli strumenti urbanistici si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore) che garantisca la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.Lgs. 228/2001 e succ. mod..

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica.

L'unità 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 residua almeno decennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali o ogni altra forma contrattuale di durata minima residua decennale. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà la richiesta di titolo abilitativo dovrà essere avanzata 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 titolo abilitativo edilizio, 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 (altrimenti detti 'corpi aziendali'). In tali casi gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati, ad una distanza da questi non superiore a m. 100, 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 oppure particolari condizioni morfologiche del terreno circostante, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

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

2. **Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF)** - Per superficie di un'unità fondiaria agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a contratti di affitto o altri diritti di godimento.
3. **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.

4. **Imprenditore agricolo** La definizione di imprenditore agricolo è quella ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e di quanto previsto nel D.Lgs. 18/05/2001 n. 228.
5. **Imprenditore agricolo professionale (IAP)** Si considera IAP, ai sensi del Decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99, come modificato dal D.Lgs. 27/05/2005 n. 101, la persona fisica o giuridica in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
6. PAA. - Piano di ammodernamento di azienda agricola, di cui all'Allegato B..
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. 4.7.2 - Disposizioni generali per gli interventi di NC e RE per la residenza e usi connessi alle attività agricole**

1. Le possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi a1, d1, d2, d4 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.
2. Nel territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 27/03/1995 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.
3. Nei nuovi interventi di NC il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Sc degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso 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 del SUE, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in territorio rurale, 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 27/03/1995 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 27/03/1995 in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC e relativi terreni asserviti;
  - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
6. Negli interventi di RE comportanti la completa demolizione e ricostruzione nonché in quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti di cui sia



possibile accertare la preesistente consistenza, sono consentite modifiche rispetto all'area di sedime, nell'ambito dell'area di pertinenza; resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni del RUE per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.

#### **Art. 4.7.3 – Impatto paesaggistico dei nuovi edifici in territorio rurale**

1. Tutti gli interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, dovranno essere oggetto di una progettazione rispettosa del contesto ambientale e delle forme architettoniche storiche locali.
2. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di nuovi edifici aventi un volume superiore a 2.000 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.
3. Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio e rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.

#### **Art. 4.7.4 - Interventi di NC nonché RE con incremento di volume per uso a1: abitazioni**

1. Condizioni per il permesso di costruire:

La richiesta di permesso di costruire per interventi di NC o di RE con incremento del Vt per uso a1 può essere presentata esclusivamente da un imprenditore agricolo. Oltre che dai documenti di cui al punto 5 del precedente articolo 4.7.2, la richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata dalla documentazione della esistenza sull'unità agricola di fabbricati con uso d1 o d2 idonei allo svolgimento dell'attività aziendale prevista oppure dovrà essere contemporaneamente presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di tali fabbricati.

2. Modalità di attuazione:

- per gli interventi in aziende già provviste di edificio abitativo: intervento edilizio diretto;
- per interventi in azienda di nuova formazione o comunque non provvista di edificio abitativo, il titolo abilitativo può essere rilasciato solo negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva, sulla base della valutazione di un PAA presentato da un IAP che abbia le caratteristiche di "giovane imprenditore" ai sensi del Piano Regionale di Sviluppo Rurale, e a condizione che l'unità agricola abbia una SAU di almeno 6 ettari.

3. Parametri edilizi.

Gli interventi edilizi di NC o di RE, anche con incremento del Vt sono attuabili entro i seguenti parametri:

- Sc abitativa massima nell'unità agricola: = 240 mq.
- NP max = 2 (+ eventuale piani seminterrati e interrati).

La Sc massima si intende comprensiva:

- di quella esistente nell'ambito dell'unità agricola, avente tipologia originaria abitativa, anche se diversamente utilizzata;
- di quella esistente o concessa in precedenza ad uso abitativo sul medesimo terreno<sup>32</sup>, anche se in edifici non facenti più parte dell'unità agricola.

---

<sup>32</sup> Con riferimento alla data del 27/03/1995 ai sensi dell'art. 4.7.2 commi 2 e 5.

4. La Sc può essere distribuita in più alloggi, fino a un massimo di tre, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica abitativo. E' ammessa la distribuzione della Sc abitativa in più corpi di fabbrica:
  - nel caso che nell'unità agricola esistano già più corpi di fabbrica ad uso abitativo;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, nel quale non sia possibile, attraverso il cambio d'uso di parti non abitative, ricavare l'intera Sc abitativa consentita;
  - nel caso che l'unità agricola comprenda un solo edificio abitativo, tutelato, ricadente all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto,
  - nel caso che venga ricavata superficie abitativa dal cambio d'uso di preesistenti edifici non abitativi.

#### **Art. 4.7.5 - Interventi di NC per uso d1: fabbricati di servizio all'agricoltura**

1. Ai sensi dell'art. 74 comma 3 del PTCP, la realizzazione di interventi di NC per uso d1 si attua, salvo i casi di seguito previsti, sulla base della presentazione e valutazione di un PAA, presentato da un I.A.P., che ne documenti l'esigenza per l'azienda agricola.
2. Sono ammessi per intervento diretto, senza la presentazione del PAA, gli interventi che rientrano nei seguenti limiti, a condizione che la richiesta del permesso di costruire sia presentata da un imprenditore agricolo:
  - a) Superficie fondiaria minima dell'unità agricola:
    - per unità agricole del tutto prive di edifici ad uso d1: 6 ha;
    - per le aziende ricadenti interamente o in prevalenza negli ambiti di rilievo paesaggistico: 6 ha;
    - per le altre unità agricole: 3 ha.
  - b) Parametri edilizi massimi (comprensivi della Sc già esistente nell'azienda):
    - Sc edificabile in rapporto alla superficie aziendale = 150 mq/ha per i primi tre ettari, + 100 mq/ha per gli ettari dal 3° al 10°, + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°.
    - Sc massima edificabile: = 2.000 mq., elevata a 4.000 mq qualora il richiedente abbia il titolo di I.A.P.
    - NP max = 1.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento della Sc sono ammessi anche nel caso di superamento dei parametri di Sc suddetti.
3. Nel caso il richiedente non sia imprenditore agricolo, su appezzamenti di terreno di almeno tre ettari è ammessa la realizzazione di un magazzino per un massimo di 50 mq. di Sc.

#### **Art.4.7.6 -Interventi per uso d2 (allevamenti produttivi agricoli)**

1. Per l'uso d2 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente:
  - a) interventi di MO, MS, RRC, RE sugli immobili esistenti;
  - b) interventi di NC, o ampliamento di edifici esistenti, solo qualora necessari per migliorare il benessere degli animali ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 98/55/CE e dal D.Lgs. 526/99 o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività, o per la conversione a modalità di zootecnia biologica, ma non finalizzati all'incremento dei capi allevabili.

Nel caso di NC dovranno essere osservate le seguenti distanze minime:

- m. 50 da edifici residenziali di altra proprietà,
- m. 300 dal perimetro di ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale (ossia ambiti ACS, AUC e ANS) nel caso di allevamenti suinicoli;
- m. 100 dal perimetro di ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale (ossia ambiti ACS, AUC e ANS) nel caso di allevamenti diversi.

Nel caso di ampliamento dovrà essere osservata la distanza minima di m. 50 sia da edifici residenziali di altra proprietà, sia da ambiti ACS, AUC e ANS.

- c) interventi di NC o ampliamento di manufatti accessori quali lagoni per liquami, concimaie e simili, osservando le distanze di cui alla precedente lettera b).

Nei casi in cui gli interventi di cui alla presente lettera interessino aziende già esistenti e siano necessari per l'adeguamento alle disposizioni normative in materia o a seguito di prescrizioni imposte dagli organi di controllo, è possibile, qualora non sussistano soluzioni alternative, derogare ai limiti di distanza succitati, comunque nel rispetto di una distanza minima di 25 m da edifici abitativi.

I limiti di cui al presente comma non si applicano ai pozzi neri e simili completamente chiusi; per questi si applicano le disposizioni in materia di distanze di cui al capo 5.2.

2. In allevamenti preesistenti di tipo aziendale condotti da un imprenditore agricolo professionale, previa approvazione di un PAA sono ammessi ulteriori interventi nel rispetto dei seguenti limiti:

a) negli ambiti territoriali sottoposti alle norme di tutela di cui all'art. 2.6 delle NTA del PSC:

- Sc massima = Sc preesistente + 20% nel caso di allevamenti di suini;
- Sc massima = Sc preesistente +30% nel caso di altri allevamenti;

b) negli ambiti territoriali non sottoposti alla suddetta tutela:

- Sc massima = Sc preesistente + 50%

c) in entrambi i casi:

- Sc max dell'ampliamento 1500 mq
- distanza minima da perimetri del territorio urbanizzato: 300 m;
- distanza minima da edifici abitativi esterni all'azienda zootecnica: 50 m..

3. Interventi che non rientrano in tali limiti possono eventualmente essere programmati in sede di POC, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e di impatto paesaggistico.

**Art. 4.7.7 - Interventi per uso d3: attività interaziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici**

1. Fermo restando che le attività di cui all'uso d3 possono essere svolte anche negli edifici ad uso d1, in relazione all'uso d3 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti e interventi edilizi di MO, MS, RRC, RE sugli immobili esistenti, interventi di demolizione e ricostruzione a parità di Sc, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Interventi NC riferite allo sviluppo di attività preesistenti possono essere ammessi previa approvazione di un PAA che argomenta le caratteristiche dell'investimento e la stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, eventuali emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione. In tal caso devono essere rispettate le seguenti distanze minime :

- dal perimetro di ambiti ACS, AUC, ANS: 20 m;
- dai confini di proprietà: 10 m;
- da edifici abitativi: 10 m;
- da altri edifici: 6 m.

3. Interventi di NC per l'insediamento ex-novo di funzioni d3 possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

**Art. 4.7.8 - Interventi per uso d4: serre fisse.**

1. Modalità di attuazione:
  - di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti.
2. Parametri edilizi:
  - SF minima dell'unità agricola: 1 ha;
  - UF max = 0,35 mq/mq;
  - Sc massima = 10.000 mq
3. Tramite PAA è possibile:
  - superare la Sc massima.

**Art. 4.7.9 - Interventi per uso c2: impianti di tipo industriale di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura**

1. Per l'usi c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di MO, MS, RRC, RE sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
2. Nei casi di RE con spostamento della volumetria rispetto all'area di sedime del fabbricato preesistente non dovranno essere ridotte le distanze preesistenti, qualora inferiori ai seguenti valori minimi :
  - dal perimetro di ambiti ACS, AUC, ANS: 300 m;
  - da edifici abitativi di altra proprietà: 50 m.

**Art. 4.7.10 – Attività agrituristiche**

1. Nelle unità agricole la realizzazione di attrezzature e servizi per l'agriturismo è ammessa attraverso il recupero e riuso di edifici preesistenti, nonché attraverso quanto consentito ai sensi dei precedenti articoli 4.6.7 e 4.6.8.

## TITOLO V - NORME PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO

### CAPO 5.1 – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO E LA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DELLO SPAZIO PUBBLICO

#### Art. 5.1.1 – Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza e progettazione delle costruzioni

1. Sono soggetti alle norme del presente titolo tutti gli interventi pubblici e privati che incidono su:
  - il suolo pubblico o di uso pubblico e gli spazi di proprietà privata esposti a pubblica vista;
  - i prospetti dei fabbricati, le loro coperture.

Per gli edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e per gli edifici ricadenti nei centri storici, le presenti norme si applicano in quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche che li riguardano di cui al Capo 4.1.

2. Gli edifici e le loro finiture devono essere eseguiti secondo le buone norme di costruzione, con un uso corretto dei materiali ed essere mantenuti in condizioni di sicurezza statica e di decoro urbano.
3. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, il Sindaco o il Dirigente del SUE, nei limiti delle rispettive competenze, ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento delle condizioni di sicurezza, e di decoro delle costruzioni.
4. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
5. Al fine di tutelare e salvaguardare le caratteristiche peculiari e identitarie dei diversi ambiti del territorio comunale, nella progettazione dei nuovi interventi e di quelli di recupero si dovrà porre particolare attenzione agli aspetti formali, compositivi, architettonici e tipologici dell'organismo edilizio proposto .
6. In tutti gli ambiti, nella progettazione dei nuovi fabbricati e nell'ampliamento di quelli esistenti, dovranno essere rispettati l'orografia e la morfologia del territorio e gli elementi fisici di pregio senza alterare l'equilibrio ambientale e idrogeologico presente. Si dovrà inoltre tener conto del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello, privilegiando soluzioni ad impatto ridotto e vantaggiose ai fini del contenimento energetico degli edifici.
7. In ambito urbano i progetti edilizi dovranno essere redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo alla messa a dimora di essenze arboree e arbustive autoctone, in forma di quinte o schermature alberate.
8. In ambito produttivo, nella realizzazione o ampliamento di nuovi fabbricati, dovranno essere studiate apposite soluzioni finalizzate alla mitigazione e schermatura degli stessi con alberature ed essenze autoctone, soprattutto in riferimento agli spazi pubblici e agli ambiti urbani.

#### **Art. 5.1.2 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
2. Il Comune si riserva di adottare una "Cartella- dei colori" utilizzabili nella tinteggiatura degli edifici, che viene depositata presso il SUE, da rispettarsi anche negli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Si richiama che nelle zone soggette a tutela paesaggistica, la ritinteggiatura degli edifici (che costituisce intervento di MO) è soggetta ad autorizzazione paesaggistica, e quindi al parere della CQAP, nel caso si preveda di modificare il colore preesistente; non è soggetta nel caso di riproposizione del medesimo colore preesistente.
4. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo. È vietata, di norma, la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, anche se riferita a partizioni proprietarie; la stessa può essere ammissibile solamente a seguito di autorizzazione amministrativa, sulla base di adeguate campionature in loco. Non è altresì ammesso l'utilizzo di tinteggiature diverse nel caso di edifici a schiera realizzati con un unico titolo abilitativo.
5. 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.
6. In tutto il territorio comunale, a salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti, è vietata la chiusura di balconi e terrazzi visibili da spazi pubblici con infissi vetrati. Le chiusure di detti balconi e terrazzi potranno essere autorizzate solo sulla base di un progetto riferito ad una intera facciata condiviso da parte di tutti i proprietari del fabbricato.
7. Nel territorio rurale le facciate degli edifici abitativi possono essere rifinite in intonaco di malta di calce tinteggiato, o in mattoni a vista, o in sasso.

#### **Art. 5.1.3 – Conformazione plani volumetrica e coperture degli edifici**

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 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. Sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante l'impianto di filari di alberature ad alto fusto al contorno.
3. Nel territorio rurale 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; ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq. 1,50. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.
4. L'impianto plani-volumetrico delle nuove costruzioni dovrà essere progettato coerentemente alle tipologie esistenti nel contesto in cui si inseriscono. Eventuali ampliamenti, ove permessi, dovranno essere progettati nel rispetto del linguaggio architettonico e formale dell'esistente (ad esempio in caso di tipologia a schiera non sono ammessi ampliamenti che interrompono la partizione volumetrica ed estranee a tale tipologia).

5. In territorio rurale, nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con modifica del Vt ove ammessa, dovranno essere salvaguardati gli elementi salienti dell'impianto tipologico del fabbricato esistente e la coerenza architettonica dei fronti e dei volumi. Qualora l'ampliamento riguardi parti accessorie (portici, logge, autorimesse, balconi ecc.) gli stessi dovranno integrarsi con l'organismo esistente eventualmente anche attraverso una rivisitazione della parte originaria. Negli edifici abitativi, si prediligono di norma le logge ai portici; non è ammessa l'aggiunta di portici qualora costituiscano appendice incongrua del manufatto esistente, non è ammessa la realizzazione di balconi estesi all'intera facciata, è ammessa la tipologia porta-finestra e la realizzazione di balconi circoscritti all'apertura.

#### **Art. 5.1.4 - 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. Sono ammessi i seguenti aggetti, salvo quanto già esistente:
  - aggetti di non più di m. 0,30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di m. 2,50 dal suolo; quando il suolo pubblico è costituito da marciapiede o altro percorso pedonale la sporgenza massima ammessa si riduce a m. 0,15
  - aggetti fino a non più di m. 1,50 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m. 2,50 dal piano del marciapiede e a m. 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m. 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 m.2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m. 4.50 sul piano stradale.

La norma non si applica agli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e non ricadenti nei centri storici.

4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno m. 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale, per un'altezza di almeno m. 1,5.
5. Per gli edifici pubblici o per quelli soggetti a tutela, il Responsabile del SUE può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

#### **Art. 5.1.5 – Recinzioni e muri di cinta**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, ai sensi del Codice della Strada (D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s. m.i.) e del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i.), nonché le prescrizioni richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le recinzioni poste su fronte strada, dovranno avere un'altezza non superiore a m.1,50; salvo che le altezze delle recinzioni dei lotti che precedono e seguono lungo il medesimo fronte stradale presentino un'altezza omogenea diversa.

Gli eventuali pilastri potranno sporgere oltre la sommità della recinzione per una altezza adeguata tale da armonizzarsi con il resto della struttura.

I tratti di recinzione a distanza inferiore a ml.8,00 dagli incroci, o comunque nei tratti in curva avente raggio inferiore a ml.5.00, devono essere realizzati, per la parte eccedente l'altezza di ml.0,75, con materiali e soluzioni tecnologiche tali da consentire la visibilità.

3. Le recinzioni di nuova costruzione all'interno del territorio urbano o in corso di urbanizzazione non devono superare i 3,00 ml. Nel caso di recinzioni opache e poste a meno di ml.3.00 da finestre prospicienti, dovrà essere rispettata l'altezza massima pari al bancale delle finestre stesse. Per motivi di sicurezza o di estetica connessi a particolari destinazioni del lotto, quali detenzione di valori o sostanze pericolose, rottamazione, depositi di materiali da costruzione, attività sportive, aree militari, ecc., potranno essere consentite altezze maggiori o caratteristiche differenti; in tal caso si applicano le norme sulle distanze previste per le nuove costruzioni.
4. In tutte le zone le recinzioni esistenti in ferro battuto dovranno essere mantenute e recuperate; sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento e in materiale plastico.
5. In tutte le zone del territorio comunale, le recinzioni, se intonacate, dovranno, essere tinteggiate congruentemente alla colorazione dell'edificio di pertinenza. In caso di nuove recinzioni, queste dovranno armonizzarsi per forma e dimensione e caratteristiche con quelle limitrofe esistenti rimanendo in ogni caso esclusa l'imitazione di materiali naturali con altri materiali.
6. Nel territorio rurale intorno agli edifici abitativi e relative pertinenze sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 inglobata nella siepe, in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. L'eventuale cordolo di base, da collocarsi sul lato interno rispetto alla siepe, può sporgere dal terreno per non più di m. 0,20. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone. E' ammessa la realizzazione di recinti per animali, anche di diversa tipologia, purché non ricomprendano all'interno edifici. Sono fatte salve le prescrizioni che prevedono siepi più alte e cortine vegetali arboree con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **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 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**

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

#### **Art. 5.1.8 – Depositi di materiali a cielo aperto**



1. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto. Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui agli artt. . 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.7, 2.9, 2.15 del PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati .in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Le autorizzazioni provvisorie di cui al primo comma sono rilasciate previa convenzione accompagnato da adeguate garanzie fideiussorie che assicurino lo sgombero e la bonifica del sito alla cessazione dell'autorizzazione. Nuove autorizzazioni sono rilasciabili solo in correlazione al riuso di edifici preesistenti nelle relative aree di pertinenza.
3. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta.
4. La realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto non è ammessa nel centro storico e negli ambiti urbani consolidati.
5. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto di cui al comma 3 ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito costituisce intervento di nuova costruzione soggetto a permesso di costruire; in assenza di lavori edilizi costituisce intervento di "Cambio d'uso" (del suolo) con aumento di carico urbanistico.
6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione di carattere igienico-sanitario, con particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento.

**Art. 5.1.9 – Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne, impianti di condizionamento, collettori solari, condutture)**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, quali le condutture di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne e le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare tali impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; così come è preferibile adottare soluzioni tecniche di tipo centralizzato e/o unificato per ciascun intero edificio; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne (sia tradizionali che paraboliche) di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o su facciate degli stessi non prospicienti su spazi pubblici.
4. Negli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione totale, le antenne di cui al comma precedente devono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. I collegamenti delle antenne mediante cavi devono avvenire disponendoli di norma all'interno dell'edificio. Quando i cavi siano collocati all'esterno la loro sistemazione deve avvenire in appositi incavi opportunamente rivestiti. Sono vietati i cavi 'volanti', ossia non inseriti in appositi alloggiamenti.

6. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura dell'edificio;
  - b) sulle facciate, solamente se concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.
7. I motori degli impianti di climatizzazione possono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato. Negli edifici compresi nel centro storico o tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale anche esterni al centro storico l'installazione è comunque soggetta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

#### **Art. 5.1.10 – Vetrine e serrande**

1. La sostituzione di vetrine e serramenti di negozi ed esercizi commerciali in genere, con modifica di forme o colori o materiali, costituisce intervento di Manutenzione straordinaria (MS). Il progetto dovrà comprendere appositi elaborati nelle forme e nelle dimensioni opportune, contenenti ogni indicazione circa la forma, la dimensione, colore, materiali ed illuminazione previsti all'esterno.
2. Le vetrine, le insegne, l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali, qualora rivestano valore artistico o costituiscano documento di costume, possono essere assoggettati ad obbligo di conservazione e ripristino.
3. Le serrande a libro, nella posizione ripiegata, dovranno trovare apposito alloggiamento senza fuoriuscire dal filo della soglia e non ripiegarsi all'esterno del muro o sporgere dallo stesso.

#### **Art. 5.1.11 –Dehors, chioschi ed edicole per durata superiore a sei mesi**

1. La realizzazione di 'dehors' o chioschi o edicole non rientranti nel caso di esigenze temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lettera f) della L.R.15/2013 costituisce intervento di nuova costruzione (NC).
2. Nel caso di realizzazione su suolo pubblico o con servitù di uso pubblico, correlata a concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico, le caratteristiche e le condizioni di realizzazione sono specificamente disciplinate da un apposito regolamento comunale oppure, in assenza, dalle seguenti norme . Con la domanda di Permesso di Costruire dovrà essere prodotta attestazione circa l'inesistenza di impianti a rete nel sottosuolo interessato dall'intervento. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato ad atto d'obbligo relativo alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della decadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.
3. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la vendita di bevande e gelati, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto, dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in alcun modo con elementi fissi e non potrà essere pavimentata con cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati, posti in opera a secco e facilmente rimovibili, come quadroni in ghiaietto lavato su sabbia, mattonelle di cemento autobloccanti o semplice strato di ghiaia in natura.

4. I chioschi dovranno essere realizzati in arretramento di almeno 3,00 metri dal filo stradale o dei marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione.
5. La realizzazione di nuovi chioschi o la loro sostituzione dovrà avvenire con la utilizzazione di strutture prefabbricate amovibili, dotate dei necessari servizi tecnologici, predisposti all'interno della struttura stessa in modo da costituire un intervento compiuto non suscettibile di successi ampliamenti.
6. Interventi di ristrutturazione, sostituzione o ampliamento di chioschi esistenti potranno essere assentiti solo se l'intervento riporterà il chiosco nel rispetto integrale dell'apposito Regolamento Comunale, ovvero della disciplina di cui al presente articolo.
7. La concessione di occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre dodici mesi consecutivi. È fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso.

**Art. 5.1.12 – Interventi relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

1. *Definizione:* costituiscono intervento relativi ad aree ludiche senza fini di lucro e ad elementi di arredo o di servizio delle aree pertinenziali degli edifici, di cui all'art. 7 della L.R 15/2013 le opere entro i limiti di cui alle seguenti lettere:
  - a) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo senza opere murarie o di movimento terra, di dimensione non superiore a mq. 20,
  - b) realizzazione di campi da bocce o campi da tennis singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra<sup>33</sup>;
  - c) realizzazione di pergole (o 'gazebo'),; tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
    - altezza max esterna = ml.3.00;
    - superficie coperta max = mq.20 (salvo il caso di cui all'art. 4.6.14 e il caso di pubblici esercizi);
    - struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione;
    - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali permeabili leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, stuoie di canna o bambù, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili;
    - in caso di più pergolati in una unità edilizia a condominio o a schiera i pergolati possono essere realizzati secondo una unica tipologia: le installazioni successive alla prima devono uniformarsi al tipo già installato.
  - d) realizzazione di cassette per il gioco dei bambini o per ricovero attrezzi da giardino ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per unità edilizia, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
    - altezza utile massima (Hu): m. 1,80, tale cioè da costituire uno spazio 'non fruibile' ai sensi del precedente art. 1.2.9;
    - superficie in pianta (sedime) massima = mq. 8;

---

<sup>33</sup> La realizzazione di attrezzature sportive non rientranti in questi limiti deve considerarsi nuova costruzione, di manufatti o di impianti, a seconda delle definizioni di cui agli artt. 1.2.3 e 1.2.5.

- struttura amovibile; in legno (salvo che per le serre), di forma regolare con copertura a una o due falde;
- e) realizzazione di barbecue o forni in muratura in numero massimo di uno per unità edilizia; realizzazione di piccole fontane e di 'vere' (manufatti esterni di protezione) di pozzi privati.
2. Il posizionamento di manufatti di cui al precedente comma a distanza inferiore a m. 1,5 dai confini di proprietà è ammissibile solo previo consenso scritto del vicino. Il posizionamento in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
  3. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1 del RUE, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.
  4. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 lettere a), b), d), e) non è ammesso all'interno del Centro Storico. Il posizionamento di manufatti di cui al comma 1 lettere a), c), d), e) non è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico.
  5. *Procedure.* Gli interventi di cui al primo comma costituiscono 'attività edilizia libera' e sono attuabili senza titolo abilitativo, previa comunicazione al Comune.
  6. La realizzazione di piscine, pergole, gazebo, casette in legno, barbecue con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come interventi di nuova costruzione e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE (parametri edilizi, distanze, requisiti cogenti, ecc.).

## CAPO 5.2 DISTANZE

### Art. 5.2.1 - Distanze: criteri di misura

1. Nella misura delle distanze di un edificio da un confine o da altro edificio, si considerano tutte le parti dell'edificio, compresi i suoi punti di affaccio (parapetti di balconi o terrazze, tettoie, porticati, e simili), escludendo le sole parti seguenti,:
  - i corpi di fabbrica completamente interrati, o che sporgano dal terreno per non più di m. 0,90 dalla quota al suolo come definita all'art. 1.3.5;
  - gli elementi aggettanti a sbalzo di carattere funzionale ma non praticabili, quali cornicioni o pensiline,
  - le scale esterne se a sbalzo, aperte e scoperte;
  - gli elementi di carattere decorativo (quali colonne, lesene, cornici);
  - le componenti di impianti degli edifici (art. 1.2.10 punti 5 e 6), purché non sporgano dalla sagoma per più di m. 1,50.

Per le parti sopraelencate valgono comunque le distanze minime stabilite dal Codice Civile.
2. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

### Art. 5.2.2 - Distanze minime dai confini

1. La distanza di un edificio da un confine, è la misura, sul piano orizzontale, della retta congiungente il punto più vicino dell'edificio, con le sole esclusioni di cui all'articolo precedente, con il piano verticale passante per il confine considerato.
2. Per le distanze dai confini, salvo diversa esplicita indicazione del POC o del PUA vigente, devono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatto salvo il rispetto delle norme del Codice Civile.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli *edifici*, e per analogia agli *impianti*, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione.

Viceversa non si applicano per quegli edifici o impianti (o parti di edifici o impianti) che non presentino una altezza max in corrispondenza del confine superiore a m. 0,90 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), nonché per le infrastrutture. Per questi valgono comunque le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

### Art. 5.2.3 - Distanza dal confine di proprietà (D1)

1. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT, RE:
  - D1 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013).
2. Negli interventi di NC nonché negli interventi di RE nei quali venga modificata la distanza dal confine, o venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza:
  - D1 maggiore o uguale a m. 5,00 per edifici aventi l'altezza del fronte (Hf) minore o uguale di 10 m.

- D1 maggiore o uguale alla metà dell'altezza del fronte (Hf) per edifici aventi Hf maggiore di 10 m
  - in caso di edifici ad altezze differenziate o a gradoni la distanza D1 in rapporto all'altezza del fronte va misurata in corrispondenza di ogni porzione di fronte e al relativo arretramento.
3. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC previa demolizione, ampliamento, RE sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza e in altezza lungo il confine la lunghezza ed altezza a confine dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo costitutivo ( o equivalente) di servitù sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari, o, in alternativa, preliminarmente di atto di servitù per scrittura privata registrata. In entrambi i casi questi dovranno essere allegati alla richiesta del titolo abilitativo.
- Il preliminarmente di servitù dovrà contenere l'espressa previsione che l'atto definitivo venga formalizzato nei successivi sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo. L'atto definitivo dovrà essere inoltrato all'Amministrazione Comunale.
4. In base ad un accordo con la proprietà confinante, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta del titolo abilitativo, ovvero preliminarmente di accordo nei termini di cui al comma precedente, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti fino ad un minimo di m. 1,50, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici.
5. Nel caso che una proprietà privata sia a confine con zone pubbliche o destinate ad uso pubblico (attrezzature e spazi collettivi e attrezzature di interesse generale) diverse dalle sedi stradali, i valori minimi di distanza dal confine da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2. Tali valori possono tuttavia non essere rispettati in base ad una concessione amministrativa, emanata dall'Ente proprietario, con le modalità e nei limiti previsti dalla stessa.
6. Sono ammissibili distanze inferiori o nulle, su parere favorevole del responsabile del SUE dal confine di aree che, nell'ambito di un PUA o di un intervento edilizio diretto, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra.

#### **Art. 5.2.4 - Distanza dalle sedi stradali (D2)**

1. Nel caso di area privata a confine con sede stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo (<sup>34</sup>), negli interventi di NC (anche per ampliamento) di edifici o impianti, nonché

---

<sup>34</sup> 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)*

- 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.
- Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

60 m per le strade di tipo A;

40 m per le strade di tipo B;

30 m per le strade di tipo C;

- 
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'Art. 3, comma 1, n. 52 del codice;
  - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

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

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.

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;

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

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.

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 similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

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)*

La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a. nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'Art. 26;
- b. nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'Art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

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

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

- 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 possono essere inferiori a:

negli interventi RE nei quali venga modificata la distanza dal confine, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- m. 10 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede maggiore di m. 15;
  - m. 7,5 per le strade urbane aventi una larghezza complessiva della sede compresa fra m.7 e m. 15;
  - m. 5 per le altre strade urbane aventi una larghezza inferiore a m. 7.
2. Per gli edifici preesistenti, gli interventi che comportano ispessimento delle chiusure verticali esterne per finalità di isolamento possono derogare dalle misure suddette nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013.
3. Negli ambiti urbani consolidati, in presenza di **allineamento prevalente** degli edifici esistenti a distanze dalle sedi stradali inferiori a quelle di cui al comma precedente, è possibile richiedere di edificare la nuova costruzione mantenendo tale allineamento. L'allineamento prevalente si forma quando la maggioranza dei fabbricati si trova alla stessa distanza dalla strada.

Al fine di dimostrare l'esistenza di un allineamento prevalente, dovrà essere prodotta una planimetria in scala 1:500 con rappresentati tutti gli edifici dell'isolato, con relativa distanza dalla strada e indicazione del numero dei piani, e fotografie di ogni fabbricato.

Nel caso di lotti ineditati o resi liberi a seguito di demolizione può essere presentata richiesta di allineamento con gli edifici esistenti nell'isolato, qualora lo stesso risulti edificato per almeno l'80% della sua lunghezza.

La richiesta di edificazione in allineamento può essere accolta o negata, con motivazione, dal Dirigente responsabile del SUE .

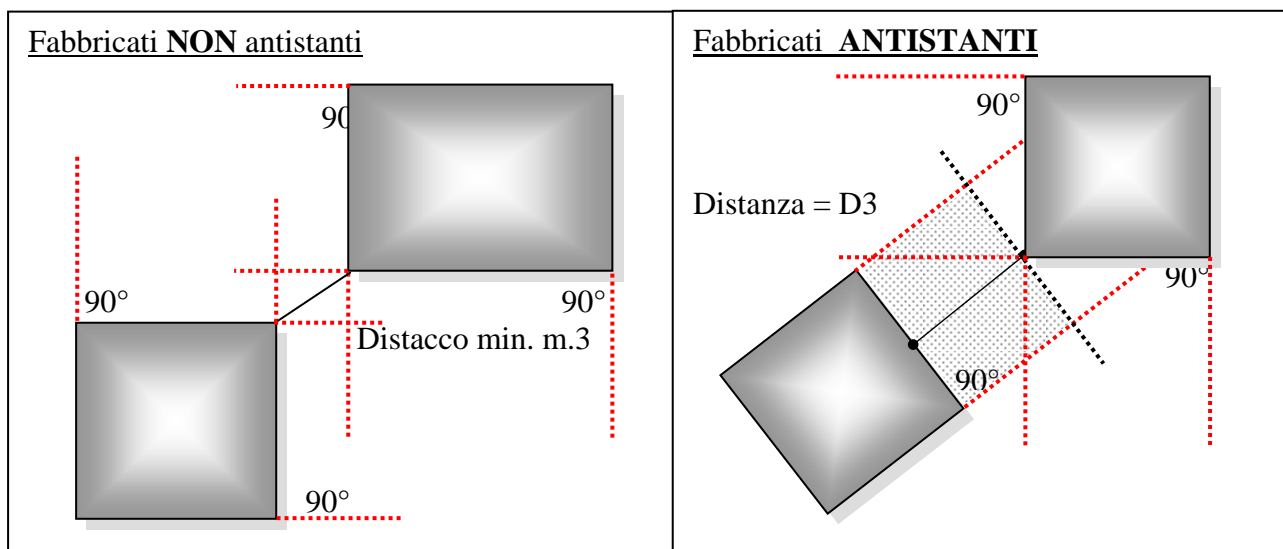
4. E' inoltre ammesso non rispettare le distanze minime di cui al primo comma:
- a) sulla base di Piani urbanistici attuativi,
  - b) in caso di sopraelevazione o ampliamento, mantenendo la distanza preesistente.
- Sono applicabili inoltre le deroghe di cui all'art. 5.2.7.

#### **Art. 5.2.5 - Distacco minimo fra edifici (De)**

- 1 Si definisce convenzionalmente **distacco fra due edifici** la distanza minima fra un punto qualsiasi del primo edificio con un punto qualsiasi del secondo, non tenendo conto, esclusivamente, degli elementi elencati all'art. 5.2.1.
2. Il distacco minimo da rispettare fra due edifici è di m. 3,00.

- 
- 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.





#### Art. 5.2.6 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)

1. Si considera *parete antistante* (o frontistante, o prospiciente) di un edificio rispetto ad un altro edificio, quel prospetto o porzione di prospetto per tutti i punti del quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma seguente (e non infinita).
2. Si definisce convenzionalmente *distanza fra pareti antistanti di due edifici (D3)*, la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul prospetto di uno dei due edifici e l'altro edificio, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al prospetto<sup>(35)</sup>.

Nella misura della distanza fra pareti antistanti di due edifici non si considerano i soli elementi del prospetto di cui al precedente Art. 5.2.1.

3. La distanza D3 fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.
4. Negli interventi MO, MS, RRC, RS, RT (anche in caso di apertura di nuove finestre su pareti già finestrate):
  - D3 = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento nei limiti di cui all'art. 11 della L.R.15/2013).
5. Negli interventi RE nei quali non venga modificata la sagoma del fronte prospiciente il confine, aumentandone la larghezza o l'altezza, è ammesso mantenere la distanza D3 preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento) anche se è inferiore a m. 10.

Negli altri casi di interventi RE: D3 maggiore o uguale a m. 10,00.

6. Negli interventi di NC:
  - quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano in pianta per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00;

<sup>35</sup> Se la facciata dell'edificio in quel punto fosse costituita da una superficie curva la distanza si misura in direzione normale alla curva (ossia perpendicolare alla sua tangente in quel punto).

- quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m..
- 7 Negli interventi di NC in caso di edifici a gradoni la distanza fra pareti D3 varia in rapporto all'altezza del fronte così come stabilito al comma 6 e va misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
  8. Gli interventi di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui al comma 6, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui al comma 6 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.
  9. Nei casi di cui al comma 6 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a 3,00.
  10. Ai fini del presente articolo, non sono considerate finestre le 'luci' di cui agli artt. 900-904 del Codice Civile, né le porte di accesso, purché non concorrano a garantire il requisito minimo di illuminamento naturale dei locali. Inoltre non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 5.2.7 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti Artt. 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 e 5.2.6 relative ai valori minimi di distanza e distacco, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
  - a) edifici e impianti di interesse pubblico (ai sensi dell'Art.20 della L.R.15/2013);
  - b) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi di edifici preesistenti alla data di adozione del RUE, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli 5.2.3, 5.2.4 e 5.2.6 nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse, in base ad esigenze specifiche e condizioni morfologiche particolari avallate dalla CQAP e dal responsabile del procedimento.

## CAPO 5.3 – ELEMENTI DI ARREDO E DI SERVIZIO DI NATURA NON EDILIZIA

### **Art. 5.3.1 – Interventi soggetti ad autorizzazione amministrativa**

1. L'installazione o modifica di opere o elementi di cui agli articoli seguenti del presente Capo, e quant'altro di similare come tipologia, così come l'impianto o abbattimento di alberature, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggetti a procedure abilitative di carattere edilizio ma possono essere soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa:
2. Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione delle aree a verde e in particolare l'abbattimento di alberature, si applica l'apposito Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.
3. L'Amministrazione Comunale si dota di uno o più specifici Regolamenti ("per il verde, per l'arredo urbano, le insegne e le occupazioni di suolo pubblico") per disciplinare:
  - le condizioni di ammissibilità (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
  - i casi in cui viene richiesta l'autorizzazione amministrativa;
  - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
  - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
4. Le disposizioni degli articoli che seguono costituiscono norme transitorie di raccordo con i suddetti Regolamenti e decadono se sostituite da specifiche disposizioni di tali Regolamenti .
5. Qualora l'intervento riguardi edifici o aree nei centri storici ovvero edifici tutelati in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze, gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) di cui al Capo 6.1. In questi casi, le norme dei regolamenti di cui al comma 3 e quelle di cui al presente capo si applicano fatta salva l'applicazione di quelle eventualmente più restrittive di cui all'art. 4.1.4.

### **Art. 5.3.2 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
2. La visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
- 4.. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

### **Art. 5.3.3 – Tende e frangisole**

1. Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte; sono vietate copertine o pensiline aggiunte, in qualsiasi materiale, poste a protezione delle tende stesse.
2. In una stessa unità architettonica le tende devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche.
3. Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a ml.2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a ml.5,10 dal suolo.
4. Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.
5. L'installazione di tende esterne è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.
6. Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.
7. L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1 quando aggettano sul suolo pubblico o siano visibili da strade o spazi pubblici, o siano installate in edifici tutelati dal PSC o dal RUE in quanto di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale; negli altri casi l'installazione di tende e frangisole è attuabile senza autorizzazione, purché non superino una superficie in pianta di 10 mq..
8. L'autorizzazione rilasciata all'amministratore di un condominio è valida per tutte le unità immobiliari.

### **Art. 5.3.4 – Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Si rinvia al relativo "Piano delle insegne".

### **Art. 5.3.5 –Targhe**

1. Per targhe si intendono le scritte a carattere permanente che si riferiscono a studi professionali ed uffici, pubblici e privati.
2. Dette targhe non potranno avere una superficie superiore a mq.0,35 (0,5x0,7) ed andranno collocate preferibilmente a fianco degli accessi degli edifici sulla muratura, escludendo la possibilità di interessare elementi architettonici particolari quali lesene, colonne ecc.
3. Nel caso di più targhe da collocare in corrispondenza del medesimo accesso, dovranno essere previste soluzioni unitarie, e le stesse dovranno essere tutte racchiuse in uno spazio di dimensioni non superiori a ml.0.80x1.20.
4. Non è soggetta ad autorizzazione amministrativa l'installazione di targhe aventi dimensioni inferiori a cm.40x40, purché vengano rispettate le indicazioni riportate nei commi precedenti. Per targhe di dimensioni eccedenti quelle del comma 2 si applica l'art. 5.3.1.

#### **Art. 5.3.6 –Monumenti e targhe commemorative**

1. I progetti per nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti ad autorizzazione amministrativa di cui all'art. 5.3.1, sia che sorgano su area privata che pubblica.
2. I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. devono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

#### **Art. 5.3.7 –Bacheche e vetrinette, espositori mobili di merci**

1. Le bacheche e vetrinette che pubblicizzano attività, prodotti o servizi devono avere le dimensioni massime 1,20x0,80 ed essere costruite in metallo o legno verniciato, di profilo e colore compatibili con il prospetto dell'edificio sul quale si chiede la collocazione.
2. La domanda di autorizzazione per installare o modificare bacheche, vetrinette nonché espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali deve essere corredata dalla indicazione delle dimensioni, della forma, del materiale e del colore, nonché dalla dichiarazione di assenso, resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445 e s.m.i., del proprietario dell'edificio alla parete del quale la bacheca o vetrinetta dovrebbe essere applicata. Nel caso di proprietà comunale l'assenso è implicito nel rilascio della autorizzazione.

#### **Art. 5.3.8 - Erogatori automatici di prodotti o servizi**

1. Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:
  - a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
  - b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
  - c) verifica delle condizioni di sicurezza;
  - d) verifica di reale utilità pubblica.
2. L'installazione dei medesimi oggetti su suolo privato non è soggetta a procedure autorizzative.

#### **Art. 5.3.9 –Addobbi**

1. Gli addobbi tesi sopra la sede stradale potranno essere autorizzati solo per periodi determinati e limitati, con precisa esclusione di autorizzazioni permanenti.
2. Gli addobbi, fuori dai centri abitati, potranno essere posti in opera previa autorizzazione dell'Enti proprietario o gestore della strada su cui saranno collocati. La materia è comunque regolamentata dall'art.23 del Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n°285 e s.m.i. e del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada D.P.R. 16/12/1992 n°495 e s.m.i..
3. L'Amministrazione potrà negare l'autorizzazione anche temporanea in funzione dei luoghi ove venisse proposta la collocazione dell'addobbo. In particolare non potrà essere rilasciata autorizzazione ove l'addobbo impedisca la fruizione prospettica delle emergenze architettoniche e paesaggistiche.

4. In ogni caso tali addobbi dovranno essere saldamente assicurati e dovranno essere posizionati nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
5. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una planimetria da cui risulti l'ubicazione proposta, la documentazione fotografica dei luoghi e da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica statica degli eventuali sostegni verticali (pali, lampioni, ecc.) a cui detti elementi sono fissati, nonché dalla documentazione prevista dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
6. Nel caso di luminarie o altri addobbi collegati a linea elettrica, dovrà essere presentata, prima della loro messa in funzione, la dichiarazione di conformità di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., sottoscritta dall'installatore abilitato ai sensi di legge.

## **APPENDICE A**

**Si riportano di seguito, per comodità di consultazione, le**

**“DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E  
L’EDILIZIA”**

**contenute nell’Allegato A dell’“ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI  
TECNICHE UNIFORMI PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” approvato con delibera del  
Consiglio Regionale della Regione Emilia-Romagna n. 279 del 4/01/2010.**

## **Parametri e indici urbanistici**

<b>Oggetto</b>	<b>Definizione</b>
<b>1. Superficie territoriale (ST)</b>	<p>Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.</p> <p>Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
<b>2. Superficie fondiaria (SF)</b>	<p>Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.</p> <p>Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.</p> <p>Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.</p> <p>Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>
<b>3. Densità territoriale</b>	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.</p> <p>La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.</p>
<b>4. Densità fondiaria</b>	<p>Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.</p>



	La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.
<b>5. Ambito</b>	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
<b>6. Comparto</b>	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
<b>7. Lotto</b>	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
<b>8. Unità fondiaria</b>	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
<b>9. Superficie minima di intervento</b>	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
<b>10. Potenzialità edificatoria</b>	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici.  Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.
<b>11. Carico urbanistico</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza

<b>Oggetti e parametri edilizi</b>	
<b>12. Area di sedime</b>	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
<b>13. Superficie coperta (Sq)</b>	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.
<b>14. Superficie permeabile (Sp)</b>	<p>Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p>Nota: Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.</p>
<b>15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)</b>	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
<b>16. Rapporto di copertura (Q)</b>	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>
<b>Superfici</b>	
<b>17. Superficie lorda (Sul)</b> denominata anche <i>superficie utile lorda</i>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.
<b>18. Superficie utile (Su)</b>	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità</p>

	<p>immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;</li> <li>• le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti con accesso diretto ad una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.</li> </ul> <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;</li> <li>• le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).</li> </ul>
<p><b>19. Superficie accessoria (Sa)</b></p>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso diretto ad una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;</li> <li>• i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;</li> <li>• le autorimesse e i posti auto coperti;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio</li> </ul>

	condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
<b>20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa</b>	Non costituiscono né superficie utile né accessoria: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;</li> <li>• gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;</li> <li>• le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;</li> <li>• i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;</li> <li>• le pensiline;</li> <li>• le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;</li> <li>• i tetti verdi non praticabili;</li> <li>• i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;</li> <li>• i pergolati a terra;</li> <li>• gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;</li> <li>• vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).</li> </ul>
<b>21. Superficie complessiva (Sc)</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $Sc = Su + 60\% Sa$ ).
<b>22. Superficie catastale (Sca)</b>	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
<b>23. Parti comuni / condominiali</b>	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
<b>24. Superficie di vendita (Sv)</b>	Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.

	Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.
<b>25. Area dell'insediamento (Ai)</b>	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
<b>Sagome e volumi</b>	
<b>26. Sagoma planivolumetrica</b>	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
<b>27. Sagoma</b>	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
<b>28. Volume totale o lordo (Vt)</b>	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .
<b>29. Volume utile (Vu)</b>	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
<b>Piani</b>	
<b>30. Piano di un edificio</b>	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere

	orizzontale, inclinato, curvo, misto.
<b>31. Piano fuori terra</b>	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.
<b>32. Piano seminterrato</b>	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;</li> <li>• i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.</li> </ul>
<b>33. Piano interrato</b>	<p>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.</p>
<b>34. Sottotetto</b>	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>35. Soppalco</b>	<p>Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p> <p>La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.</p> <p>Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.</p>
<b>Altezze</b>	
<b>36. Altezza dei fronti (Hf)</b>	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della

	<p>linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;</li> <li>- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;</li> <li>- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;</li> <li>- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;</li> <li>- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.</li> </ul> <p>Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;</li> <li>• i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.</li> </ul>
<p><b>37. Altezza dell'edificio (H)</b></p>	<p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p>
<p><b>38. Altezza utile (Hu)</b></p>	<p>Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari.</p> <p>Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici.</p> <p>Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).</p>
<p><b>39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)</b></p>	<p>Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.</p>

<b>40. Altezza lorda dei piani</b>	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
<b>Distanze</b>	
<b>41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
<b>42. Distanza dai confini di proprietà</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
<b>43. Distanza dal confine stradale</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
<b>44. Distanza tra edifici / Distacco (De)</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
<b>45. Indice di visuale libera (IvI)</b>	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
<b>Altre definizioni</b>	
<b>46. Volume tecnico</b>	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
<b>47. Vuoto tecnico</b>	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
<b>48. Unità immobiliare</b>	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato



	immobiliare, secondo le norme catastali.
<b>49. Alloggio</b>	Unità immobiliare destinata ad abitazione.
<b>50. Unità edilizia (Ue)</b>	<p>Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari.</p> <p>L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.</p> <p>Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.</p>
<b>51. Edificio o fabbricato</b>	<p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> <p>Per <u>edificio residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.</p> <p>Per <u>edificio non residenziale</u> si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.</p> <p>Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.</p>
<b>52. Edificio unifamiliare/ monofamiliare</b>	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
<b>53. Pertinenza (spazi di pertinenza)</b>	<p>Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale.</p> <p>La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.</p>
<b>54. Balcone</b>	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>55. Ballatoio</b>	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di

	ringhiera o parapetto.
<b>56. Loggia /Loggiato</b>	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<b>57. Lastrico solare</b>	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
<b>58. Pensilina</b>	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
<b>59. Pergolato</b>	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
<b>60. Portico /porticato</b>	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<b>61. Terrazza</b>	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>62. Tettoia</b>	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
<b>63. Veranda</b>	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
<b>64. Tetto verde</b>	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

## **APPENDICE B**

### **“SCHEDE DEI VINCOLI”**

ai sensi dell'art. 19 della L.R. 20/2000 come modificato dall'art. 51 della L.R. 15/2013

## **SCHEDE DEI VINCOLI DEL RUE DI PAVULLO**

La “Tavola dei Vincoli”, assunta quale elaborato costitutivo del RUE ai sensi dell’art. 19 della L.R. 20/2000 come modificato dall’art. 51 della L.R. 15/2013, è composta da due distinti elaborati grafici con i seguenti contenuti:

- Tavola n. 3 in scala 1:10.000 “Tavola dei vincoli natura storico-culturale, ambientale e paesaggistica”;
- Tavola n. 4 in scala 1:10.000 “Tavola dei vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio”.

Tutte le possibilità di intervento edilizio ammissibili ai sensi del RUE sono attuabili nel sovraordinato rispetto delle norme di tutela del PSC ovvero delle disposizioni legislative o di piani sovraordinati di seguito richiamate; pertanto tutte le procedure abilitative per interventi edilizi disciplinati dal RUE devono essere verificate in relazione al rispetto di tali disposizioni.

## **SCHEDE DEI VINCOLI DELLA TAVOLA DEI VINCOLI RUE 3**

- **Unità di Paesaggio**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 3.1 del PSC
- **Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale.**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.6 del PSC
- **Zone di tutela naturalistica**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.10 del PSC
- **Riserva Naturale di Sassoguidano**  
Fonte: delibera del Consiglio Regionale n.2411 del 8/03/1995. Delibera del Consiglio Provinciale n. 41 del 11/03/2009 e successive modificazioni.  
Contenuti normativi: vincolo paesaggistico ex art. 142 lettera f) del D.Lgs. 42/2004 – nonché art. 2.10bis del PSC.
- **Aree boscate**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena.  
Contenuti normativi: vincolo paesaggistico ex art. 142 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 - nonché art. 2.3 del PSC
- **Viabilità panoramica**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.9 del PSC
- **Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e e Zone di protezione Speciale (ZPS)**  
Fonte: Sito di Importanza Comunitaria e Zona di Protezione Speciale IT400004 “Sassoguidano, Gaiato”. Contenuti normativi: art. 2.10 bis e art. 3.3 del PSC
- **Ambiti di persistenza di peculiari relazioni paesaggistiche del territorio pavullese e linee di interconnessione visiva**  
Fonte: individuazione da parte del Comune. Contenuti normativi: art. 2.16 del PSC
- **Centri storici**  
Fonte: individuazione da parte del Comune ai sensi dell’art. A-7 della L.R. 20/2000.  
Contenuti normativi: art. 2.13 del PSC e Capo 4.1 del RUE

- **Edifici di valore storico-architettonico esterni ai centri storici**  
Fonte: individuazione da parte del Comune con apposita schedatura ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000. Contenuti normativi: art. 2.14 del PSC e Capo 4.1 del RUE
- **Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale esterni ai centri storici**  
Fonte: individuazione da parte del Comune con apposita schedatura ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000. Contenuti normativi: art. 2.15 del PSC e Capo 4.1 del RUE
- **Immobili e aree di pertinenza con vincolo ex art. 10 e seguenti del D.Lgs. 42/2004**  
Fonte: specifiche dichiarazioni di interesse culturale da parte degli organi del Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'art. 10 e seguenti del D.Lgs. 42/2004. L'individuazione nella Tavola da parte del Comune ha funzione meramente ricognitiva e conoscitiva sulla base delle informazioni disponibili, restando di competenza e responsabilità degli organi competenti suddetti la puntuale definizione degli immobili soggetti a vincolo.  
Contenuti normativi: D.Lgs. 42/2004, art. 2.15 del PSC e Capo 4.1 del RUE
- **Aree di concentrazione di materiali archeologici**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena.  
Contenuti normativi: vincolo paesaggistico ex art. 142 lettera m) del D.Lgs. 42/2004 vedi art. 2.11 e 2.12 del PSC
- **Viabilità storica**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: vedi art. 2.13 del PSC
- **Fasce fluviali**  
Fonte: individuazione da parte del Comune. L'individuazione nella Tavola da parte del Comune ha funzione meramente ricognitiva e conoscitiva sulla base delle informazioni disponibili, restando di competenza e responsabilità degli organi competenti suddetti la puntuale definizione degli immobili soggetti a vincolo.  
Contenuti normativi: vincolo paesaggistico ex art. 142 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 vedi art. 2.11 del PSC
- **Aree soggette a vincolo paesaggistico**  
Fonte: specifiche dichiarazioni di interesse culturale da parte degli organi del Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004. L'individuazione nella Tavola da parte del Comune ha funzione meramente ricognitiva e conoscitiva sulla base delle informazioni disponibili, restando di competenza e responsabilità degli organi competenti suddetti la puntuale definizione degli immobili soggetti a vincolo.  
Contenuti normativi: vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 - vedi art. 2.11 del PSC

## SCHEDA DEI VINCOLI DELLA TAVOLA DEI VINCOLI RUE 4

### VINCOLI RELATIVI A RISORSE AMBIENTALI E RISCHI AMBIENTALI

#### Invasi e alvei di laghi, bacini, e corsi d'acqua, reticolo idrografico principale e reticolo idrografico minore

Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.5 del PSC

- **Zone di tutela ordinaria**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: vedi art. 2.4 del PSC
  - **Fasce di espansione inondabili**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.4 del PSC
  - **Sorgenti ad uso idropotabile e sorgenti di interesse**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.19 del PSC
  - **Zone di rispetto da sorgenti captate per uso idropotabile**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.19 del PSC
  - **Aree di possibile alimentazione delle sorgenti**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.19 del PSC
  - **Porzioni di bacini imbriferi a monte dell'opera di captazione**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.21 del PSC
  - **Porzioni di bacini imbriferi a monte dell'opera di presa**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: art. 2.21 del PSC
  - **Calanchi peculiari, calanchi tipici e forme subcalanchive**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: vedi art. 2.7 del PSC
  - **Crinali principali e crinali minori**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: vedi art. 2.8 del PSC
  - **Frane in evoluzione e frane in stato di quiescenza**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: vedi art. 2.17 del PSC
  - **Aree potenzialmente instabili e aree dissestate**  
Fonte: PTCP della Provincia di Modena. Contenuti normativi: vedi art. 2.18 del PSC
- VINCOLI RISPETTO ALLE INFRASTRUTTURE**
- **Vincoli aeroportuali:**
    - isoquota 759,00 appartenete alla superficie di separazione conica-CS e area all'interno della quale vigono specifiche limitazioni ad attività e costruzioni;
    - isoquota 724,00 appartenete alla superficie di separazione orizzontale interna – IHS;

Fonte: D.M. 29 maggio 2008 e delibera di Giunta Regionale 21 luglio 2008, n. 1138, recante Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000, n. 30. La mappa delle reti è stata fornita dalla: Provincia di Modena; la completezza delle informazioni fornite e la conformità o meno della mappa alle caratteristiche di precisione richieste da cartografia regionale, va verificata direttamente con gli esercenti delle reti. Individuazione delle 'dpa' a cura del Comune.

Contenuti normativi: vedi art. 3.4.2 del RUE.
  - **Fasce di rispetto cimiteriale**  
Fonte: Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni. Individuazione da parte del Comune. Contenuti normativi: art. 3.4.2 del RUE
  - **Fasce di rispetto dai depuratori**

Fonte: Delibera del “Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall’inquinamento” del 04.02.1977 - 'Allegato IV - punto 1.2 . Contenuti normativi: art. 3.4.4 del RUE.

- **Aree di rispetto e di attenzione dei siti di emittenza radio-televisiva**

Fonte: L.R. 30/2000 e relativa “Direttiva” per l’applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, nonché Piano provinciale di Localizzazione dell’Emittenza Radio-Televisiva (PLERT). Vedi art. 3.4.5 del RUE.

- **Fasce di rispetto dai metanodotti**

Fonte: D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni. La mappa della rete è stata fornita dalla SNAM; la completezza delle informazioni fornite e la conformità o meno della mappa alle caratteristiche di precisione richieste da cartografia regionale, va verificata direttamente in sito o con la SNAM. Contenuti normativi: art. 3.4.3 del RUE.