



COMUNE DI CAMPAGNOLA EMILIA
(Provincia di Reggio Emilia)

R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

(Art. 29 Legge Rg. 24 Marzo 2000 n° 20)

Variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 13.06.2016

Variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 15.06.2020

Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 28/12/2020.

VOL. RUE.1
NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE
testo coordinato

4a VARIANTE PARZIALE 2020

IL SINDACO
Alessandro Santachiara
L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Claudio Caretta
UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Giulia Ghini
Arch. Raffaella Pancioli

INDICE**PARTE PRIMA 1**

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	1
TITOLO I° – OGGETTO, EFFICACIA ED APPLICAZIONE.....	1
ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTO.....	1
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA.....	2
ART. 3 - SALVAGUARDIA	3
ART. 4 - ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI SUGLI ATTI REGOLAMENTARI PREVIGENTI.....	3
ART. 5 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL RUE	4
ART. 6 - MODIFICHE AL RUE E TESTO COORDINATO	4
ART. 7 – DEROGHE	5
TITOLO II° – MODALITA' DI ATTUAZIONE	6
ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC.....	6
ART. 9 - INTERVENTO DIRETTO.....	6
ART. 10 - INTERVENTI SOGGETTI A POC.....	6
ART. 11 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.....	7
ART. 12 - ATTIVITÀ EDILIZIA A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI VINCOLI E IN AMBITI SOGGETTI A POC	7
ART. 13 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA).....	7
ART. 14 - COMPARTO URBANISTICO ATTUATIVO (CA)	8
ART. 15 – STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE (S.I.A.)	8
ART. 16 – FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEI P.U.A. ED ELABORATI RICHIESTI	8
Art. 16.1 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A.....	11
TITOLO III° - INTERVENTI - COMPETENZE - PROCEDURE.....	13
CAPO I° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	13
ART. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO).....	13
ART. 18 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).....	13
ART. 19 - RESTAURO SCIENTIFICO (RS).....	13
ART. 20 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC).....	14
ART. 20.1 - SOPPRESSO.....	14
ART. 20.2 – SOPPRESSO.....	14
ART. 21 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT).....	14
ART. 22- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA (RVP)	14
ART. 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).....	14
ART. 24 – Soppresso	15
ART. 25 – Soppresso	15
ART. 26 – Soppresso	15
ART. 27 - RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO	15
ART. 28- Soppresso	15
ART. 29 – Soppresso	15

ART. 30 – Soppresso	15
ART. 31 – Soppresso	15
ART. 32- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).....	15
ART. 33 – DEMOLIZIONE (D).....	15
ART. 34- INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC).....	15
ART. 35 – SOPPRESSO.....	16
ART. 35.1 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE	16
ART. 36 – Soppresso	16
ART. 37 – Soppresso	16
ART. 38- SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA	16
ART. 39 – Soppresso	17
ART. 40 – Soppresso	17
ART. 41 – Soppresso	17
ART. 42 – Soppresso	17
ART. 43- OPERE DI RECINZIONE E ACCESSO AI LOTTI	17
ART. 44 – Soppresso	18
ART. 45 – Soppresso	18
ART. 46 – Soppresso	18
ART. 47 – Soppresso	18
ART. 48 – Soppresso	18
ART. 49 – Soppresso	18
ART. 50 – Soppresso	18
ART. 50.1 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE E ARREDI DA GIARDINO.....	18
CAPO II° - ORGANI E LORO FUNZIONI.....	21
ART. 51 – SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE).....	21
ART. 52 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQ).....	21
Art. 52.1 - Composizione e nomina della Commissione.....	21
Art. 52.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione	22
CAPO III° - TITOLI ABILITATIVI – DEFINIZIONE E PROCEDIMENTI.....	23
ART. 53 – TITOLI ABILITATIVI.....	23
ART. 53.1 - SOPPRESSO.....	23
ART. 53.2 – SOPPRESSO.....	23
ART. 53.3 – SOPPRESSO.....	23
ART. 53.4 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI VALUTAZIONE PREVENTIVA	23
ART. 54 - SOPPRESSO.....	24
ART. 54.1 – SOPPRESSO	24
ART. 54.2 - SOPPRESSO.....	24
ART. 54.3 – SOPPRESSO	24
ART. 54.4 - SOPPRESSO	24
ART. 55 – SOPPRESSO.....	24
ART. 55.1 – SOPPRESSO	24
ART. 55.2 – SOPPRESSO	24
ART. 55.3 – SOPPRESSO	24
ART. 55.4 – SOPPRESSO	24

ART. 55.5 – SOPPRESSO	24
ART. 55.6 – SOPPRESSO	24
ART. 55.7 – SOPPRESSO	24
ART. 55.8 – SOPPRESSO	24
ART. 55.9 – SOPPRESSO	24
ART. 55.10 – SOPPRESSO	24
ART. 55.11 – SOPPRESSO	24
ART. 55.12 – SOPPRESSO	24
ART. 55.13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	24
ART. 56 – SOPPRESSO	25
ART. 57 – SOPPRESSO	25
ART. 58 - PUBBLICITA' E ACCESSO	25
ART. 59 - VOLTURAZIONE	25
ART. 60 - SOPPRESSO	25
ART. 60.1 - SOPPRESSO	25
ART. 60 BIS – SOPPRESSO	25
ART. 60 BIS.1 – SOPPRESSO	25
ART. 61 – SOPPRESSO	25
ART. 62 - OPERE URGENTI	25
CAPO IV° - ESECUZIONE E CONCLUSIONE DELLE OPERE	26
ART.63.0 - REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE	26
ART. 63.1 - PROCEDURA PER L'ASSISTENZA, LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, TECNICHE E COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NEGLI AMBITI "CS" E "IS" O SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO	26
ART. 64 - MANUTENZIONE ORDINARIA SULLE PARTI ESTERNE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE - TESTIMONIALE SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO	27
ART. 65 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	27
ART. 66 - ALLINEAMENTI	28
ART. 67 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE	28
Art. 67.1 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche	28
ART. 68 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ	28
ART. 69- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	29
ART. 70 - SOPPRESSOART. 71 - SOPPRESSOART. 72 - SOPPRESSOART. 72 – CONCLUSIONE DEI LAVORI	29
CAPO V° - CONCLUSIONE DELLE OPERE Soppresso	30
ART. 73 – SOPPRESSO	30
ART. 74 – SOPPRESSO	30
ART. 75 – SOPPRESSO	30
ART. 76 - SOPPRESSO	30
ART. 77 – SOPPRESSO	30
ART. 78 – SOPPRESSO	30
ART. 79 – SOPPRESSO	30
ART. 80 – SOPPRESSO	30
TITOLO IV° - DOTAZIONI TERRITORIALI	31

CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	31
ART. 81 – INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE.....	31
ART. 82 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	31
ART. 83 – POSSIBILITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	32
ART. 84 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	33
ART. 85 – SOPPRESSO.....	33
ART. 86 – SOPPRESSO.....	33
ART. 87 – SOPPRESSO.....	33
ART. 88 – SOPPRESSO.....	33
ART. 89 - SOPPRESSO.....	33
CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI	34
ART. 90 – DEFINIZIONE.....	34
Art. 90.1 – Obbligo delle dotazioni di U1.....	34
ART. 90.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1.....	35
CAPO III° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE	37
ART. 91 - DEFINIZIONE.....	37
Art. 91.1 – Obbligo delle dotazioni di U2.....	37
Art. 91.2 – Competenza della realizzazione delle opere di U2.....	38
CAPO IV° - DOTAZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI	39
ART. 92 - DEFINIZIONE.....	39
Art. 92.1 – Obbligo delle dotazioni ecologico - ambientali.....	39
Art. 92.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali.....	40
Art. 92.3 – Monetizzazione dello standard di piantumazione.....	40
CAPO V° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE	41
ART. 93 - DEFINIZIONE.....	41
Art. 93.1 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale.....	41
Art. 93.2 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale.....	41
CAPO VI° - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITA' PER LA LORO ATTUAZIONE	42
ART. 94 - DEFINIZIONE.....	42
Art. 94.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1).....	42
Art. 94.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2).....	44
Art. 94.3 - Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp).....	45
TITOLO V° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	49
CAPO I° - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	49
ART. 95 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	49
Art. 95.1 – Sistema urbanistico e ambientale.....	49
Art. 95.2 – Ambito e Sub ambito.....	49
Art. 95.3 - Centro abitato.....	49
Art. 95.4 - Territorio urbanizzato.....	49
Art. 95.5 - Superficie territoriale (ST).....	49
Art. 95.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1).....	50
Art. 95.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2).....	50
Art. 95.8 - Standards urbanistici.....	50
Art. 95.9 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG).....	50
Art. 95.10 - Potenzialità edificatoria (PE).....	50
Art. 95.11 - Carico urbanistico (CU).....	50
Art. 95.12 - Categoria e classe catastale.....	50
Art. 95.13 - Capacità insediativa (CI).....	51

Art. 95.14 - Superficie fondiaria (SF)	51
Art. 95.14 bis- Comparto	51
Art. 95.14 ter- Lotto	51
Art. 95.14 quater- Unità fondiaria.....	51
Art. 95.15 - Superficie minima di intervento (SM)	51
Art. 95.16 - Area dell'insediamento (AI)	52
Art. 95.17 - Distanza di un edificio (D)	52
Art. 95.18 - Indice di visuale libera (VL).....	52
Art. 95.19 - Misura della distanza	52
Art. 95.20 - Distanza da un confine di proprietà (D1).....	53
Art. 95.21 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2).....	53
Art. 95.22 - Distanza da un altro edificio (D3)	53
Art. 95.23 - Distanza dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua (D4)	54
Art. 95.24 - Riduzione delle distanze	55
Art. 95.25 - Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"	56
CAPO II° - OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI	64
ART. 96 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI.....	64
Art. 96.1 - Unità edilizia (Ue)	64
Art. 96.2 - Unità immobiliare (UI)	64
Art. 96.3 - Area di pertinenza.....	64
Art. 96.4 - Area cortiliva	64
Art.96.4 bis - Area di sedime	64
Art. 96.5 - Tipologia edilizia	64
Art. 96.6 - Classe tipologica.....	64
Art. 96.7 - Superfetazione edilizia.....	65
Art. 96.8 - Edificio o Fabbricato	65
Art. 96.9 - Edificio unifamiliare / monofamiliare.....	65
Art. 96.10 - Edificio condominiale	65
Art. 96.11 - Alloggio e sue dotazioni minime.....	65
Art. 96.12 - Pertinenza (spazi di pertinenza).....	66
Art. 96.13 - Parti comuni / condominiali	66
Art. 96.14 - Definizioni particolari.....	66
Art. 96.14 bis- Superficie Catastale (Sca).....	67
Art. 96.15 - Superficie Complessiva (SC)	67
Art. 96.16 - Parti che non costituiscono superficie utile né superficie accessoria.....	67
Art. 96.17 - Superficie utile (SU).....	68
Art. 96.18 - Superficie accessoria (Sa).....	68
Art. 96.19 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv)	69
Art. 96.20 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda	69
Art. 96.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)	69
Art. 96.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	69
Art. 96.23 - Volume totale o lordo (VT)	69
Art. 96.24 - Volume utile (VU).....	70
Art. 96.24 bis - Volume tecnico.....	70
Art. 96.24 ter - Vuoto tecnico.....	70
Art. 96.25 - Densità territoriale (DT).....	70
Art. 96.26 - Densità fondiaria (DF).....	70
Art. 96.27 - Superficie coperta (SQ)	70
Art. 96.28 - Rapporto di copertura (RQ).....	70
Art. 96.29 - Superficie permeabile (SP)	71
Art. 96.29 bis - Indice di permeabilità (IP).....	71
Art. 96.30 - Sagoma planivolumetrica.....	71
Art. 96.30 bis - Sagoma.....	71
Art. 96.31 - Fronte dell'edificio	71

Art. 96.32 - Aperture : luci e vedute	71
Art. 96.33 - Parete finestrata	72
Art. 96.34 - Pareti prospicienti	72
Art. 96.35 - Altezza dei fronti (HF)	72
Art. 96.36 - Quota media del terreno	72
Art. 96.37 - Piano di un edificio.....	72
Art. 96.38 - Altezza lorda dei piani (AP).....	73
Art. 96.39 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta	73
Art. 96.40 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti	73
Art. 96.40 bis - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv)	74
Art. 96.40 ter - Sottotetto	74
Art. 96.41 - Soppalco.....	74
Art. 96.42 - Altezza massima di un edificio (H)	74
Art. 96.44 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF	74
TITOLO VI° - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO	76
CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA DAI RISCHI	
NATURALI	76
ART. 97 - PREVENZIONE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI.....	76
Art. 97.1 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti ricadenti sui dossi di pianura	76
Art. 97.2 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti interessati da rischio idraulico...	77
Art. 97.3 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti interessati da grado di vulnerabilità medio	77
CAPO II° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA AMBIENTALE.....	80
ART. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO	80
Art. 98.1 – Interventi soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale	80
Art. 98.2 – Convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale	80
Art. 98.3 – Opere di compensazione ambientale	80
Art. 98.4 – Attività agricola e zootecnica.....	81
Art. 98.5 – Insediamenti produttivi	81
Art. 98.6 – Sistemi di fognatura e depurazione delle acque	82
Art. 98.7 – Impianti verdi e norme di tutela delle alberature e dei giardini	82
Art. 98.8 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture di mobilità	86
Art. 98.9 – Siti di Rete Natura 2000	87
CAPO III° - REQUISITI MINIMI FISICI E DI QUALITA' AMBIENTALE PER L'EDIFICAZIONE	88
ART. 99 - AMBITO E LIMITI DI APPLICAZIONE.....	88
Art. 99.1 - Caratteristiche dei locali.....	88
Art. 99.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione (Categoria A)	89
Art. 99.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio (Categoria S)	89
Art. 99.4 - Chiostrine o cavedi e intercapedini	90
Art. 99.5 - Piani interrati o seminterrati	90
Art. 99.6 - Acque reflue	91
Art. 99.7 - Acque superficiali e sotterranee	91
Art. 99.8 - Permeabilità dei suoli.....	92
CAPO IV° - REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO	93
Art. 100.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	93
Art. 100.2 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	93
Art. 100.3 - Elementi aggettanti delle facciate.....	94
Art. 100.4 - Allineamenti	94
Art. 100.5 - Coperture, canali di gronda, pluviali	94
Art. 100.6 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	94
Art. 100.7 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	95
Art. 100.8 - Strade, passaggi privati e cortili	95
Art. 100.9 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici.....	95

Art. 100.10 - Obbligo di ripristino delle strade	95
Art. 100.11 - Recinzioni	96
Art. 100.12 - Numerazione civica.....	96
CAPO V° - ARREDO URBANO E OPERE MINORI.....	97
ART. 101 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO.....	97
Art. 101.1 - Cartellonistica	97
Art. 101.2 - Insegne e targhe.....	98
Art. 101.3 - Tende aggettanti.....	98
Art. 101.4 - Bacheche.....	98
Art. 101.5 - Indicatori di pubblico interesse	99
Art. 101.6 - Edicole e chioschi	99
Art. 101.7 - Fioriere	99
Art. 101.8 - Mostre provvisorie.....	99
Art. 101.9 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi	100
Art. 101.10 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	100
TITOLO VII° - FUNZIONI ED USI URBANISTICI.....	101
ART. 102 – ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE	101
Art. 102.1 – Funzioni residenziali (1)	102
Art. 102.2 - Funzioni sociali a livello di quartiere (2).....	102
Art. 102.3 - Funzioni commerciali al dettaglio (3).....	102
Art. 102.4 - Funzioni terziarie e artigianato artistico (4).....	102
Art. 102.5 – Funzioni produttive urbane (5)	104
Art. 102.6 – Funzioni produttive agricole (6)	104
Art. 102.7 - Funzioni speciali (7).....	105
PARTE SECONDA 107	
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE TRASFORMAZIONI.....	107
TITOLO I° – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	107
<i>CAPO I° - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE</i>	<i>107</i>
ART. 103 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE	107
Art. 103.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero	107
Art. 103.2 - Opere di urbanizzazione primaria ed aree di cessione nei centri storici.....	108
Art. 103.3 – Modalità di attuazione	108
Art. 103.4 – Intervento diretto e progettazione per fasi	109
Art. 103.5 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico- culturale-testimoniale	109
Art. 103.6 - Prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di recupero.....	110
Art. 103.6.1 - Prescrizioni tecniche per gli interventi di recupero degli edifici soggetti a Restauro scientifico (RS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC)	110
Art. 103.6.2 – Prescrizioni tecniche per gli interventi di recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) e a Ristrutturazione edilizia (RE)	113
Art. 103.7 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano	114
Art. 103.8 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati	114
Art. 103.9 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici .	114
Art. 103.10 - Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici	114
Art. 103.11 – Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale - testimoniale.....	115
Art. 103.12 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti “CS” e “IS”.....	115

Art. 103.13 - Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti "CS" e "IS"	117
Art. 103.14 - Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale	117
Art. 103.15 - Indici urbanistico - edilizi	117
Art. 103.16 – Zone interessate da bonifiche storiche di pianura.....	119
Art. 103.17 – Viabilità storica	120
TITOLO II° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE	122
CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE	122
ART. 104 – ARTICOLAZIONE.....	122
Art. 104.1 - Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale (AC1)	123
Nell'ambito AC1 del capoluogo, identificato catastalmente al foglio 20 mappali 293 e 625, ricompreso entro perimetro unitario d'intervento con siglatura CONV, la potenzialità edificatoria è di 550 Mq di SC massimo per l'edificazione di non più di n° 5 alloggi in case singole e/o bi/trifamiliari con Hmax = 9,00 ml. e gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale.	
Art. 104.2 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale da riqualificare (AC2).....	124
Art. 104.3 - Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3)	125
Art. 104.4 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (AC4).....	126
CAPO II° - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE.....	129
ART. 105 – ARTICOLAZIONE.....	129
Art. 105.1 – Sub ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR).....	129
Art. 105.2 – Sub ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA (APT)	129
CAPO III° - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE.....	131
ART. 106 – INDIVIDUAZIONE	131
Art. 106.1 – Sub ambiti residenziali di tipo 1 soggetti a PUA (NU1).....	131
Art. 106.2 – Sub ambiti residenziali soggetti a PUA (NU2)	131
TITOLO III° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	133
ART. 107 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO	133
Art. 107.1 – Sub ambiti produttivi - commerciali - direzionali da trasformare tramite PUA (APTg)	134
Art. 107.2 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1)	135
Art. 107.3 – Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AP2).....	137
Art. 107.4 – Sub ambiti per attività commerciali - direzionali di rilievo comunale consolidati (AP3).....	138
Art. 107.5 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente tramite convenzione attuativa (AP4)	140
Art. 107.6 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite strumento preventivo (AP5).....	140
Art. 107.7 – Impianti per la distribuzione carburanti (AP6).....	141
TITOLO IV° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE	144
CAPO I° - ARTICOLAZIONE IN ZONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO.....	144
ART. 108 – ARTICOLAZIONE IN ZONE	144
Art. 108.1 – Criteri di applicazione delle norme di zona e sub ambito in territorio rurale	144
ART. 109 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE.....	145
Art. 109.1 - Unità minime di intervento in territorio rurale	145
Art. 109.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nel territorio rurale.....	145

Art. 109.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.)	145
Art. 109.4 - Impianti zootecnici produttivi	146
Art. 109.5 - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo	146
Art. 109.6 - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori combinati	147
Art. 109.7 - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione	147
Art. 109.8 - Possibilità di recupero per fini abitativi extra-agricoli di fabbricati rurali.....	149
Art. 109.9 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola	150
Art. 109.10 - Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico - culturale - testimoniale.....	151
Art. 109.11 - Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale (AP).....	154
Art. 109.12 - Possibilità di superamento degli indici urbanistico - edilizi per l'edificazione in territorio rurale tramite Piano di Sviluppo Aziendale attuato con PUA d'iniziativa privata.....	155
Art. 109.13 - Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola	156
Art. 109.13 bis - Costruzioni rurali minori per attività complementari all'azienda agricola.....	157
Art. 109.14 - Interventi di infrastrutturazione nel territorio rurale.....	158
ART. 109.15 - SOPPRESSO	158
CAPO II° - REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI.....	159
Art. 110.1 - Zone agricole ricomprese negli ambiti "IS"	159
Art. 110.2 - Sistema forestale e boschivo (TR1a).....	160
Art. 110.3 - Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (TR1b)	160
Art. 110.4 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1c) e relative zone di tutela (TR1d).....	163
Art. 110.5 - Sub ambiti a vocazione produttiva agricola (TR2)	165
Art. 110.6 - Sub ambiti agricoli periurbani (TR3).....	167
Art. 110.7 - Sub ambiti agricoli interessati da impianti zootecnici (TR4).....	170
Art. 110.8 - Zona agricola di rispetto cimiteriale	173
CAPO III° - AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELLA PARTE TERZA DEL D. LGS. 42/2004 e s.m.	174
ART. 111 - ARTICOLAZIONE.....	174
Art. 111.1 - Zone ricomprese nel perimetro dell'area vincolata con Decreto Ministeriale 1/8/1985.....	174
TITOLO V° - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	175
CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....	175
ART. 112 - ARTICOLAZIONE.....	175
Art. 112.1 - Attrezzature sportivo - ricreative private di rilievo sovracomunale (DTSp)	175
Art. 112.2 - Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC).....	176
Art. 112.3 - Attrezzature sportivo - ricreative private di rilievo comunale (DTCp).....	180
Art. 112.4 - Impianti ed attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto	180
CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	184
ART. 113 - DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE	184
Art. 113.1 - Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto	184
Art. 113.2 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	186

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

TITOLO I° – OGGETTO, EFFICACIA ED APPLICAZIONE

ART. 1 - OGGETTO E CONTENUTO

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

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO :

TAVV. RUE.1 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI

TAV. RUE.1A – Centro storico del Capoluogo	1:	500
TAV. RUE.1B – Insediamenti storici non urbani	1:	1.000

TAVV. RUE.2 - PIANIFICAZIONE, CATEGORIE NORMATIVE E DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI NELLO STATO DI FATTO

TAV. RUE.2A – Centro storico del Capoluogo	1:	500
TAV. RUE.2B – Insediamenti storici non urbani	1:	1.000

TAV. RUE.3 - SCHEDE OPERATIVE PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO – CULTURALE – TESTIMONIALE ESTERNI AGLI AMBITI "CS" E "IS"

1: 2.000

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE :

TAVV. RUE.4A – 4B – 4C

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	1:	5.000
-------------------------------	----	-------

VOL. RUE.1 - NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE

con ALLEGATI :

- Allegato A - REQUISITI COGENTI E VOLONTARI
- Allegato B - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- Allegato C - NORME TECNICHE PER LA RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

4^ VARIANTE AL RUE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA di LOCALIZZAZIONE DELLE VARIANTI 1: 7.000

*Elaborati modificati:*TAVV. RUE. 4B
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO 1: 5.000VOL. RUE.1 - NORME EDILIZIE ED URBANISTICHE
con ALLEGATI :

- Allegato A - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ex Allegato B)

4. Sono elaborati costitutivi del RUE, anche se non materialmente allegati, la "TAVOLA DEI VINCOLI" (Tav. PS2) corredata dalla "SCHEDE DEI VINCOLI" allegati alla 1^ Variante al Piano Strutturale Comunale.
5. Fa inoltre parte integrante del RUE, anche se non materialmente allegata, la "CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE".

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA

1. Il RUE si applica agli interventi da attuare nel territorio comunale, fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 5, secondo quanto specificato ai seguenti commi.
2. Il RUE integra le disposizioni delle NTA del PSC e delle relative Schede Normative. A tale scopo le previsioni del RUE trovano applicazione, anche se non espressamente richiamate nelle NTA del PSC, al fine:
 - a) di specificare le modalità di attuazione, i tipi di intervento, le funzioni e gli usi dichiarati ammissibili dalle prescrizioni delle NTA del PSC;
 - b) di fornire la definizione e le modalità di calcolo dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi;
 - c) di precisare i limiti e le condizioni delle trasformazioni urbanistiche, edilizie, ambientali.
3. Per le previsioni del PSC attuabili per intervento diretto, la disciplina delle NTA del PSC, integrata dalle disposizioni del RUE, configura il quadro normativo di riferimento ai fini della verifica di conformità alla pianificazione richiesta per il rilascio dei titoli abilitativi.
4. Per le previsioni del PSC attuabili previo inserimento nel Piano operativo comunale (POC) ed approvazione di progetto unitario convenzionato (CONV) o di piano urbanistico attuativo (PUA), il RUE definisce gli elaborati richiesti per i suddetti strumenti di intervento urbanistico preventivo, specifica gli usi ammissibili, i parametri urbanistici ed edilizi da osservare nelle trasformazioni dello stato di fatto, la disciplina attuativa degli ambiti di nuovo insediamento del PRG previgente la cui attuazione può essere anticipata rispetto al primo POC previa

elaborazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'Art. 41 della Lg. Rg. 20/2000.

5. Le disposizioni del RUE costituiscono prescrizioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 20/2000 e devono essere osservate ed applicate da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nel territorio comunale.

ART. 3 - SALVAGUARDIA

1. Dalla data di adozione del RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000.
2. Al tal fine l'Amministrazione Comunale, fatti salvi i casi di cui al successivo Art. 5,:
 - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione degli atti amministrativi e degli strumenti di pianificazione urbanistici o di settore che siano in contrasto con le previsioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione; gli strumenti attuativi del PRG previgente confermati nel PSC ma non ancora adottati alla data di adozione del medesimo PSC possono essere approvati solo nei casi e nei limiti stabiliti dal RUE.
Il Consiglio comunale può assumere determinazioni in contrasto con le previsioni del RUE adottato, dichiarando la volontà di procedere alla modifica dello stesso in sede di approvazione, purché in coerenza con le previsioni del PSC e nell'osservanza dell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia;
 - b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi di beni e servizi di cui al DPR n. 160/2010, che siano in contrasto con le previsioni del RUE;
 - c) notifica al soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività in contrasto con le previsioni del RUE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
 - d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.
3. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 160/2010 alle previsioni del RUE adottato ovvero di ripresentare la denuncia di inizio attività in conformità al medesimo RUE.
4. Ogni altra amministrazione pubblica operante nel territorio comunale è tenuta a non pregiudicare e a non rendere più gravosa l'attuazione del RUE adottato, astenendosi dall'assumere determinazioni in contrasto con le sue previsioni.

ART. 4 - ENTRATA IN VIGORE ED EFFETTI SUGLI ATTI REGOLAMENTARI PREVIGENTI

1. Il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'art. 33, comma 3, della L.R. n. 20/2000.
2. Dalla medesima data, cessa di avere applicazione ogni disposizione, atto deliberativo, circolare o altro atto comunale, che abbia ad oggetto la materia disciplinata dal RUE e che risulti con esso incompatibile, fatto in ogni caso salvo quanto previsto dal successivo Articolo 5 e quanto esplicitamente richiamato dal RUE stesso.

ART. 5 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL RUE

1. Le concessioni edilizie rilasciate, i permessi di costruire e le denunce di inizio attività presentate prima della data di adozione del RUE, ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti vengano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, Piani di Recupero, convenzioni ed accordi di pianificazione a supporto di interventi diretti, ecc.) approvati nei modi di legge alla data di adozione del RUE nel rispetto del PRG previgente, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e dalla legislazione in materia. In particolare, per detti strumenti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la loro attuazione fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi e alle eventuali prescrizioni particolari.
3. Nel caso di previsioni del PSC e del RUE difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, le stesse sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
4. Per i piani particolareggiati approvati ed in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e del RUE e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa.
L'Amministrazione, laddove ravvisi, direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 ovvero di accordo di programma ai sensi dell'art. 14 della medesima Legge Regionale ovvero ancora all'esito di positiva valutazione di proposta formulata ai sensi degli articoli 37 bis e ss. della Legge 109/94, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati e in corso di attuazione alla data di adozione del RUE, varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto alla prima parte del presente 4 comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano particolareggiato.
5. Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla Lg. Rg. 20/2000 per i PUA.
6. In particolare per l'ambito di nuovo insediamento NU2b vale quanto sancito dall'Accordo sottoscritto in data 18/02/2003.

ART. 6 - MODIFICHE AL RUE E TESTO COORDINATO

1. Le prescrizioni del RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificati solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
 - a) variante generale o parziale al RUE;
 - b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti circa le forme di deposito, pubblicità e partecipazione previsti dall'art.33 della L.R. n. 20/2000;
 - c) variante al PSC comprensiva di modificazioni al RUE.

2. L'atto di cui al comma 1, deve indicare espressamente la norma che si intende modificare o della quale si intende limitare il campo di applicazione e deve riportare, in allegato, il testo coordinato della versione modificata del RUE.

ART. 7 – DEROGHE

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

TITOLO II° – MODALITA' DI ATTUAZIONE

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PSC

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

ART. 9 - INTERVENTO DIRETTO

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

ART. 10 - INTERVENTI SOGGETTI A POC

1. Sono soggetti a POC i seguenti interventi :
 - a) gli interventi urbanizzativi, di riqualificazione e di trasformazione edilizia negli ambiti ARR e APT, negli ambiti di nuovo insediamento a prevalente uso residenziale NU1 e NU2, negli ambiti per attività produttive di nuovo insediamento AP5;
 - b) gli interventi ricadenti all'interno di PUA in tutti gli ambiti del territorio comunale quando il PUA non sia vigente e/o in corso di attuazione alla data di adozione del RUE, ovvero non sia stato approvato dal comune, nel rispetto delle previsioni del PRG previgente e del PSC, nelle more di approvazione del medesimo;
 - c) gli interventi urbanizzativi e di realizzazione delle dotazioni territoriali per i quali il PSC e/o il RUE prevedano esplicitamente nelle loro disposizioni e/o schede normative, l'inserimento nel POC.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire attraverso il POC, in ogni ambito del territorio comunale, tanto per la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quanto per regolamentare, attraverso progetto unitario convenzionato, l'insieme degli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia ovvero i mutamenti di destinazione d'uso ammessi dalle norme di PSC o di RUE per intervento diretto.

A tale scopo il Comune può stipulare accordi con i privati, ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, anche per iniziativa dei soggetti interessati.

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

ART. 11 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

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

ART. 12 - ATTIVITÀ EDILIZIA A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI VINCOLI E IN AMBITI SOGGETTI A POC

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:
 - a) alla manutenzione straordinaria;
 - b) al restauro e risanamento conservativo;
 - c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede normative e dal RUE;
 - d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede normative e dal RUE.
2. Gli interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

ART. 13 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono definiti ed elencati all'Art. 31 della Lg. Rg. 20/2000 e s.m.i.
2. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della Lg. Rg. 20/2000.
3. I programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19 assume il valore e produce gli effetti del PUA.
4. I contenuti dei piani urbanistici attuativi di cui ai comma precedenti, gli elaborati costitutivi dei medesimi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono disciplinati dalla legge regionale vigente e dalle norme di attuazione del PSC e del RUE.
5. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti

i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio di permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

6. L'attuazione dei PUA è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione, da redigersi in conformità alle previsioni normative e del presente Regolamento. La medesima attuazione dovrà riguardare l'intero PUA ovvero un suo stralcio, a condizione che questo sia caratterizzato da autonomia attuativa e funzionale.

ART. 14 - COMPARTO URBANISTICO ATTUATIVO (CA)

1. Comparto urbanistico attuativo è l'area entro cui dovrà essere attuato, con progettazione e procedura di attuazione unitaria, l'intervento oggetto dello strumento attuativo.
2. Sulla base del progetto approvato, i Comparti Attuativi possono essere attuati per stralci attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione inserito quale parte integrante degli elaborati costitutivi del piano o della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.
3. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al comparto attuativo, qualora le indicazioni grafiche del PSC e del POC riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del comparto cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio senza che ciò costituisca variante al PSC e/o al RUE e/o al POC.

Dette rettifiche "non sostanziali", in conformità a quanto specificato all'Art. 11 delle Norme del PSC, dovranno essere limitate alla eventuale esclusione di porzioni marginali del comparto ovvero alla eventuale inclusione di aree di modesta estensione esterne al perimetro di comparto all'esclusivo fine di far coincidere lo strumento attuativo con i confini reali delle proprietà interessate e non potranno in ogni caso riguardare gli ambiti soggetti dalla legge o dalla pianificazione sovraordinata a discipline di tutela, fatti salvi i casi in cui le stesse rettifiche non discendano da specifici accordi con le Amministrazioni sovracomunali competenti.

ART. 15 – STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE (S.I.A.)

1. Lo studio di impatto ambientale (S.I.A.) è lo studio tecnico scientifico degli impatti ambientali di un progetto pubblico o privato, volto a verificare l'insieme degli effetti rilevanti, diretti ed indiretti, a breve e a lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che i progetti hanno sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi naturali e umani.
2. Lo studio di impatto ambientale deve essere allegato ai progetti assoggettati alla procedura di Valutazione Impatto Ambientale (V.I.A.) secondo quanto previsto dagli artt. 4, 11 e 12 e relativi allegati della L.R. n.° 9/1999, così come integrata e modificata dalla L.R. n.° 35/2000 e dalla L.R. 15/2013, nonché dalle direttive emanate dalla Regione Emilia Romagna in attuazione di detto disposto normativo.

ART. 16 – FORMAZIONE E PRESENTAZIONE DEI P.U.A. ED ELABORATI RICHIESTI

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) presentati per l'approvazione di rito, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi per il PUA di iniziativa privata oppure l'elenco delle proprietà comprese nel piano per il PUA di iniziativa pubblica, dovranno contenere la seguente documentazione:
 - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA e/o Schede normative;

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

mitigazione dell'impatto acustico come previsto nelle specifiche norme della vigente pianificazione di settore e/o dalla legislazione vigente in materia;

- relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
- proprietario,
- superficie territoriale dell'intervento,
- superficie impermeabile prevista,
- numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi),
- portata di calcolo,
- descrizione rete fognaria,
- quota di allacciamento,
- tipo di materiale impiegato,
- specificazione manufatti particolari.

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

2. Per quanto riguarda i piani di sviluppo aziendale (PUA agricolo), ai quali si applicano le procedure approvative del piano particolareggiato di iniziativa privata, sono allegati obbligatori:
 - a. planimetria di individuazione dell'intervento (scala 1:2000);
 - b. documentazione catastale, riguardante l'intera proprietà aziendale e la dotazione di fabbricati esistenti nello stato di fatto;
 - c. documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identifichino lo stato di fatto nell'ambito in cui si intende intervenire;
 - d. relazione tecnica agronomica, atta ad illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento ed al dimensionamento delle destinazioni d'uso, alle forme di stoccaggio e smaltimento delle deiezioni e dei liquami, ai contenuti economici dell'intervento proposto e ai tempi che vengono previsti per l'attuazione;
 - e. schema di massima dell'assetto planivolumetrico in scala 1:500 teso a mettere in relazione edifici eventualmente esistenti ed edifici di progetto.
3. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i..
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, lettera m), deve contenere:
 - a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie complessiva edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
 - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
 - c) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - d) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - e) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - f) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
 - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

- i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano opportuni o necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Per i PUA nei quali ricadono immobili classificati nel PSC e/o nel RUE come "edifici di interesse storico – culturale – testimoniale" di cui è previsto il recupero conservativo, dovrà essere valutata in sede di PUA la compatibilità delle funzioni e delle destinazioni d'uso proposte con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici da recuperare; a tale fine, oltre alla documentazione richiesta ai punti precedenti per l'approvazione di rito del PUA, dovrà essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- a) rilievo dei fabbricati esistenti in scala minima 1:200 contenente:
 - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione,
 - destinazione d'uso dei locali,
 - caratteristiche costruttive,
 - indicazione dell'epoca di costruzione e di eventuali modificazioni sostanziali,
 - stato di conservazione;
 - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione,
 - elementi di arredo degli spazi scoperti,
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
 - b) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento sia per gli esterni che per gli interni;
 - c) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
 - ubicazione e dimensione di strade e parcheggi,
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
 - d) schema di progetto per il recupero di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
 - progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione,
 - destinazione d'uso proposta;
 - caratteristiche costruttive;
 - materiali da utilizzare e tipologie d'intervento;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
 - schema della circolazione veicolare e pedonale.
6. I PUA non già sottoposti a VIA ai sensi di legge, sono soggetti a Verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 16.1 - Procedimento per l'approvazione del P.U.A.

1. Per l'approvazione dei P.U.A troverà applicazione il disposto dell'articolo 35 della legge regionale 20/2000 e successive modificazioni e integrazioni. Nel caso in cui dal P.U.A. derivi dichiarazione di pubblica utilità troveranno applicazione le disposizioni di cui agli articoli 15 e 17 della legge regionale 37/2002.
2. Per i Piani di recupero di iniziativa privata dovrà procedersi ad adozione del Piano, analogamente a quanto previsto per i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
3. Ai fini della presentazione per la pubblicazione dei P.U.A. di iniziativa privata, i soggetti aventi titolo provvedono a depositare, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, istanza di pubblicazione cui allegano gli elaborati di cui al precedente articolo 16. Il Responsabile dello Sportello Unico cura l'istruttoria in ordine alla preliminare verifica della completezza della documentazione e della conformità degli elaborati presentati alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, procedendo se del caso a convocare gli istanti per verificare, in contraddittorio, la necessità o l'opportunità di integrazioni o variazioni agli elaborati medesimi.
4. Completata l'istruttoria, laddove ravvisi la completezza degli elaborati presentati e la conformità dell'istanza alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico

autorizza la presentazione per la pubblicazione del P.U.A., disponendo il deposito degli atti presso il medesimo Sportello Unico per un periodo di 60 giorni decorrente dalla data di affissione di cui al capoverso successivo. Del deposito è data pubblicità mediante affissione di avviso all'Albo Pretorio del Comune per un periodo non inferiore a 60 giorni. Nel caso in cui il Responsabile ritenga gli elaborati presentati non completi o non conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia assumerà provvedimento motivato di diniego della autorizzazione alla pubblicazione.

5. L'istruttoria di cui al precedente comma 3 dovrà essere completata nel termine di giorni 60 dalla data di presentazione della istanza di pubblicazione. In caso di convocazione degli istanti da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, il termine suddetto rimane sospeso sino alla presentazione delle integrazioni o variazioni agli elaborati del P.U.A..

TITOLO III° - INTERVENTI - COMPETENZE - PROCEDURE

1. Il Titolo III° del RUE definisce gli interventi urbanistico – edilizi, disciplina i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il processo di esecuzione delle opere e le attività di controllo della loro conformità edilizia, igienico sanitaria ed ai requisiti prestazionali.

CAPO I° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi edilizi sono definiti nell'allegato all'art.9 comma 1 della Legge Rg. 15/2013 come segue.

ART. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART. 18 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

ART. 19 - RESTAURO SCIENTIFICO (RS)

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni,
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale,
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
 - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - muraure portanti sia interne che esterne,
 - solai e volte,
 - scale,
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali.

ART. 20 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RRC)

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART. 20.1 - SOPPRESSO**ART. 20.2 – SOPPRESSO****ART. 21 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (RT)**

1. Si definiscono interventi di ripristino tipologico quelli che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

ART. 22- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA (RVP)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) riguardano le unità edilizie di valore ambientale – testimoniale o con elementi di valore ambientale, individuate nella cartografia del RUE con la siglatura "EA", per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

ART. 23 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in

conformità alle previsioni del PSC, del RUE o del POC, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

ART. 24 – Soppresso

ART. 25 – Soppresso

ART. 26 – Soppresso

ART. 27 - RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

1. Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della L.R. n° 11/1998, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data del 31/12/2013 (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

ART. 28- Soppresso

ART. 29 – Soppresso

ART. 30 – Soppresso

ART. 31 – Soppresso

ART. 32- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 33 – DEMOLIZIONE (D)

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

ART. 34- INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti..
2. Sono comunque da considerarsi tali :
 - a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto f;
 - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzarsi sul suolo;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che le norme del PSC, del RUE o del POC, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

ART. 35 – SOPPRESSO

ART. 35.1 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

1. Sono interventi di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. Gli interventi concorrono all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità.

ART. 36 – Soppresso

ART. 37 – Soppresso

ART. 38- SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA

1. Sono definiti significativi movimenti di terra i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti.
2. Il RUE definisce tali gli interventi di modificazione del suolo che comportino modifiche morfologiche ed altimetriche del territorio, quali:
 - a. prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
 - b. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere;
 - c. abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
 - d. opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.
3. Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di cave e torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

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

AD INTEGRAZIONE DI QUANTO RIPORTATO AI PRECEDENTI ARTICOLI e al fine di meglio regolamentare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio accentrato e sparso di valore ambientale (EA) nonché di infrastrutturazione del territorio, di modifica e trasformazione dello stato

di fatto dell'edificato e delle aree pertinenziali delle costruzioni, si definiscono al successivi articoli gli ulteriori interventi contemplati dal presente RUE.

ART. 39 – Soppresso

ART. 40 – Soppresso

ART. 41 – Soppresso

ART. 42 – Soppresso

ART. 43- OPERE DI RECINZIONE E ACCESSO AI LOTTI

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. Le recinzioni di qualunque tipo, anche a carattere murario, ivi comprese quelle che delimitano internamente le proprietà, non possono di norma eccedere l'altezza media di mt. 1,50; la possibilità di realizzare recinzioni di altezza media superiore a mt. 1,50, sino ad una altezza massima di mt. 3, è subordinata alla presentazione di richiesta di rilascio di permesso di costruire ove siano evidenziate le ragioni specifiche, inerenti la sicurezza o altro, che impongono, ad avviso del richiedente, la realizzazione di recinzione di altezza media superiore a mt. 1,50. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reputi dette ragioni fondate e congrue.
3. Le recinzioni di qualunque tipo, anche a carattere murario, dovranno essere realizzate, di norma, ad una distanza non inferiore a ml. 1,5 dalla carreggiata di ogni tipo di strada, fatte in ogni caso salve le disposizioni di legge o regolamentari che dispongano una distanza maggiore. La possibilità di realizzare recinzioni ad una distanza dalla carreggiata inferiore a ml. 1,5, fatte sempre salve le disposizioni di legge o regolamentari che pongano vincoli non derogabili, è subordinata alla presentazione di richiesta di rilascio di permesso di costruire ove siano evidenziate le ragioni specifiche che impongono, ad avviso del richiedente, la realizzazione di recinzione ad una distanza inferiore a ml. 1,5 dalla carreggiata. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reputi fondate e congrue. La medesima disciplina si applica per la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura e per la messa a dimora di siepi o elementi arborei ad una distanza dalla carreggiata pari o inferiore a mt. 1,5.
4. La esecuzione di recinzioni o comunque manufatti interposti tra aree di proprietà privata e aree di proprietà pubblica o comunque assoggettate a pubblico transito, una volta che la stessa sia stata oggetto di titolo abilitativo, è subordinata alla presentazione di apposito frazionamento, al picchettamento del sito e alla redazione di verbale di sopralluogo a cura di funzionario dello Sportello Unico, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al sopraesteso comma 3.
5. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
6. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. Nel caso in cui la concreta conformazione dei luoghi sia di ostacolo alla realizzazione dei passi carrai secondo quanto previsto dal presente comma 6 potrà essere presentata richiesta di rilascio di permesso di costruire con modalità difformi, evidenziando le ragioni specifiche che impongono la deroga. Lo Sportello Unico per l'Edilizia valuterà le motivazioni proposte e provvederà al rilascio del permesso di costruire nel solo caso in cui le reputi fondate e congrue.

7. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

ART. 44 – Soppresso

ART. 45 – Soppresso

ART. 46 – Soppresso

ART. 47 – Soppresso

ART. 48 – Soppresso

ART. 49 – Soppresso

ART. 50 – Soppresso

ART. 50.1 - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE E ARREDI DA GIARDINO

1. Sono definiti interventi relativi ad aree scoperte, quelli volti alla formazione di cortili e giardini o comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Le strutture e le opere di cui al seguente comma 2, sono considerate come elemento di arredo e sistemazione di verde privato, non riconducibili al concetto di opera edilizia e come tali non si considerano ai fini degli indici edilizi e dei parametri urbanistici quali distanze, volume, superficie coperta, ecc.

Devono essere collocate nelle aree di pertinenza dei fabbricati, ad esempio spazi cortilivi, giardini privati (ivi inclusi grandi terrazze, cavedi o balconi) e non devono costituire ostacolo, anche per ciò che concerne la visibilità, per la pubblica circolazione.

2. Nelle aree scoperte quali cortili o giardini è consentita l'esecuzione dei seguenti lavori:

a) Scavi o reinterri

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

b) Gazebi e pergolati

Si definiscono pergolati quei manufatti in struttura metallica o in legno (impregnato, verniciato, autoclavato), di riparo per la vita all'aperto in adiacenza ad edifici od autoportanti, con copertura a una sola falda costituita da piante rampicanti o materiali permeabili.

Si definiscono gazebi quei manufatti in struttura metallica o in legno, di riparo per la vita all'aperto non in adiacenza ad edifici, con copertura anche a più falde di materiale permeabile o impermeabile mobile (tipo tende parasole).

La struttura dei pergolati posti in adiacenza deve essere ancorata all'edificio; le dimensioni massime consentite sono quelle di balconi e terrazze non coperte e tamponate.

Pergolati autoportanti e gazebi, se non in adiacenza, devono essere posti ad una distanza minima di 1,50 metri da edifici esistenti; possono essere installati per una superficie coperta massima così conteggiata :

- 4% della superficie del lotto per lotti fino a 300 mq;
- 3% della superficie del lotto per lotti da 300 a 400 mq;
- 2% della superficie del lotto per lotti oltre i 400 mq;

e comunque non superiore ai 20,00 mq. totali.

La posa in opera dell'impalcatura deve essere effettuata mediante semplice appoggio o infissione al suolo dei montanti verticali con sistemi che non richiedono l'esecuzione di opere fondali o murarie; possono esserci strutture di tamponamento costituite da griglie in legno di dimensioni minime di 10 x 10 cm, oppure in rete di metallo; l'insieme deve rispondere a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.

I pergolati ed i gazebi devono rispettare le seguenti altezze e distanze :

- altezza in gronda : $\leq 2,70$ m.
- distanza dai confini di proprietà : $\geq 1,50$ m. dalle strutture verticali
- distanza dai confini di proprietà : $\geq 1,00$ m. dal filo copertura
- distanza dai confini stradali : $\geq 1,50$ m.

c) Tettoie e autocover

Possono essere installate tettoie e autocover per una superficie coperta massima di 13 mq, con altezza in gronda non superiore ai 2,20 m., uno per alloggio.

Si definisce "tettoia" una pertinenza isolata, costituita da una copertura rigida sorretta perimetralmente da una struttura verticale puntiforme priva di tamponamenti laterali ciechi.

Si definisce "autocover" una pertinenza di dimensione atta alla protezione dei posti auto costituita da una struttura di ombreggiamento composta da una sola fila di elementi verticali direttamente ancorati al suolo e sovrastante copertura a sbalzo, priva di tamponamenti laterali ciechi.

La realizzazione è permessa in struttura metallica o in legno (impregnato, verniciato, autoclavato), con strutture portanti infisse per almeno 0,50 m. dal suolo, ma senza fondazioni; la copertura ad una falda può essere costituita da manto impermeabile; è ammesso un grigliato su tre lati, con caratteristiche uguali a quello dei pergolati.

La pavimentazione se non è preesistente deve essere di materiale drenante; l'insieme deve rispondere a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.

Per le tettoie devono essere rispettate le distanze minime misurate al filo esterno della copertura, di 1,50 m. dai confini di proprietà, di 5,00 m. dai confini stradali, possono essere contigui al fabbricato, oppure distare da quest'ultimo almeno 1,50 metri.

Per gli autocover devono essere rispettate le distanze minime misurate al filo esterno della copertura, di 1,50 m. dai confini di proprietà, di 5,00 m. dai confini stradali; possono essere contigui al fabbricato, oppure distare da quest'ultimo almeno 1,50 metri.

Il posizionamento dei manufatti precedenti 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.

d) Piccole casette in legno ad uso deposito

È ammessa l'installazione di casette in legno, in numero massimo di un manufatto per ogni unità edilizia dotata di giardino privato, purchè semplicemente appoggiate senza l'ausilio di struttura di fondazione, con esclusive funzioni di deposito attrezzi da giardino e biciclette, di dimensioni fino a 6,25 mq, altezza non superiore a 2,30 m. in gronda.

La struttura portante deve essere in legno (impregnato, verniciato, autoclavato); la struttura portata, in pannellatura lignea, deve essere ben ammorsata a quella portante; la copertura deve essere in materiale impermeabile; la pavimentazione può essere in legno o altro materiale posto in opera in superficie. L'insieme deve rispondere, per colori e tecniche costruttive, a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.

La porta di entrata deve avere larghezza massima di 80 cm, possono esserci finestre, e deve essere garantita una adeguata aerazione.

Le distanze di rispetto minime devono essere di 1,50 m. dai confini di proprietà, di 1,50 m. da edifici esistenti, di 5,00 m. dai confini con le aree destinate a viabilità pubblica.

- e) Posa in opera di Barbecue o forni prefabbricati o realizzati in opera in cls o muratura, purché non abbiano un ingombro superiore a 2 mq. dato dalla proiezione a terra del manufatto, siano dotati di idoneo sistema di captazione ed eliminazione dei gas combusti e siano collocati in modo da non arrecare disturbo alle proprietà confinanti.
 - f) Realizzazione di Ricoveri per animali da affezione aventi altezza massima da terra non superiore a 1,50 mt. o 3,00 mt. per le voliere e superficie coperta massima di 3 mq.
 - g) Posa in vasiere e panchine
 - h) Installazione di fontane, sculture e statue non eccedenti un'altezza di 3 mt e inscrivibili in un cerchio di diametro non superiore a 2 mt.
3. Restano salve le disposizioni del Codice Civile in materia di distanza dai confini di proprietà, luci, vedute, ecc..... Quando si arrecano limitazioni ai diritti dei terzi confinanti previsti dal Codice Civile, è necessario specifico assenso degli stessi all'installazione della struttura, reso sotto forma di scrittura privata autenticata e trascritta.
4. Chiunque realizzi le opere di cui al comma 2 in contrasto con le caratteristiche ed i limiti dimensionali stabiliti nello stesso comma o in assenza di idoneo titolo abilitativo o in contrasto con le norme che regolano la comunicazione di attività libera, è soggetto all'applicazione delle sanzioni previste per legge.

CAPO II° - ORGANI E LORO FUNZIONI

ART. 51 – SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

1. Il Comune, in conformità a quanto disposto dall'articolo 4 della legge regionale n. 15/2013 e s.m.i., istituisce lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), struttura unica cui viene affidata la responsabilità della totalità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio comunale nonché il compito di fornire una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
2. In conformità a quanto previsto dall'articolo 5 della legge Rg.15/2013, la gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n° 160 del 2010, sono attribuiti al SUAP (Art.5 Legge Rg.15/2013).

ART. 52 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO (CQ)

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, nell'ambito dei seguenti procedimenti :
 - a) il rilascio dei provvedimenti di competenza comunale in materia di beni paesaggistici;
 - b) gli interventi edilizi sottoposti a SCIA e Permesso di Costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal PSC e dal RUE ai sensi dell'articolo A-9 commi 1 e 2 dell'allegato alla L.R. 20/2000, (Immobili classificati come EM, ES, EA nel PSC e/o nel RUE, sottoposti rispettivamente ad interventi di restauro scientifico (RS), ad interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP)) ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004;
 - c) valutazioni preventive relative agli interventi soggetti a permesso di costruire o SCIA assoggettati a parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La Commissione, nell'esprimere i pareri di cui al comma 1, ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
3. La Commissione esprime altresì il proprio parere in ordine ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e alle relative varianti, nonché, a richiesta del Responsabile del procedimento, parere consultivo in merito ai progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.
4. All'atto dell'insediamento la commissione può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
5. Nei casi di cui al comma 1, le determinazioni conclusive del Responsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della Lg.Rg. 15/2013.

Art. 52.1 - Composizione e nomina della Commissione

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo ed è composta da n.5 componenti esterni all'Amministrazione Comunale, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra gli esperti di elevata competenza, specializzazione ed esperienza in materia urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela ambientale, storia dell'architettura, restauro.

2. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.
3. La C.Q. resta in carica quanto il mandato della Giunta Comunale che ha provveduto alla nomina. I suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della Legge n.444/1994 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.
4. E' motivo di decadenza dalla carica per qualsiasi membro della C.Q., la progettazione, la direzione lavori o la realizzazione di un opera a cui il membro stesso abbia partecipato al voto.
5. In caso di cessazione o decadenza di componenti della C.Q. la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti.
6. Segretario della C.Q. senza diritto di voto è il Responsabile del Servizio Edilizia Privata o suo delegato.
7. L'indennità spettante ai componenti della C.Q. è stabilita con deliberazione dell'Organo Comunale competente.

Art. 52.2 - Funzionamento e pubblicità della Commissione

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

CAPO III° - TITOLI ABILITATIVI – DEFINIZIONE E PROCEDIMENTI

ART. 53 – TITOLI ABILITATIVI

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

ART. 53.1 - SOPPRESSO

ART. 53.2 – SOPPRESSO

ART. 53.3 – SOPPRESSO

ART. 53.4 – DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. La richiesta di valutazione preventiva, da presentarsi in unica copia, è corredata dai seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti ripiegati in formato UNI A4:
 - a planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
 - b rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
 - c rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
 - d fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, e planimetria con individuazione dei punti di ripresa;
 - e relazione illustrativa dell'intervento predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
 - f elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti e alle sezioni significative (almeno due).
2. Nel caso di richiesta di valutazione preventiva di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera, devono inoltre essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione e il numero progressivo della modifica o della variazione
3. La richiesta di valutazione preventiva relativa ad un progetto elaborato da più progettisti, dovrà contenere l'indicazione del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni.

ART. 54 - SOPPRESSO**ART. 54.1 – SOPPRESSO****ART. 54.2 - SOPPRESSO****ART. 54.3 – SOPPRESSO****ART. 54.4 - SOPPRESSO****ART. 55 – SOPPRESSO****ART. 55.1 – SOPPRESSO****ART. 55.2 – SOPPRESSO****ART. 55.3 – SOPPRESSO****ART. 55.4 – SOPPRESSO****ART. 55.5 – SOPPRESSO****ART. 55.6 – SOPPRESSO****ART. 55.7 – SOPPRESSO****ART. 55.8 – SOPPRESSO****ART. 55.9 - - SOPPRESSO****ART. 55.10 – SOPPRESSO****ART. 55.11 – SOPPRESSO****ART. 55.12 – SOPPRESSO****ART. 55.13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

1. Quando la normativa di PSC o RUE o POC preveda l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 11 della legge 10/1977 e s.m.i., e dell'art. A 26 della legge regionale 20/2000, la convenzione deve prevedere:
 - a gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
 - b gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - c i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
 - d le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - e ogni e qualsiasi ulteriore elemento reputato dal Comune necessario o opportuno per il perseguimento delle finalità proprie della convenzione.

2. Nei casi di cui al presente articolo il rilascio del permesso di costruire o il formarsi del silenzio-assenso sulla richiesta di rilascio di permesso di costruire sono inderogabilmente subordinati alla previa stipulazione, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, della convenzione di cui al comma 1.

ART. 56 – SOPPRESSO**ART. 57 – SOPPRESSO****ART. 58 - PUBBLICITA' E ACCESSO**

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

ART. 59 - VOLTURAZIONE

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno comunicare, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.
2. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della SCIA .

ART. 60 - SOPPRESSO**ART. 60.1 - SOPPRESSO****ART. 60 BIS – SOPPRESSO****ART. 60 BIS.1 – SOPPRESSO****ART. 61 – SOPPRESSO****ART. 62 - OPERE URGENTI**

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

CAPO IV° - ESECUZIONE E CONCLUSIONE DELLE OPERE

ART.63.0 - REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

1. Per quanto disposto dall'art. 11 della Legge Rg. 15/2013, l'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):
 - a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:
 - 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
 - 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;
 - b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
3. La legge regionale in materia di riduzione del rischio sismico prevede misure di incentivazione degli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente.

ART. 63.1 - PROCEDURA PER L'ASSISTENZA, LA CAMPIONATURA, IL CONTROLLO DI MATERIALI, TECNICHE E COLORI NEGLI INTERVENTI SUI PARAMENTI MURARI DEGLI EDIFICI UBICATI NEGLI AMBITI "CS" E "IS" O SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO

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

ART. 64 - MANUTENZIONE ORDINARIA SULLE PARTI ESTERNE DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO – CULTURALE - TESTIMONIALE SOTTOPOSTI A VINCOLO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria su parti esterne degli edifici ubicati negli ambiti CS e IS sottoposti a vincoli conservativi e siglati nel PSC e/o nel RUE con EM; ES; EA, sono soggetti a nulla osta del competente organo comunale.
2. Chiunque intenda eseguire questi interventi deve comunicarlo preventivamente al Comune ed ottenere, prima dell'inizio dei lavori, il relativo nulla osta.
Alle comunicazioni da indirizzare al Comune devono essere allegati i seguenti elaborati:
 - a documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - b relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, delle tecniche e dei materiali impiegati, dei colori che si intendono utilizzare e della presumibile durata dei lavori.
3. Una volta rilasciato il nulla osta, viene esperita la procedura, in atto presso il Comune, di assistenza, campionatura e controllo da parte del competente ufficio, di materiali, tecniche e colori dei paramenti murari.
4. Copia del nulla osta deve essere conservato sul luogo dove i lavori sono eseguiti. Funzionari ed agenti di Polizia Municipale possono espletare sopralluoghi per l'accertamento dello stato di fatto, prima del rilascio del nulla osta, nonché per le ordinarie attività di controllo durante l'esecuzione dei lavori.
5. Qualora i lavori di cui sopra siano realizzati senza aver ottenuto il preventivo nulla osta o in difformità da esso, si applicano le sanzioni di legge e può essere ordinata la rimessa in pristino dei luoghi, con possibilità per il Comune, in caso di inadempienza da parte dell'obbligato, di procedere all'esecuzione d'ufficio a spese dell'interessato, anche ai sensi dell'articolo 27 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 65 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

1. Il Titolare di permesso di costruire deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi.
2. Alla Comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione dell'impresa su apposito modulo, ai fini dell'acquisizione d'ufficio del Documento unico di regolarità contributiva (DURC), nonché una dichiarazione sull'organico medio annuo dell'impresa e sul contratto collettivo applicato, così come previsto dall'art. 90 del D.Lgs. n. 1/2008 e s.m.i..
Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.
Qualora i lavori vengano realizzati in economia, il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese alle quali sono affidati via via i lavori di natura edilizia.
4. Nella comunicazione occorre allegare, ove del caso:
 - a data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
 - b data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 e s.m.i., quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
 - c data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico;
 - d data deposito relazione tecnica di cui all'articolo 28 legge 10/91 e s.m.i..

ART. 66 - ALLINEAMENTI

1. Prima dell'inizio lavori, il Titolare può presentare al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro quindici giorni dalla richiesta.
2. In base alle risultanze della visita di controllo di cui sopra, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su relazione del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.
3. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con il visto del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e devono essere regolarizzati prima della fine dei lavori.

ART. 67 - VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

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

Art. 67.1 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali.
2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del D.P.R. n. 380 del 2001, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa immediatamente rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco per l'eventuale esercizio da parte di questi del potere di intervento di cui al predetto articolo 27 del D.P.R. 380/2001. Per le opere di amministrazioni statali, il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione l'adozione dei medesimi provvedimenti, ai sensi dell'articolo 28 del D.P.R. 380/2001.

ART. 68 - CONDUZIONE DEL CANTIERE E PUBBLICA INCOLUMITÀ

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

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

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

ART. 69- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (Direttore dei lavori e/o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, dandone inoltre comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

ART. 70 - SOPPRESSOART. 71 - SOPPRESSOART. 72 - SOPPRESSOART. 72 – CONCLUSIONE DEI LAVORI

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

CAPO V° - CONCLUSIONE DELLE OPERE Soppresso

ART. 73 – SOPPRESSO

ART. 74 – SOPPRESSO

ART. 75 – SOPPRESSO

ART. 76 - SOPPRESSO

ART. 77 – SOPPRESSO

ART. 78 – SOPPRESSO

ART. 79 – SOPPRESSO

ART. 80 – SOPPRESSO

TITOLO IV° - DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 81 – INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE

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

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

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

ART. 82 – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

2. A tale fine, gli interventi urbanistici ed edilizi da attuare nel territorio comunale comportano l'onere:
 - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla strumentazione urbanistica comunale e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalla L.R. n. 20/2000;
 - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico urbanistico, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
 - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
 - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e delle norme tecniche del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, dal RUE, dal POC e dal PUA ove richiesto;
 - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 84 del presente RUE.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti per la corrispondente categoria di opere realizzate, salvo conguaglio.
4. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 2, salvo l'obbligo di corrispondere il "costo di costruzione":
 - a) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;
 - b) gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme e dalla vigente legislazione in materia.
5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Tali aree sono individuate dallo stesso POC ovvero dal PUA.

ART. 83 – POSSIBILITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione, previo parere favorevole del Responsabile del servizio, nei seguenti casi:
 - a) in presenza di aree di cessione per i parcheggi pubblici di U1 con superficie inferiore a quella necessaria a ricavare almeno un posto macchina di mq. 12,50 (5x2,50) a diretto servizio degli insediamenti;

- b) in presenza di aree per il verde pubblico attrezzato di U1 inferiori ai 50 MQ e non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti;
 - c) quando l'Amministrazione Comunale, per motivi di pubblico interesse, ritenga più opportuno realizzare la dotazione di verde di U1 dovuta su aree più funzionali alla realizzazione del sistema dei parchi urbani del PSC anche fuori comparto. In tale ipotesi, in luogo delle aree verdi di U1 monetizzate, il soggetto attuatore dovrà reperire almeno una pari quantità di spazi verdi privati o condominiali;
 - d) quando nell'ambito interessato all'intervento siano già state realizzate interamente le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000 e l'Amministrazione Comunale non valuti prioritario procedere al loro incremento;
 - e) quando per evidenti condizionamenti dello stato di fatto dell'edificato non sia fisicamente possibile reperire aree di U1 effettivamente utilizzabili.
2. La monetizzazione non può essere applicata, salvo motivi di pubblico interesse e situazioni di fatto specifiche da sottoporre a convenzione attuativa, nei seguenti casi :
- a) cambio d'uso di interi edifici per l'insediamento di nuove attività terziarie;
 - b) cambio d'uso di parte o di interi edifici per il nuovo insediamento di attività di commercio al dettaglio superiori all'esercizio di vicinato;
 - c) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con aumento delle unità immobiliari e/o del carico urbanistico ;
 - d) recupero di edifici esistenti esterni agli ambiti CS; IS; con aumento delle unità immobiliari superiori a una unità rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del RUE;
 - e) nuova edificazione negli ambiti di PSC soggetti a PUA.
3. La Giunta Comunale, con apposita delibera, determina il valore delle aree da monetizzare e provvede al suo aggiornamento periodico in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT dei costi di costruzione.
4. L'Amministrazione Comunale, con delibera di Consiglio e senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, può definire ulteriori e specifici casi in cui gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali, possono ricorrere alla loro monetizzazione.

ART. 84 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

ART. 85 – SOPPRESSO

ART. 86 – SOPPRESSO

ART. 87 – SOPPRESSO

ART. 88 – SOPPRESSO

ART. 89 - SOPPRESSO

CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 90 – DEFINIZIONE

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e sono considerate aree ed opere di urbanizzazione primaria (U1) :
 - Gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - La rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - Gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - La pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
 - Gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
 - Le strade, gli spazi a piazza e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi al diretto servizio degli insediamenti;
 - I parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti;
 - Le aree a verde pubblico attrezzato da considerare a diretto servizio degli insediamenti in quanto la loro estensione, in rapporto al carico urbanistico dell'insediamento cui si riferiscono, e la loro articolazione spaziale e funzionale non possono farle rientrare nelle attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale o di urbanizzazione secondaria di cui al successivo Art. 91.

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

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

Art. 90.1 – Obbligo delle dotazioni di U1

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

A tali fini :

- a) Gli insediamenti nel territorio urbano ed urbanizzabile del PSC e del RUE devono disporre di:

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

ART. 90.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni di U1

1. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui al precedente Art. 90 è sempre a carico del soggetto attuatore degli interventi, che ha altresì l'obbligo di cedere gratuitamente, al Comune o ai soggetti gestori delle reti tecnologiche, tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti ricadenti sulla sua proprietà prima del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, a meno che non ne sia regolato l'uso pubblico con specifico atto da concordare con l'Amministrazione Comunale e con vincolo da trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del medesimo soggetto attuatore.
2. Ove alla realizzazione delle opere di U1 abbia provveduto in tutto o in parte la pubblica Amministrazione, il soggetto attuatore è tenuto al completamento di quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e a farsi carico dell'allacciamento ai pubblici servizi senza nulla pretendere a ristoro per l'eventuale maggiore costo documentato sostenuto e, viceversa, avendo l'obbligo di conguaglio nel caso di eventuale costo documentato inferiore agli oneri di U1 di competenza dell'intervento in progetto, secondo le delibere comunali in materia vigenti al momento di presentazione della SCIA o di ritiro del permesso di costruire o di stipula della eventuale convenzione attuativa.

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

CAPO III° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE

ART. 91 - DEFINIZIONE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi gli impianti, le opere e gli spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto destinati a servizi di interesse collettivo con bacino di utenza prevalentemente comunale, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; come tali sono configurabili come aree ed opere di urbanizzazione secondaria (U2).
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di U2 di carattere comunale riguardano in particolare :
 - a) L'istruzione;
 - b) L'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) La pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) Le attività culturali, associative e politiche;
 - e) Il culto;
 - f) Gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) Gli spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
 - h) I parcheggi pubblici che non siano previsti a diretto servizio degli insediamenti di cui al precedente Art. 90;
 - i) Le mense interaziendali ed altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSC o del RUE, integrate dalle aree ad attrezzature e spazi collettivi individuate nel POC e nei piani attuativi nonché da quelle che saranno cedute al Comune in attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi futuri, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico richiesta per ciascun ambito territoriale dal PSC e dal RUE.
4. Queste aree, salvo quelle per il culto e salvo diverse specifiche ipotesi, anche in applicazione del principio di sussidiarietà, devono far parte del patrimonio comunale per cui, attraverso apposita convenzione da stipulare in caso d'intervento, l'Amministrazione Comunale ne definirà sia il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) che le modalità di gestione, le quali potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

Art. 91.1 – Obbligo delle dotazioni di U2

1. L'Amministrazione Comunale ha l'obbligo di assicurare agli insediamenti esistenti e di progetto la dotazione di attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale in conformità ai minimi richiesti al 3 comma dell'Art. A-24 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, meglio specificati per ciascun ambito dal PSC, dal RUE o dal POC per gli interventi soggetti a Piano Operativo Comunale.
2. In nessuna fase del processo attuativo della strumentazione urbanistica comunale, le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi da prevedere negli ambiti di nuovo insediamento e con aumento di carico urbanistico, potrà essere inferiore ai minimi indicati al comma 3 dell'Art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e cioè :
 - 30 MQ per ogni abitante effettivo e potenziale (abitante teorico) negli insediamenti residenziali, facendo corrispondere all'abitante teorico il parametro di 37 MQ di SC;
 - 100 MQ. ogni 100 MQ di superficie lorda di pavimento per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali;

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

Art. 91.2 – Competenza della realizzazione delle opere di U2

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

CAPO IV° - DOTAZIONI ECOLOGICO - AMBIENTALI

ART. 92 - DEFINIZIONE

1. Oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti elencate al precedente Art. 90, sono in particolare dotazioni ecologico - ambientali del territorio :
 - a) Le aree pubbliche sistemate a verde alberato e/o cespugliato nel territorio urbanizzato ed urbanizzabile (parchi urbani e giardini di quartiere);
 - b) Le aree riservate alla realizzazione delle fasce di rispetto e ambientazione al sistema della mobilità ed il verde di compensazione ambientale;
 - c) Le aree di verde privato e/o condominiale di pertinenza delle costruzioni ed il verde di compensazione ambientale per il miglioramento della biopotenzialità;
 - d) Gli spazi permeabili negli ambiti urbani;
 - e) Gli slarghi e le piazze con funzioni di qualificazione dell'ambiente urbano;
 - f) Il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali;
 - g) Le aree a verde boscato, il patrimonio arboreo di pregio da tutelare, le zone di tutela naturalistica, il verde di riassetto del paesaggio negli ambiti periurbani;
 - h) I corridoi ecologici e le aree di rinaturazione laterali ai canali, ai corsi d'acqua, ai rii;
 - i) Il sistema degli interventi di diversa tipologia necessari a prevenire e mitigare i rischi di inquinamento (acustico, atmosferico, elettromagnetico, ecc...);
 - l) Il sistema degli interventi necessari a prevenire i rischi naturali ed in particolare quelli indispensabili a prevenire il rischio idraulico, il rischio idrogeologico, il rischio sismico;
 - m) Il sistema degli interventi per la tutela della viabilità storica, per il miglioramento della viabilità urbana e rurale;
 - n) Il sistema degli interventi per il risparmio energetico e la promozione delle fonti alternative;
 - o) Il sistema degli interventi per la promozione della raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti solidi urbani;
 - p) Costituiscono altresì dotazioni ecologiche, che non possono essere computate tra le aree standard di urbanizzazione primaria e secondaria, le aiuole e alberature stradali, le aree a verde pubblico inferiori a 50 MQ, nonché le fasce di rispetto e ambientazione stradale specificatamente individuate nella cartografia di PSC e/o di RUE, le fasce previste a verde pubblico lungo le strade urbane di attraversamento e lungo le strade extraurbane fino ad una profondità di 15 ml. dall'asse stradale.
Dette aree e fasce, se opportunamente alberate ed attrezzate con cespugli e percorsi ciclopedonali atti a garantirne la fruizione in condizioni di sicurezza, potranno essere conteggiate tra le aree destinate a parcheggio pubblico di U1 a diretto servizio degli insediamenti, a condizione che il rapporto tra l'estensione delle aree considerate e il numero di posti auto effettivamente utilizzabili non sia superiore a 25 Mq/posto auto considerando nel conteggio anche gli spazi di accesso e manovra del parcheggio.

Art. 92.1 – Obbligo delle dotazioni ecologico - ambientali

1. Il reperimento e la realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali sono richiesti tanto nel territorio urbanizzato e urbanizzabile quanto nel territorio rurale per tutti gli interventi urbanizzativi ed edificatori che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. L'obbligo delle dotazioni e la competenza della loro realizzazione è regolamentata negli stessi termini e con le stesse eccezioni fatte al precedente Capo II° per il reperimento e la realizzazione delle corrispondenti "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti".

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

Art. 92.2 – Competenza della realizzazione delle dotazioni ecologico - ambientali

1. La competenza della realizzazione delle dotazioni ecologiche di cui al precedente Art. 92, è sempre del soggetto attuatore e dove alle stesse provveda l'Amministrazione Comunale ovvero i soggetti gestori delle reti per esigenze di coordinamento o per motivi di pubblica utilità, il privato interessato al titolo abitativo del processo edilizio, colui che presenta la SCIA ovvero il soggetto titolare dell'intervento urbanizzativo dovranno corrispondere gli oneri conseguenti nei modi di legge.

Art. 92.3 – Monetizzazione dello standard di piantumazione

1. L'art. 98.7, lettera B) comma 6 prevede una quantificazione del numero di alberi da piantumare in rapporto alla superficie permeabile dell'area di intervento e alla destinazione urbanistica della stessa.
2. La monetizzazione dell'impianto verde è ammessa qualora non sia possibile piantumare le quantità di alberature prescritte. L'istanza di monetizzazione della alberature sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale basandosi sulla sussistenza di situazioni che non consentano la messa a dimora delle piante.
3. Il valore della monetizzazione è determinato con Deliberazione di Giunta Comunale sulla spesa media di acquisto dell'alberatura sommata all'onere del costo di messa a dimora, computato in riferimento ad una pianta che abbia le caratteristiche di cui al successivo art. 98.7.
4. Il corrispettivo così determinato dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
5. I proventi introitati dalla monetizzazione delle piantumazioni saranno destinati all'effettiva messa a dimora di singoli alberi in aree pubbliche o per opere di riqualificazione, cura e tutela delle alberature esistenti quali sostituzioni o implementazioni in aree alberate o filari.

CAPO V° - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

ART. 93 - DEFINIZIONE

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

Art. 93.1 – Obbligo delle dotazioni di attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale

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

Art. 93.2 – Competenza della realizzazione delle attrezzature e servizi di rilievo sovracomunale

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

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

ART. 94 - DEFINIZIONE

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai precedenti Artt. 90 e 91 ed i parcheggi privati di pertinenza delle costruzioni richiesti dal RUE, si suddividono nelle seguenti categorie:

PU1 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli insediamenti (Art. 90 del RUE);

PU2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria e cioè non a diretto servizio degli insediamenti (Art. 91 del RUE);

Pp = Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici.

2. Gli stalli per stazionamento autoveicoli nei parcheggi PU1; PU2; Pp devono avere dimensioni minime di ml. 3,50 x 5,00 nel caso di parcheggi per portatori di handicaps e di ml. 2,50 x 5,00 negli altri casi.

3. Gli stalli per lo stazionamento degli autotreni, con particolare riferimento alle zone produttive, devono avere dimensioni adeguate a consentire la sosta degli autoarticolati e dei camion con il rimorchio (ml. 3,50 x 20,00)

4. Le aree di parcheggio di tipo PU1 e PU2 non rappresentano una zona omogenea cui applicare le norme di distanza dal confine di proprietà e/o di zona di cui all'art. 95.19, per cui, fermo restando il rispetto delle linee di arretramento della edificazione di progetto riportate sulle tavole di PSC e RUE e l'applicazione del criterio della visuale libera, l'edificio potrà essere localizzato:

- in arretramento minimo di m. 1,50 se tra l'edificio ed il parcheggio non sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico;
- sul confine del parcheggio se tra l'edificio ed il parcheggio stesso sono previsti pedonali o porticati pubblici o di uso pubblico

Art. 94.1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1)

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria PU1 sono parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato ed urbanizzabile, le esigenze di sosta e di parcheggio dovute al carico urbanistico indotto dagli insediamenti.

2. I parcheggi PU1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi PU1 sono completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D4, non si tiene conto dei parcheggi PU1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale maggiorata comunque di mt. 1,50.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi PU1, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard PU1 per le parti ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a PU1 ed il numero dei posti macchina ricavati, superiore a 25.

6. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione consoni alla qualificazione dell'ambiente urbano in cui si collocano ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.
7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che non siano previsti spazi appositi fuori dalle aree PU1.
8. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo PU1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SC, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.
9. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi PU1 sono richiesti in rapporto alla SC del progetto.
10. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione del RUE e negli ambiti del territorio rurale, l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle stesse secondo quanto previsto al precedente Art. 83.
11. La dotazione minima di parcheggi di urbanizzazione primaria è specificata nelle norme di zona e sub ambito; ove ciò non avvenga, in sede di intervento i parcheggi PU1 vanno reperiti in rapporto all'aumento di carico urbanistico indotto dall'intervento stesso secondo le quantità evidenziate nella seguente tabella.

<i>Abitazioni private (Uso 1.1)</i>	10 Mq/37 Mq di SC
<i>Abitazioni agricole (Uso 6.1)</i>	10 Mq/37 Mq di SU
<i>Abitazioni collettive (Uso 1.2)</i>	10 Mq/37 Mq di SC
<i>Asili nido e scuole materne (Uso 2.1)</i>	20 Mq/100 Mq di SC
<i>Scuole dell'obbligo (Uso 2.2)</i>	20 Mq/100 Mq di SC
<i>Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Servizi religiosi (Uso 2.4)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature del verde (Uso 2.5)</i>	3 Mq/100 Mq di area a parco
<i>Esercizi di vicinato (Uso 3.1)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita	60 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	80 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	100 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	150 Mq/100 Mq di Sv
<i>Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):</i>	
- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita	40 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita	60 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita	80 Mq/100 Mq di Sv
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita	100 Mq/100Mq di Sv
<i>Botteghe (Uso 4.1)</i>	15 Mq/100 Mq di SC
<i>Pubblici esercizi (Uso 4.2):</i>	

- per esercizi fino a 400 mq.	40 Mq/100 Mq di SC
- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq.	60 Mq/100 Mq di SC
- per esercizi oltre 1.000 mq.	100 Mq/100 Mq di SC
<i>Uffici e studi (Uso 4.3)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4)</i>	60 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature espositive (Uso 4.5)</i>	100 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature ricettive (Uso 4.6)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature culturali (Uso 4.9)</i>	40 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10)</i>	100 Mq/100 Mq di SC
<i>Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11)</i>	10% area d'intervento per impianti scoperti; 80 Mq/100Mq di SC per impianti coperti
<i>Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13)</i>	10% area d'intervento
<i>Opifici artigiani (Uso 5.1)</i>	8% della SC
<i>Impianti industriali (Uso 5.2)</i>	8% della SC
<i>Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3)</i>	60 Mq/100 Mq di SC
<i>Magazzini e depositi (Uso 5.4)</i>	20 Mq/100 Mq di SC

Art. 94.2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (PU2)

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

raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in modo da assicurare un adeguato ombreggiamento e la mitigazione degli impatti visivi.

7. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio PU2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 5 posti/auto, a meno che al di fuori delle aree PU2 non siano previsti spazi appositi.

Art. 94.3 - Parcheggi e autorimesse private di pertinenza delle unità immobiliari che compongono le unità edilizie o edifici (Pp)

1. I parcheggi e le autorimesse Pp sono spazi scoperti e coperti riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del soggetto che presenta la SCIAo gli altri titoli abilitativi. Per i parcheggi Pp connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovrà essere assicurato l'uso da parte della clientela.
2. I parcheggi Pp fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, ai successivi comma 11 e 12. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.
3. In caso di recupero con ampliamento, sopraelevazione e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo Pp sono richiesti in rapporto all'aumento di SU, di unità immobiliari e comunque di carico urbanistico che il progetto determina.

Nel caso di intervento di frazionamento di una UI, va assicurata la quota di parcheggi pertinenziali con riferimento a tutte le nuove UI che si realizzano.

Nel caso di frazionamento di una UI residenziale le dotazioni di parcheggi pertinenziali (Pp) sono calcolate in base al numero degli alloggi oltre che sulla Su. Occorre pertanto assicurare la quota minima di posti auto.

4. In caso di demolizione e ricostruzione con o senza aumento di carico urbanistico ed in caso di nuova costruzione, i parcheggi Pp sono richiesti in rapporto alla SU del progetto.
5. Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; a tale fine le quote di parcheggi Pp richieste dalle normative d'ambito in base alla funzione d'uso prevalente assegnata all'ambito stesso, andranno incrementate delle quote derivanti dalla eventuale presenza nei progetti di usi complementari per i quali sono previsti standard superiori a quelli dell'uso prevalente.
6. Le dimensioni minime del posto auto devono essere di 2,50 x 5,00 ml e ai fini del dimensionamento dello standard minimo espresso in Mq. di superficie destinata a parcheggio ad ogni posto auto non possono corrispondere più di 25 mq. di area destinata a Pp compresi gli spazi di accesso e manovra.
7. I parcheggi Pp, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
8. Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo Pp di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a 3,50 mt., si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla altezza utile effettiva.
9. Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, in casi del tutto particolari, il reperimento dei parcheggi Pp in altre aree di cui il richiedente il titolo abilitativo

dimostri la disponibilità e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità all'intervento. Tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.

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

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

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

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

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

- ad un posto auto ricavato all'interno del fabbricato per alloggi di SU fino a 50 mq;
- a due posti auto, dei quali uno ricavato all'interno del fabbricato, per alloggi di SU superiore a 50 mq.

12bis. Negli interventi di RE e CD su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse rispetto allo standard richiesto per sostituirla con posti auto all'aperto, ancorché coperti.

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

14. I parcheggi e le autorimesse Pp rispondenti alle caratteristiche di cui all'articolo 9 della L. 122/89, in quanto opere di urbanizzazione ex lege ai sensi dell'articolo 11 della L. 122/89, fanno parte del sistema delle dotazioni territoriali. Negli ambiti urbani edificati alla data di adozione della 2 variante al RUE e negli ambiti del territorio rurale l'Amministrazione Comunale può prevedere, in luogo della realizzazione dei Pp di cui al presente comma, la monetizzazione degli stessi nei casi e secondo quanto previsto dal precedente articolo 83.

TITOLO V° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I° - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ART. 95 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

1. L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati al precedente Art. 5.

Art. 95.1 – Sistema urbanistico e ambientale

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

Art. 95.2 – Ambito e Sub ambito

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

Art. 95.3 - Centro abitato

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

Art. 95.4 - Territorio urbanizzato

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

Art. 95.5 - Superficie territoriale (ST)

3. La superficie territoriale è la 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.
4. Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie complessiva realizzabile nel comparto urbanistico attuativo CA.

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.

Art. 95.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria definite al precedente Art. 90.

Art. 95.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria definite al precedente Art. 91.

Art. 95.8 - Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

Art. 95.9 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

Art. 95.10 - Potenzialità edificatoria (PE)

1. Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell'area dal PSC, dal RUE e dal POC.
2. 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.
3. Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

Art. 95.11 - Carico urbanistico (CU)

1. 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; tale CU si valuta applicando i relativi "standards" delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. E' pertanto aumento del CU, l'aumento delle superfici complessive e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie complessiva SC dell'unità immobiliare.

Art. 95.12 - Categoria e classe catastale

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.
3. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza.

4. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio, trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'articolo 28 comma 3 della legge regionale 15/2013.

Art. 95.13 - Capacità insediativa (CI)

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

Art. 95.14 - Superficie fondiaria (SF)

1. La superficie fondiaria è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.
2. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.
3. 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.
4. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, o diverso parametro edilizio eventualmente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

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.

Art. 95.14 bis- Comparto

1. 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.

Art. 95.14 ter- Lotto

1. Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedito, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.

Art. 95.14 quater- Unità fondiaria

1. Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica.
2. Sono, ad esempio, unità fondiarie:
 - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inediti";
 - 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.

Art. 95.15 - Superficie minima di intervento (SM)

1. La superficie minima d'intervento è l'area individuata dal PSC, dal RUE, dal POC o prescritta da strumenti urbanistici vigenti come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
2. Qualora la superficie minima SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza del 70% della ST o della SF.
3. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

Art. 95.16 - Area dell'insediamento (AI)

1. 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.
2. 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.

Art. 95.17 - Distanza di un edificio (D)

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

Art. 95.18 - Indice di visuale libera (VL)

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

$$VL = D/HF$$

Art. 95.19 - Misura della distanza

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

Art. 95.20 - Distanza da un confine di proprietà (D1)

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

D1 = valore preesistente
VL = valore preesistente

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

D1 = mt. 5,00
VL = 0,5

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

4. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per strutture leggere da giardino, nonché per le piscine interrato, seminterrate e fuori terra, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 1,50
VL = 0,5

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

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

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

7. La distanza D1 può non applicarsi sia per la nuova costruzione che per l'ampliamento e/o la ricostruzione di edifici esistenti prospicienti strade e piazze pubbliche nei casi in cui sia opportuno, a giudizio dell'Amministrazione Comunale o della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, costruire secondo il criterio dell'allineamento prevalente.

Art. 95.21 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)

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

Art. 95.22 - Distanza da un altro edificio (D3)

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

D3 = valore preesistente

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 95.23 - Distanza dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua (D4)

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

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

A - Autostrade:

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

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

B - Strade extraurbane principali:

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

$$D4 = \text{mt. } 20,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43)}$$

C - Strade extraurbane secondarie:

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

$$D4 = \text{mt. } 10,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43)}$$

D - Strade urbane di scorrimento:

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

E - Strade urbane di quartiere:

$$D4 = \text{mt. } 5,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43)}$$

F - Strade locali e altre strade non classificate:

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

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

$$D4 = \text{mt. } 5,00 \text{ nei centri abitati (mt. } 1,50 \text{ per le recinzioni, salvo il disposto dell'articolo 43).}$$

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

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

(*) I cavi e i canali principali sono i seguenti :

Cavi di scolo : Collettore Acque Basse Reggiane; Fossa Mana.

Canali irrigui : Canale del Borgazzo.

3. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- a) i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
- b) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.

La disposizione del presente comma 3 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.

Art. 95.24 - Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) opere di arredo urbano.

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da D.G.R. n° 1146/2007 e s.m.i., è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.

Art. 95.25 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate che non finestrate.
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.
2. Ad integrazione di quanto previsto dal sopraesteso articolo 95.18, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.
3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.
4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.
Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.
5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.
6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
7. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
 - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
8. Negli ambiti del sistema insediativo storico del PSC e del RUE "CS" e "IS", al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso

di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati e non per determinare la posizione del fabbricato rispetto alle strade e piazze pubbliche.

In tali casi è consentito il mantenimento delle finestre esistenti ed anche l'apertura di nuove finestre e luci tanto sui fronti che prospettano su spazi pubblici quanto sui fronti che prospettano su spazi privati, nel rispetto del Codice Civile nonché delle disposizioni più restrittive discendenti dall'obbligo di rispettare le categorie d'intervento definite ai precedenti artt. 19; 20; 21; 22.

ESEMPIO 1

Fig. "a"

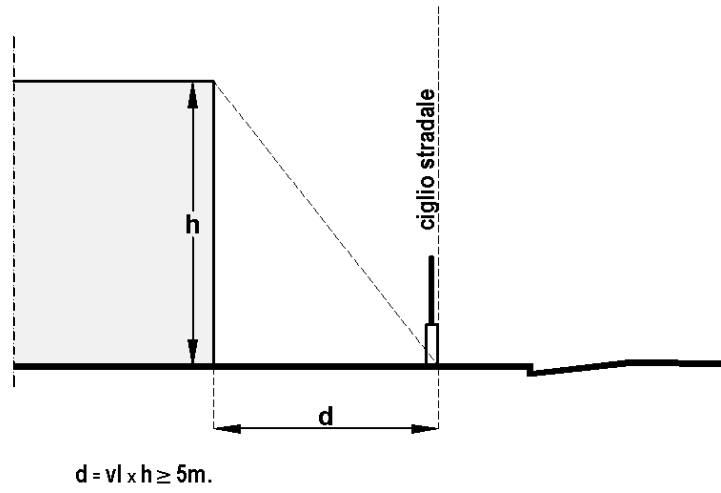


Fig. "b"

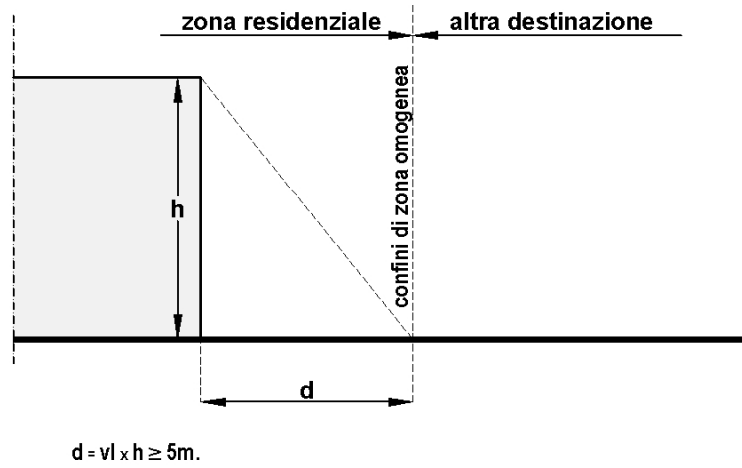
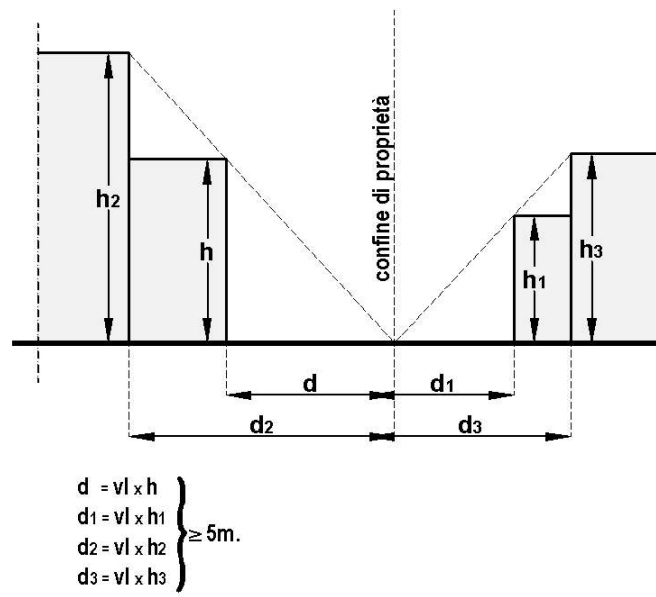
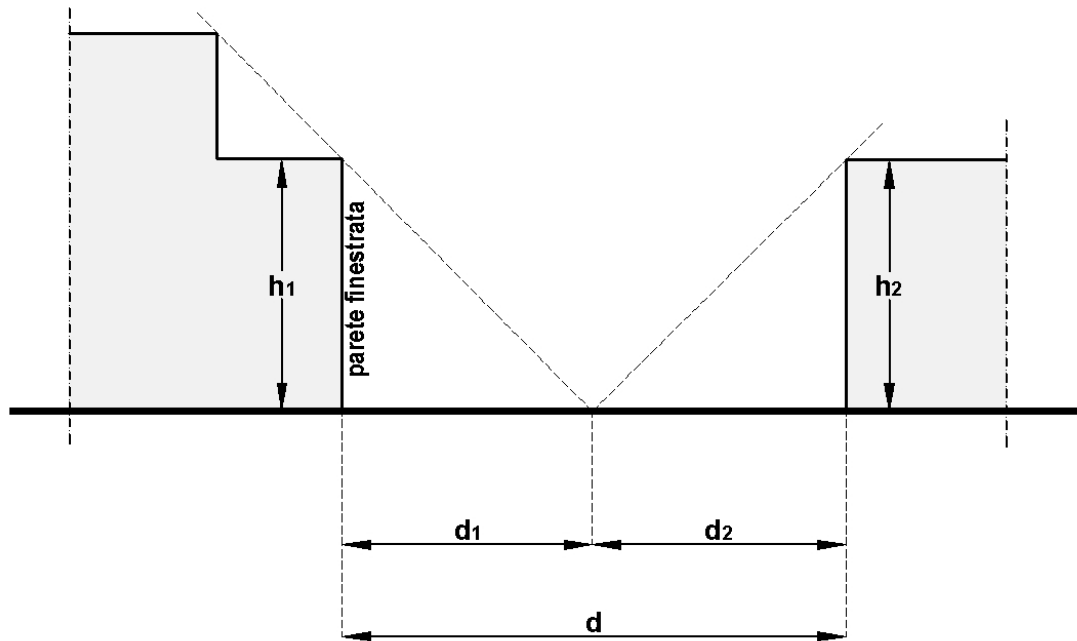
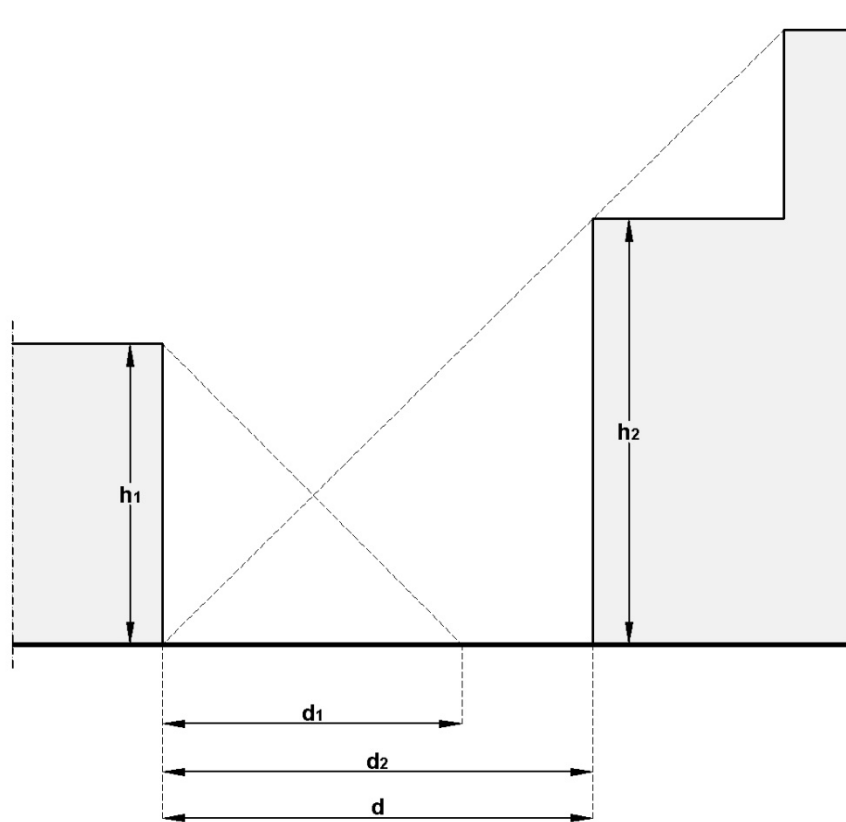


Fig. "c"



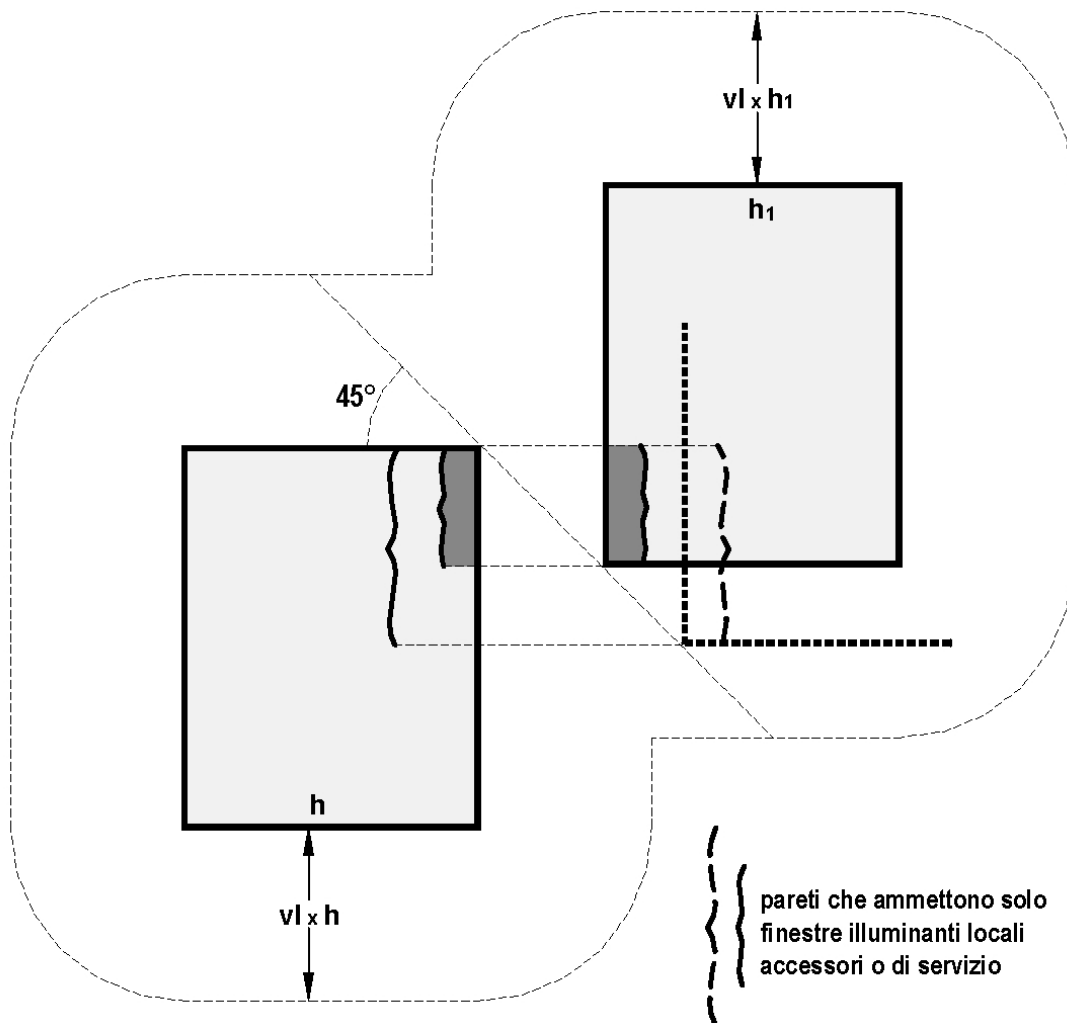
ESEMPIO 2

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

ESEMPIO 3

$$d = \sqrt{h_1 \times h_2} \geq 5 \text{ m.}$$

ESEMPIO 4



ESEMPIO 5

Fig. "a"

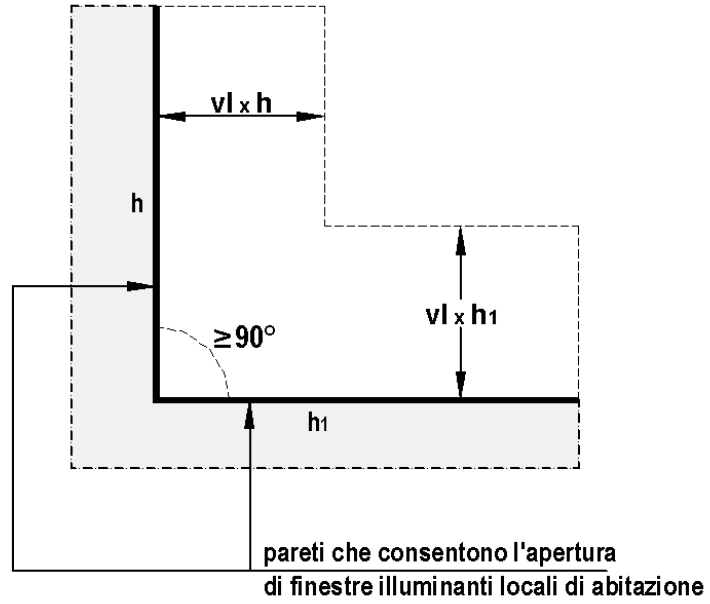
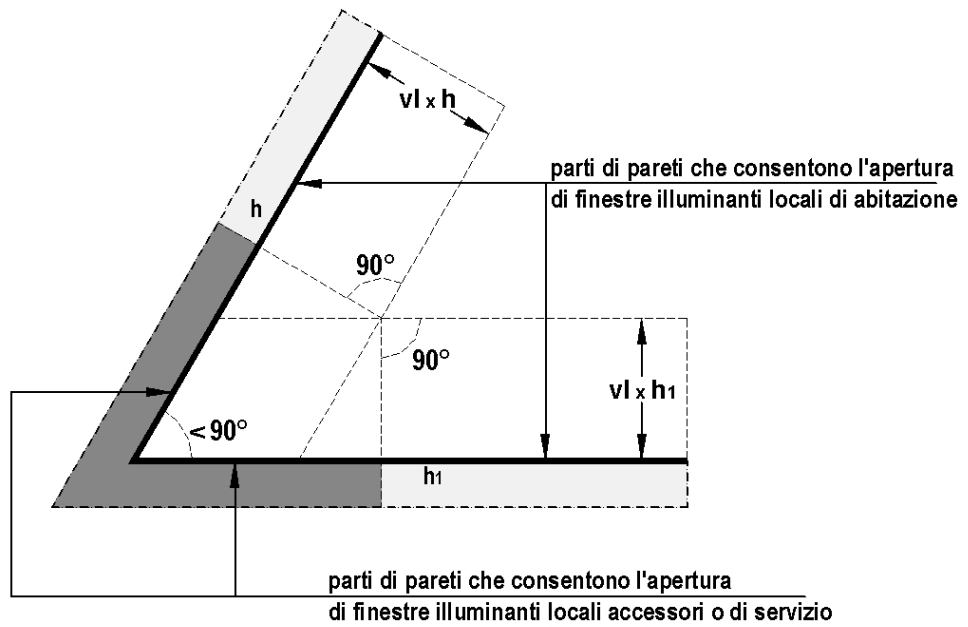


Fig. "b"



ESEMPIO 6

Fig. "a"

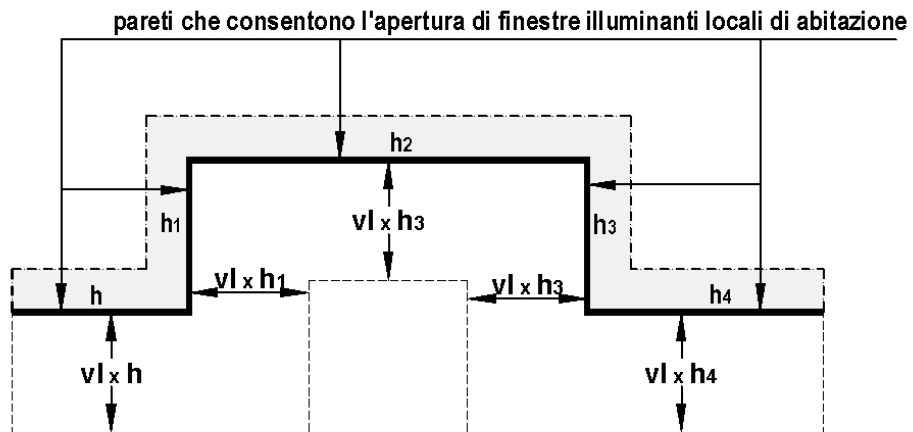


Fig. "b"

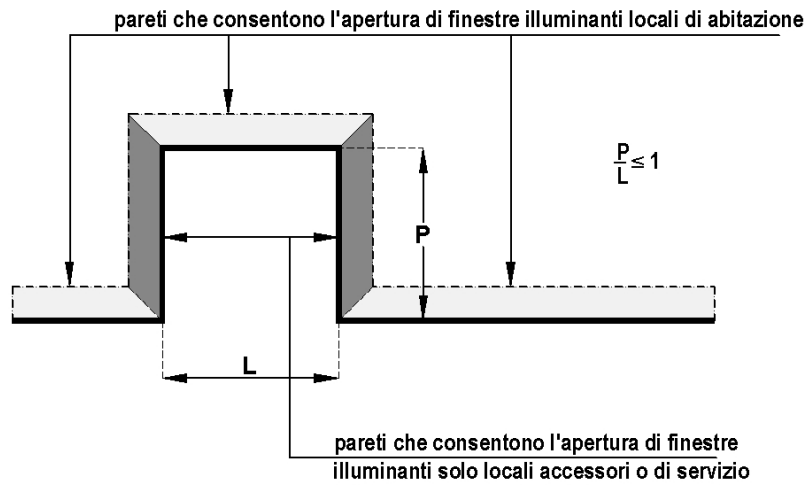
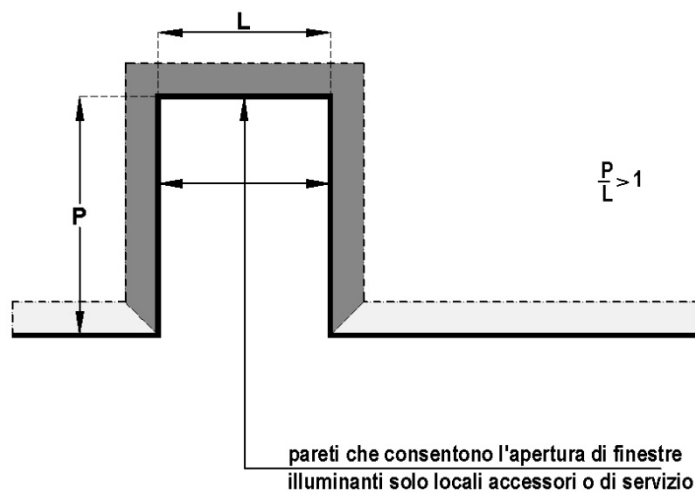


Fig. "c"



CAPO II° - OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI

ART. 96 - DEFINIZIONE E CAMPO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

1. L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione.

Art. 96.1 - Unità edilizia (Ue)

1. Si definisce unità edilizia una 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.,
2. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto.
3. 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.

Art. 96.2 - Unità immobiliare (UI)

1. Si definisce unità immobiliare la porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.

Art. 96.3 - Area di pertinenza

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

Art. 96.4 - Area cortiliva

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

Art.96.4 bis - Area di sedime

1. Si definisce area di sedime la superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.

Art. 96.5 - Tipologia edilizia

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

Art. 96.6 - Classe tipologica

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

Art. 96.7 - Superfetazione edilizia

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

Art. 96.8 - Edificio o Fabbricato

1. Si definisce edificio o fabbricato una 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..
2. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione.
3. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
4. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.

Art. 96.9 - Edificio unifamiliare / monofamiliare

1. Si definisce edificio unifamiliare/monofamiliare un edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Art. 96.10 - Edificio condominiale

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

Art. 96.11 - Alloggio e sue dotazioni minime

1. Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata ad abitazione, che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti, per l'uso residenziale, dal D.M. 5/7/1975.
2. Gli alloggi di SU fino a 50 mq. devono essere dotati di almeno un posto auto ricavato all'interno del fabbricato, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq. devono essere dotati di due posti auto, dei quali almeno uno ricavato all'interno del fabbricato. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di Mq. 12,50 (2,50 x 5,00).

3. L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico.
4. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di spazi per servizi accessori (cantina di superficie minima di 5 Mq. per alloggio, deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.
5. Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di Mq. 17,50 (12,50 + 5).
6. Fatti salvi i casi di deroga ammessi per gli ambiti "CS" esplicitati alla lettera b), comma 2, dell'art. 103.12, le dotazioni di cui sopra sono obbligatorie : nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di SC e/o di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

Art. 96.12 - Pertinenza (spazi di pertinenza)

1. Si definisce pertinenza edilizia un'opera di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale..
2. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.

Art. 96.13 - Parti comuni / condominiali

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

Art. 96.14 - Definizioni particolari

1. Terrazza : Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni..
2. Balcone : Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
3. Loggia / loggiato : 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.
4. Portico / porticato : Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
5. Veranda : 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..

6. Ballatoio : Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, 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..
7. Tettoia : pertinenza isolata, costituita da una copertura rigida sorretta perimetralmente da una struttura verticale puntiforme priva di tamponamenti laterali ciechi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi residenziali.
8. Autocover: pertinenza a protezione dei posti auto costituita da una struttura di ombreggiamento composta da una sola fila di elementi verticali direttamente ancorati al suolo e sovrastante copertura a sbalzo, priva di tamponamenti laterali ciechi.
9. Pensilina : Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
10. Galleria : Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
11. Drone : Galleria posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
12. Chiosco : Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
13. Gazebo : Si definisce gazebo un chiosco da giardino aperto ai lati;
14. Pergolato : 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.
15. Lastrico solare: Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
16. Tetto verde: 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).

Art. 96.14 bis- Superficie Catastale (Sca)

1. La superficie catastale si determina sulla base di quanto previsto dall'Allegato C del DPR 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".

Art. 96.15 - Superficie Complessiva (SC)

1. La superficie complessiva SC è data dalla somma della superficie utile (SU) e del 60% della superficie accessoria (Sa), rispettivamente definite come ai successivi articoli, e si calcola applicando la seguente formula :

$$SC = SU + 60\% Sa$$

Art. 96.16 - Parti che non costituiscono superficie utile né superficie accessoria

1. Non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, e quindi non entrano nel computo della superficie complessiva SC, le superfici e gli spazi seguenti:
 - i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
 - gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
 - le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
 - i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;

- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- i 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).

Art. 96.17 - Superficie utile (SU)

1. La superficie utile è la 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.
2. 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..
3. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.
4. Si computano nella superficie utile:
 - le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
 - le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
 - 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.
5. Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:
 - i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
 - le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Art. 96.18 - Superficie accessoria (Sa)

1. La superficie accessoria è la 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.
2. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.:
3. Per tutte le funzioni si computano nella superficie accessoria:
 - spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
 - 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;
 - 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;

- le autorimesse e i posti auto coperti;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio 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;
4. La Superficie accessoria di un'unità edilizia non potrà comunque essere superiore :
- al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
 - al 70% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera;
 - al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui all'art. 102) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.

Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU.

Art. 96.19 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99 (Sv)

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la 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.
2. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.
3. Per quanto riguarda gli esercizi commerciali di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002 n. 344.

Art. 96.20 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda

1. La superficie lorda è la 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.

Art. 96.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SC/ST$$

Art. 96.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SC/SF$$

Art. 96.23 - Volume totale o lordo (VT)

1. Il Volume totale o lordo VT è il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica..

Art. 96.24 - Volume utile (VU)

1. Il volume utile VU è la 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..
2. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili Hu superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), si utilizza una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.
3. Quando l'altezza utile (Hu) non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di mt. 2,70.

Art. 96.24 bis - Volume tecnico

1. Il volume tecnico è uno 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.
2. 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

Art. 96.24 ter - Vuoto tecnico

1. 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.

Art. 96.25 - Densità territoriale (DT)

1. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.
2. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

Art. 96.26 - Densità fondiaria (DF)

1. Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.
2. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria

Art. 96.27 - Superficie coperta (SQ)

1. La superficie coperta SQ è la proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio..

Art. 96.28 - Rapporto di copertura (RQ)

1. Il rapporto di copertura RQ è il rapporto tra la superficie coperta SQ e la superficie fondiaria SF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$RQ = SQ/SF$$

Art. 96.29 - Superficie permeabile (SP)

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

Art. 96.29 bis - Indice di permeabilità (IP)

1. L'indice di permeabilità esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile (SP) e la Superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF).
2. In tal modo si definiscono l'Indice di permeabilità territoriale ($IP = SP/ST$) e l'Indice di permeabilità fondiaria ($IP = SP/SF$).

Art. 96.30 - Sagoma planivolumetrica

1. La sagoma planivolumetrica di un edificio è la figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura del fabbricato 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.

Art. 96.30 bis - Sagoma

1. La sagoma è la proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

Art. 96.31 - Fronte dell'edificio

1. E' la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati- che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.

Art. 96.32 - Aperture : luci e vedute

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.

Art. 96.33 - Parete finestrata

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

Art. 96.34 - Pareti prospicienti

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

Art. 96.35 - Altezza dei fronti (HF)

1. E' la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:
 - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
 - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
 - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
 - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1, 20, per gli edifici con copertura piana;
 - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.
2. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:
 - i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
 - i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

Art. 96.36 - Quota media del terreno

1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

Art. 96.37 - Piano di un edificio

1. E' lo 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.
2. Rispetto al terreno circostante il piano può essere: fuori terra; seminterrato; interrato; secondo le seguenti definizioni :
 - a) PIANO FUORI TERRA
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) PIANO SEMINTERRATO
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.
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.
Sono assimilati a piani fuori terra:

- i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante;
 - i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.
- c) PIANO INTERRATO
- 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..
- 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.

Art. 96.38 - Altezza lorda dei piani (AP)

1. E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante..
2. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
3. In tale misura non si tiene conto delle eventuali controsoffittature, delle travi e delle capriate a vista.
4. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.

Art. 96.39 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta

1. E' l'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..
2. 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.
3. 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).

Art. 96.40 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti

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

Art. 96.40 bis - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv)

1. E' il 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.

Art. 96.40 ter - Sottotetto

1. Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Art. 96.41 - Soppalco

1. 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.
2. 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.
3. 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.
.
4. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
 - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia $\geq 2,20$ ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere $\geq 1,80$ ml e l'altezza media $\geq 2,20$ ml.
 - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
 - ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
 - l'altezza media della parte non soppalcata deve essere $\geq 2,70$ ml.
5. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ($h_v = v/s$) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.

Art. 96.42 - Altezza massima di un edificio (H)

1. E' l'altezza massima tra quella dei vari fronti (HF) dell'edificio..
2. Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla zona sismica di appartenenza si deve rispettare quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.
3. Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; nel caso di edifici costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, l'altezza massima va misurata su ogni singolo corpo di fabbrica.
4. Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.

Art. 96.44 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal RUE nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.
5. Per i lotti già edificati in cui sussista un residuo di diritti edificatori questi andranno suddivisi tra i proprietari pro quota sulla parte di proprietà esclusiva, fatto salvo il trasferimento tra proprietari dei diritti edificatori afferenti uno stesso fabbricato a mezzo di atto trascritto ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile.

TITOLO VI° - QUALITA' AMBIENTALE E DECORO DELL'EDIFICATO

CAPO I° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA DAI RISCHI NATURALI

ART. 97 - PREVENZIONE E TUTELA DAI RISCHI NATURALI

1. Tutti gli interventi di trasformazione del suolo e di recupero del patrimonio edilizio esistente che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria devono uniformarsi alle strategie e agli obiettivi di tutela dai rischi naturali evidenziate nelle norme di PSC e devono mettere in atto le necessarie misure di prevenzione e di mitigazione degli impatti.
2. A tali fini e per quanto non in contrasto con le disposizioni del presente RUE, si devono osservare gli indirizzi ed applicare le direttive e le prescrizioni contenute nel Titolo V° delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC, esplicitamente richiamate nella varie parti del RUE ed in particolare negli articoli che seguono.

Art. 97.1 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti ricadenti sui dossi di pianura

1. Il PSC ed il RUE recepiscono i dossi di pianura presenti nel territorio comunale così come individuati nella cartografia del PTCP 2010.
Per tali ambiti la pianificazione comunale persegue strategie di salvaguardia delle componenti morfologico - paesaggistiche e di limitazione del rischio di inquinamento e di suscettività alla liquefazione in occasione di sollecitazioni sismiche, nonché obiettivi di contenimento dei processi di saldatura a nastro degli insediamenti preservando significativi varchi inedificati lungo le direttrici viabilistiche storiche, delle modificazioni dell'andamento planialtimetrico, delle impermeabilizzazioni dei suoli agricoli.
2. **Modalità di attuazione**
Il PSC ed il RUE si attuano in conformità alle previsioni attuative delle zone e dei sub ambiti sottesi.
3. **Funzioni ed usi ammessi**
Sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone ed i sub ambiti in cui i Dossi di pianura ricadono.
4. **Interventi consentiti e parametri urbanistici ed edilizi**
Sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone ed i sub ambiti cui i Dossi di pianura si sovrappongono, ferma restando l'applicazione delle seguenti disposizioni ove risultassero più restrittive:
 - a) non sono consentite nuove attività estrattive o ampliamenti di quelle esistenti, che non siano previste in Piani per le attività estrattive vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTCP;
 - b) non sono consentite nuove discariche per lo smaltimento di qualsiasi tipo di rifiuto, salvo quelle previste in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti o adottati alla data di entrata in vigore del PTCP, e salvo quelle previste da progetti di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale;
 - c) non sono ammesse attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/94 e s.m.i. se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di tale tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite indagini geognostiche e conseguenti prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica.
5. **Prescrizioni particolari**

Negli ambiti di cui al presente articolo tutti gli interventi destinati allo stoccaggio e/o al trasporto di liquidi/sostanze inquinanti o potenzialmente inquinanti devono essere realizzati preferibilmente fuori terra con particolare riferimento alle zone industriali. Solamente in caso di manifesta impossibilità o per esigenze di sicurezza o per tracciati di reti tecnologiche pubbliche possono essere consentiti interventi realizzati con tecniche e materiali a perfetta tenuta idraulica.

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

Art. 97.2 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti interessati da rischio idraulico

1. Gli ambiti interessati da rischio idraulico coincidono con le aree che nella Tav. 19 dello Studio geologico-ambientale allegato al PSC sono individuate come :

- a) "Zone esondate una volta" nel periodo 1951 – 1996;
- b) "Zone esondate più volte" nel periodo 1951 – 1996.

Poiché nel PAI/PTCP dette aree ricadono quasi completamente all'interno del limite della zona "C" sono equiparate, ai fini delle norme di PSC e di RUE, alle "Aree di inondazione per piena catastrofica".

Per tali ambiti, individuati in cartografia di PSC e di RUE, la pianificazione comunale persegue strategie di protezione dal rischio di esondazione, proponendosi obiettivi di limitazione delle nuove previsioni insediative, anche se finalizzate all'uso produttivo agricolo, e di contenimento del rischio per gli insediamenti esistenti anche attraverso la promozione di interventi per la laminazione delle portate conseguenti a piogge critiche e la predisposizione di piani di emergenza per la difesa del territorio e della popolazione

2. *Modalità di attuazione*

Il PSC ed il RUE si attuano in conformità alle previsioni attuative delle zone e dei sub ambiti sottesi.

3. *Funzioni ed usi ammessi*

Sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone ed i sub ambiti sottesi.

4. *Interventi consentiti e parametri urbanistici ed edilizi*

Sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone e i sub ambiti cui le zone a rischio idraulico si sovrappongono, fermo restando che sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

5. *Prescrizioni particolari*

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

Art. 97.3 – Prescrizioni d'intervento per le zone e i sub ambiti interessati da grado di

vulnerabilità medio

1. I sub ambiti interessati da grado di vulnerabilità medio coincidono con le aree che nella Tav. 23 dello Studio geologico-ambientale allegato al PSC vengono classificate come "Aree a grado di vulnerabilità medio".

Per tali ambiti, individuati in cartografia di PSC e di RUE, la pianificazione comunale persegue strategie di salvaguardia dal rischio di inquinamento della falda freatica e dell'acquifero principale, nonché obiettivi di promozione del corretto utilizzo delle risorse idriche; di mitigazione dei fenomeni di subsidenza localizzati conseguenti ad eccessive estrazioni idriche dal sottosuolo mediante pozzi o equivalenti; di controllo delle emissioni inquinanti di qualunque genere e natura; di depurazione dei reflui civili e industriali; di disincentivazione dei processi colturali ad elevato impatto ambientale con particolare riferimento all'utilizzo non controllato di pesticidi e fitofarmaci.

2. **Modalità di attuazione**

Il PSC ed il RUE si attuano in conformità alle disposizioni dettate nei medesimi PSC e RUE per le zone ed i sub ambiti nei quali le zone di cui al presente articolo ricadono.

3. **Funzioni ed usi ammessi**

Sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone ed i sub ambiti in cui le aree a grado di vulnerabilità medio ricadono.

4. **Interventi consentiti e parametri urbanistici ed edilizi**

Sono quelli specificati nel PSC, nel RUE e nel POC per le zone e i sub ambiti in cui le aree a grado di vulnerabilità medio si sovrappongono, ferma restando l'osservanza delle seguenti disposizioni ove risultassero più restrittive:

a) nelle aree a grado di vulnerabilità medio all'inquinamento è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività :

- dispersione di fanghi ed acque reflue non depurate;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, fatte salve le aree di stoccaggio realizzate con materiali a perfetta tenuta dotate di pozzetti di stoccaggio e controllo perfettamente impermeabili;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, fatte salve le aree di stoccaggio realizzate con materiali a perfetta tenuta dotate di pozzetti di stoccaggio e controllo perfettamente impermeabili;
- pozzi perdenti.

5. **Prescrizioni particolari**

Previa dettagliata analisi idrogeologica da produrre in sede di intervento urbanizzativo e/o edificatorio, è possibile ridefinire i perimetri degli ambiti riportati nella cartografia di PSC con la finalità di meglio valutare il locale grado di vulnerabilità all'inquinamento e quindi, eventualmente, non tenere conto dei limiti soprariportati per le aree che risultassero a grado di vulnerabilità basso o molto basso, a condizione che siano indagati e definiti almeno i seguenti aspetti riferiti ad un periodo non inferiore a 10 anni:

- a) direttrici dei moti di flusso idrico-sotterraneo;
- b) presenza di fasce di alimentazione idrica sotterranea principale o secondaria;
- c) profondità del livello idrico in equilibrio nel sottosuolo;
- d) determinazione dei valori di permeabilità nel sottosuolo mediante prove in situ;

- e) definizione dettagliata della sequenza litologica per almeno i primi 15 metri del sottosuolo;
- f) valutazione delle velocità e tempi dei flussi idrici nel sottosuolo, sia orizzontali che verticali, rapportati ai tempi di autodepurazione nei terreni, in modo da garantire comunque il non inquinamento della falda idrica.

CAPO II° - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE PER LA TUTELA AMBIENTALE

ART. 98 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

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

Art. 98.1 – Interventi soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale

1. La dichiarazione di compatibilità ambientale è un atto tecnico che dovrà costituire parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure autorizzative per gli interventi modificativi dell'assetto territoriale ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 98.2 – Convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale

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

Art. 98.3 – Opere di compensazione ambientale

1. Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.
2. Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale verrà messo a punto dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standard ambientali compatibili con le esigenze di sviluppo ed economiche delle aziende agricole.

3. In attesa di tale strumento le opere di compensazione vengono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risanamento ambientale).

Art. 98.4 – Attività agricola e zootecnica

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

Art. 98.5 – Insediamenti produttivi

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

Art. 98.6 – Sistemi di fognatura e depurazione delle acque

1. In riferimento alla normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione dovrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate, utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico.
2. In ogni caso, in tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazione con aumento significativo del carico urbanistico, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi e criteri d'intervento:
 - a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
 - b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo;
 - c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione;
 - d) recapito finale delle acque meteoriche prioritariamente nei ricettori delle acque superficiali nei limiti ammessi dai competenti uffici delle Bonifiche;
 - e) recapito finale delle acque meteoriche nel sottosuolo soltanto per le aree residenziali di limitate estensioni, con adeguata superficie drenante;
 - f) obbligo di avvio alla depurazione o adeguato trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da aree artigianali e/o industriali secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
 - g) raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc) ove possibile.
3. Sono fatte salve le prescrizioni eventualmente più restrittive discendenti dalla vigente legislazione in materia.
4. In merito ai criteri di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche si devono inoltre osservare le prescrizioni dettate al successivo Art. 99.7.

Art. 98.7 – Impianti verdi e norme di tutela delle alberature e dei giardini

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità di miglioramento della diversità biologica, di tutela delle componenti naturalistiche, ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale degli ambiti urbani e del territorio rurale, è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti.
Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde sono disciplinati dal Piano regolatore del verde e, in sua mancanza, dalle disposizioni regolamentari di cui al presente articolo.
Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica, ivi compresa la coltivazione delle aree forestali e del bosco per la quale valgono le disposizioni contenute nella D.G.Rg. n° 2141 del 2 Maggio 1990 e smi, nonché le Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale di cui alla D.C.Rg. n° 2354 del 1° Marzo 1995 e smi.
2. Il Piano Regolatore del Verde disciplinerà in modo specifico:
 - a) la salvaguardia delle aree verdi pubbliche e private dettando norme in ordine agli oggetti specifici di salvaguardia; agli interventi colturali e alle manutenzioni ammesse; alle distanze

delle alberature dai confini e dalle infrastrutture; alla regolamentazione del verde nelle aree di cantiere; alla difesa fitosanitaria; ecc...;

- b) l'impianto degli equipaggiamenti verdi in ambito urbano (parchi e giardini pubblici e privati, filari alberati, aiuole stradali, parcheggi, boschi urbani, orti urbani) e rurale;
- c) la salvaguardia del sistema della vegetazione diffusa e della vegetazione spondale o ripariale;
- d) le attività di cura e manutenzione del verde, le sanzioni per gli inadempimenti e/o per gli abbattimenti non autorizzati, gli obblighi di messa a dimora di impianti verdi di sostituzione e/o compensazione ambientale.

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

A) OGGETTO DELLA TUTELA

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

- A1) Le aree forestali, i soprassuoli boschivi o boschi, i rimboschimenti, le formazioni lineari o riparie in conformità alla D.G.Rg. n° 2141 del 2 Maggio 1990 e alle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale di cui alla D.C.Rg. n° 2354 del 1° Marzo 1995;
- A2) Il sistema della vegetazione diffusa comprendente i boschetti, le macchie arbustive, le siepi, i viali alberati, i filari, le alberature di pregio, anche se isolate, e comunque quelli individuati nelle cartografie di analisi per la formazione del Quadro Conoscitivo del PSC;
- A3) I Parchi e i Giardini Comunali, le aree a verde pubblico, attrezzate e non, destinate al gioco, le aree a verde di uso pubblico, a meno che non se ne ravvisino esigenze di trasformazione per evidenti motivi di pubblica utilità, con obbligo di reimpianti sostitutivi e salvaguardia delle alberature di pregio;
- A4) I giardini privati di impianto storico, ovvero dotati di equipaggiamenti il cui impianto è antecedente al 1950;

B) PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

- 1. Ogni proprietario o qualsiasi altro soggetto avente diritto di godimento sui terreni interessati dagli elementi di cui alla precedente lettera A), ha l'obbligo di mantenere e curare gli impianti verdi nel rispetto della legislazione vigente in materia e delle presenti norme.
- 2. L'abbattimento di alberature di alto fusto non produttive, eventualmente anche per esigenze di diradamento, deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del Settore che si avvarrà eventualmente della consulenza di un tecnico abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni dell'eventuale reimpianto delle alberature in sostituzione di quelle abbattute.
- 3. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi e filari alberati, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.
- 4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dalla legge vigente in materia.
- 5. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi le seguenti caratteristiche:
 - gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nelle Tavole del PSC e riportati in cartografia di analisi per la formazione del Quadro Conoscitivo;
 - gli alberi con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 50 cm. a qualunque specie appartenenti;
 - gli alberi con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 cm. a qualunque specie appartenenti;

- gli esemplari arborei della specie tasso, leccio, biancospino aventi diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 15 cm;
- gli alberi che pur non avendo le caratteristiche di cui ai punti precedenti corrispondano a piante poste in sostituzione di alberi abbattuti o ad impianti di rimboschimento;

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

6. Fatti salvi gli ambiti e le zone nei quali la strumentazione urbanistica (PSC, RUE, POC) prescriva espressamente la quota minima di superficie permeabile (SP) in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, in tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento deve essere assicurata una quota di superficie permeabile (SP) in profondità pari ad almeno il 30% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive, di trasporto, di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di SP realizzata, nonché di 4 esemplari di essenze arbustive ogni 100 mq di SP realizzata. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora dovranno presentare un'altezza non inferiore a mt. 3,0 e un diametro, misurato a mt. 1,0 da terra, non inferiore a cm. 6. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.
7. Negli ambiti per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso, in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 30% della SC (fatti salvi i lotti prospicienti le strade), nuova costruzione e demolizione e ricostruzione, è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone residenziali, agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.
8. Nelle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive.
9. Ad ogni richiesta di SCIA o permesso di costruire dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto e di progetto concernente il verde alberato e l'arredo verde esistente e previsto nelle aree di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto; in caso di intervento in zona agricola si dovrà fare riferimento almeno alle aree cortilive dell'edificio o del complesso agricolo.

In particolare dovranno essere prodotti :

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

C) CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

1. Tutte le piante dovranno essere poste a dimora a regola d'arte, al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento e assicurare le condizioni ideali per lo sviluppo.
2. La scelta delle specie nei nuovi impianti e nelle sostituzioni deve tendere al mantenimento degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. I criteri per la scelta delle specie e delle essenze dovranno essere relazionati alla zona in cui sono attuati gli interventi preservando la naturalità del paesaggio nei contesti rurali (con particolare riferimento alle aree di tutela naturalistica e di valore paesaggistico – ambientale) lasciando invece una maggiore

opportunità di scelta negli impianti urbani, nei quali peraltro va garantita la massima continuità delle aree verdi secondo le seguenti casistiche:

a) Interventi di rinaturalizzazione

Si tratta di interventi finalizzati principalmente ad una riqualificazione ambientale e miglioramento delle condizioni ecologiche e naturalistiche dell'area di intervento.

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

b) Zone agricole

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

c) Verde urbano

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

d) Impianti sconsigliati

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

3. Gli alberi messi a dimora in sostituzione dovranno essere di prima scelta, privi di lesioni, in buono stato e correttamente allevate e trapiantate in vivaio, ed avere un'altezza minima di 3 metri ed un diametro, a 1 m di altezza, non inferiore a 6 cm. Gli arbusti, anch'essi di prima scelta, saranno in vaso con diametro non inferiore a 2 cm.. Qualora il tecnico comunale verifichi che la sostituzione sia impossibile o inattuabile per l'elevata densità arborea, per carenza di spazio o di condizioni idonee alla sopravvivenza delle piante, queste potranno essere messe a dimora in aree indicate dall'Amministrazione comunale.
4. Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva con eventuale rete metallica interposta.
5. Sono esclusi dal rispetto del presente articolo i cimiteri, i parchi e/o giardini storici e simili in cui la scelta di specie diverse sia giustificata e motivata da ragioni storiche o culturali.

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

1. Per giardino storico si intende una composizione architettonica e vegetale che, dal punto di vista storico, culturale e artistico, rappresenta un interesse pubblico. Esso è l'espressione dello stretto rapporto tra civiltà e natura, è testimonianza di un'epoca e di una cultura. Come tale, il giardino storico deve essere salvaguardato e considerato un monumento che, per sua natura, richiede cure continue da parte di personale qualificato.

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

Art. 98.8 - Fasce di ambientazione e mitigazione delle infrastrutture di mobilità

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

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

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

2. Il recupero ed il cambio d'uso degli edifici esistenti nelle FRA è condizionato alla messa in atto delle indispensabili misure di mitigazione degli impatti acustici ed atmosferici ed è regolamentato nelle normative d'ambito relative alle infrastrutture per la mobilità.

Art. 98.9 – Siti di Rete Natura 2000

1. Corrispondono al SIC-ZPS IT4030015 denominato "Valli di Novellara" secondo la perimetrazione approvata alla data di adozione della 1^ variante al PSC.
2. Nel SIC-ZPS IT4030015, si applicano le disposizioni di cui all'art. 89 delle NA del PTCP.
3. Per quanto non in contrasto, in attesa di specifici progetti di valorizzazione e tutela da predisporre a livello sovracomunale, si applicano le norme di PSC e RUE relative agli ambiti cui tali siti si sovrappongono.
4. Tutti i piani, i progetti e gli interventi ricadenti all'interno del SIC-ZPS o che può avere incidenza su di esso sono da sottoporre a Valutazione di Incidenza, ai sensi del Titolo I della L.R. 7/2004 e della del. G.R. n. 1191 del 30/07/07.

Tali aree sono ambiti ottimali per la promozione a cura della Provincia di specifici "Accordi

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

ART. 99 - AMBITO E LIMITI DI APPLICAZIONE

1. L'attività di trasformazione del suolo e l'attività edilizia nel territorio comunale sono regolate dalle disposizioni di seguito elencate che individuano i "Requisiti minimi fisici e di qualità ambientale per l'edificazione" da applicarsi anche per gli interventi soggetti a titoli abilitativi rilasciati in base alle norme e alla strumentazione urbanistica del PRG previgente fatte salve dal RUE. Sono in ogni caso fatti salvi requisiti più restrittivi previsti dalla vigente legislazione e quelle degli atti di coordinamento tecnico di futura emanazione in attuazione dell'art. 12 della Lg. Rg. 15/2013.

Art. 99.1 - Caratteristiche dei locali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:
 - CATEGORIA A - comprendente i locali di abitazione;
 - CATEGORIA S - comprendente i locali accessori e di servizio.
2. Sono considerati locali di abitazione gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di abitualità o di continuità.

I locali di abitazione si suddividono nelle seguenti sottocategorie :

- A1 a) soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto;
 - b) uffici, aule scolastiche, sale da lettura, tavernetta e studio;
- A2 a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
 - b) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici in edifici di cura ed ospedalieri;
 - c) officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine per collettività ed altri ambienti di lavoro;
 - d) parti di autorimesse in cui si effettuano riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) magazzini, depositi o archivi il cui funzionamento comporti una prolungata permanenza delle persone.
3. Sono considerati locali accessori o di servizio gli ambienti in cui la permanenza delle persone non si prolunga oltre il tempo strettamente indispensabile allo svolgimento delle specifiche funzioni o delle operazioni a cui gli ambienti stessi sono destinati, sempre che tale permanenza non abbia carattere di abitualità o di continuità.

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

- S1 Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- S2 a) scale che collegano più di due piani;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie ovvero 10 metri di lunghezza;
 - c) magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non si prolunghi oltre il tempo strettamente necessario per le operazioni di carico-scarico e di pulizia;
 - d) lavanderie, stenditoi, ripostigli, cantine con superficie superiore a 5 mq;
 - e) stalle, porcilaie, ecc.;

- S3 a) disimpegni inferiori a 12 mq;
b) cantine, ripostigli e magazzini inferiori a 5 mq;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) autorimesse;
e) locali per macchine con funzionamento automatico. Per tali locali sono fatte salve le speciali disposizioni più restrittive degli Enti preposti alla sorveglianza, al controllo e alla gestione degli impianti suddetti.
4. I locali non espressamente compresi negli elenchi precedenti saranno classificati in via analogica dall'Amministrazione Comunale, udito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 99.2 - Caratteristiche dei locali di abitazione (Categoria A)

1. Le misure minime lineari, superficiali e cubiche dei locali di abitazione compresi nella Categoria A non devono essere inferiori a:
 - metri lineari 2,40;
 - metri quadrati 9,00;
 - metri cubi 24,30.
2. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di Mq. 9 se per una persona e di Mq. 14 se per due persone.
Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.
3. Gli alloggi monostanza devono avere una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28, se per una persona, e mq. 38 se per due persone.
4. Nelle nuove costruzioni i locali di categoria A debbono soddisfare il requisito della profondità in relazione al suo rapporto illuminante e aerante; pertanto tutti i locali di categoria A avranno profondità dei vani misurata perpendicolarmente al piano della parete finestrata minore o uguale a 2,5 volte l'altezza dal pavimento al punto più alto della superficie trasparente dell'infisso.
5. Per i locali destinati a negozi, le misure minime lineari, superficiali e cubiche non devono essere inferiori a:
 - metri lineari 3;
 - metri quadrati 20;
 - metri cubi 60.
6. L'altezza netta minima dei locali di Categoria A non deve essere inferiore alle seguenti misure:
 - per i locali della Sottocategoria A1 : $h = 2,70$ ml.
 - per i locali della Sottocategoria A2 : $h = 3,00$ ml.I locali appartenenti alla Categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. I rapporti illuminanti minimi tra le superfici finestrate e le superfici pavimentate dei locali delle Sottocategorie A1 e A2 non devono essere inferiori a 1/8, così come il rapporto aerante.
7. Le disposizioni precedenti non si applicano in caso di restauro o di risanamento conservativo di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, ovvero classificati di valore storico - culturale - testimoniale dalle previsioni del PSC e del RUE.

Art. 99.3 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio (Categoria S)

1. L'altezza minima dei locali di Categoria S non deve essere inferiore a mt. 2,40. Per i locali compresi nella Sottocategoria S3 con destinazione ad autorimesse e capacità di parcheggio pari o inferiore a nove veicoli, l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,00, mentre per quelli con capacità di parcheggio superiore a nove veicoli l'altezza non può essere inferiore a mt. 2,40 con un minimo di mt. 2 sotto trave; per gli autosilo è consentita un'altezza di mt.1,80. I locali di Categoria S - ad eccezione di quelli compresi nella Sottocategoria S3 - devono

ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni o da cavedi oppure devono essere dotati di impianti di ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

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

2. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
3. Per i locali delle Sottocategorie S1 e S2 il rapporto illuminante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/12. Per i locali della Sottocategoria S3 il rapporto aerante minimo tra superficie finestrata e superficie netta di pavimento non deve essere inferiore a 1/30. In tali casi la superficie minima finestrata non potrà essere inferiore a mq. 0,40.
4. I locali di Categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di Categoria A se non attraverso disimpegno. Fanno eccezione le camere da letto.

Art. 99.4 - Chiostrine o cavedi e intercapedini

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

Art. 99.5 - Piani interrati o seminterrati

1. I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella Categoria S, fatte salve le possibilità di deroga previste.
2. E' in ogni caso vietato adibire i locali interrati e seminterrati a residenza (cat. A1), ad uffici, attività didattiche, sanitarie od a queste assimilabili.
3. Per le altre attività è consentito l'uso dei locali interrati e seminterrati solo se ricorrono particolari esigenze tecniche determinate dalla lavorazione, con esclusione quindi di esigenze di carattere organizzativo, economico o di semplice ubicazione.

4. Deroghe alla limitazione di cui al precedente comma possono essere richieste al Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro dell'Azienda USL per quelle attività che non danno luogo ad emanazioni nocive e non espongono gli addetti a temperature eccessive, purché :
- l'altezza dei locali non sia inferiore a 3 mt.;
 - non siano presenti infiltrazioni attraverso le chiusure (pareti contro terra, infissi, ecc..) e risalite di acqua per capillarità degli elementi di fondazione, dei vespai e delle altre strutture a contatto col terreno;
 - siano installati impianti di condizionamento e, nel caso dei locali seminterrati che usufruiscono almeno in parte di aerazione naturale, impianti di ventilazione; i requisiti di tali impianti ed i valori delle grandezze di riferimento durante il loro funzionamento devono essere conformi a quanto previsto dalle norme di buona tecnica (UNI, ISO, ASHRAE);
 - siano rispettate le altre norme di igiene e sicurezza del lavoro.

Art. 99.6 - Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente Gestore o secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 99.7 - Acque superficiali e sotterranee

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

Art. 99.8 - Permeabilità dei suoli

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime dettate al comma 6 del precedente articolo 98.7.
2. I parcheggi pubblici e ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq 4 per albero e, delimitata rispetto ai posti-auto, da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

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

CAPO IV° - REQUISITI MINIMI PER IL DECORO DELL'EDIFICATO

Art. 100.1 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il Sindaco, ovvero il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia secondo le rispettive competenze, potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o di presentare la segnalazione di inizio attività.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia.

Art. 100.2 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico - artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Negli edifici classificati di interesse storico-culturale-testimoniale o comunque di età superiore a 50 anni, il rifacimento dei paramenti (intonaci, rivestimenti, faccia a vista, infissi esterni) va eseguito con l'impiego di materiali tradizionali. Nel caso di tinteggiature, dopo l'approvazione del colore, si raccomanda l'impiego di pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.
- ~~3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.~~

L'unitarietà cromatica dei prospetti di un edificio deve essere mantenuta anche in caso di successivi interventi edilizi. Gli edifici caratterizzati da un tinteggio dei prospetti cromaticamente unitario debbono mantenere tale caratteristica anche in caso di successivo ritinteggio per parti e/o in tempi diversi, a prescindere dal frazionamento in unità abitative di proprietà differenti. Tra tale tipo di edifici sono compresi anche gli edifici a schiera. La presente prescrizione si applica a tutti i casi di interventi edilizi, salvo che l'intero edificio sia oggetto di un nuovo titolo abilitativo.

Qualora ricorra il caso di un edificio con finitura prevalente dei prospetti diversa dall'intonaco tinteggiato e sottoposto ad un intervento di riqualificazione energetica che comporti un intervento sull'involucro esterno, la soluzione progettuale relativa alla parte oggetto di intervento dovrà dimostrare, mediante idonei elaborati grafici e/o descrittivi, il rispetto del principio di unitarietà dei prospetti, derogando eventualmente da una rigida applicazione dell'unitarietà cromatica.

4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti in conformità al Piano del colore e dell'arredo urbano eventualmente vigenti.
5. Gli elementi architettonici di pregio che si rinvengano durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e segnalati. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

Art. 100.3 - Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Sono ammessi i seguenti aggetti:
 - cm 30, per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi di nuova realizzazione dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 3,00 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
4. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Sindaco può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

Art. 100.4 - Allineamenti

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

Art. 100.5 - Coperture, canali di gronda, pluviali

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

Art. 100.6 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici o marciapiedi,

purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 100.7 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada.
2. L'ubicazione dei passi carrai dovrà essere tale da non intralciare il traffico. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione è a carico della proprietà che sarà eventualmente assoggettata ad apposita tassa.
3. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai si devono adottare gli accorgimenti, quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

Art. 100.8 - Strade, passaggi privati e cortili

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

Art. 100.9 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici

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

Art. 100.10 - Obbligo di ripristino delle strade

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

Art. 100.11 - Recinzioni

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e ed alla tipologia prevalente del fronte strada. Per motivi di sicurezza o qualora ubicate in aderenza a marciapiedi di uso pubblico, non devono presentare fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada e dalle curve previste dal Codice della Strada, dal PSC e dal RUE, nonché richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo che la manovra di entrata o uscita non ostacoli la circolazione, consentendo la fermata del veicolo in attesa di ingresso o in uscita, fuori dalla carreggiata stessa. Solo nei casi di impossibilità costruttive o di vincoli normativi è ammissibile la non realizzazione di tale arretramento dotando i cancelli di sistemi automatici di apertura a distanza. È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli nel caso in cui si tratti di strade di categoria E oppure F senza uscita.

2. Ogni intervento comporta la messa a norma rispetto alle distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada, dal PSC e dal RUE.

Art. 100.12 - Numerazione civica

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito è definita da apposito atto comunale; l'inosservanza di dette norme costituisce infrazione ed è soggetta alle sanzioni previste.

CAPO V° - ARREDO URBANO E OPERE MINORI

ART. 101 – ELEMENTI DI ARREDO URBANO

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

Art. 101.1 - Cartellonistica

1. Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela quali ad esempio le norme per il Piano del colore e dell'arredo urbano nel centro storico, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate :
 - a) nel caso di installazione di cartellonistica su strada comunale o comunque in zone di proprietà pubblica, essa non deve determinare disturbo, per posizioni, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare nel rispetto delle vigenti norme del codice della strada e conseguentemente del regolamento di Polizia urbana;
 - b) I colori vietati, per la pubblicità privata o indicatori privati di ditte o simili, sono quei colori compresi nel nuovo codice stradale simili e più specificamente:
 - fondo giallo scritta nera
 - fondo blu scritta bianca
 - fondo bianco scritta nera
 - fondo bianco e bordatura rossa.
 - c) Gli indicatori in questione devono essere installati al piano terra, anche in aree cortilive private, dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori di direzione.
In caso di più attività da segnalare, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.
Non sono ammessi indicatori di attività a piani superiori al terra, salvo sotto forma di vetrofanie.
 - d) Nessun indicatore di attività è consentito su:
 - strutture aggettanti (balconi, pensiline, tettoie)

- muratura in mattoni a vista o pietra
- edifici di carattere monumentale o vincolati dalla legge.

Non sono consentite forme di pubblicità dipinte o incollate alla sede stradale o sul marciapiede.

- e) E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività.

La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata a cura degli interessati entro 30 gg. dalla data di cessazione dell'attività.

In caso di non ottemperanza l'amministrazione comunale ordina la rimozione, assegnando i termini e provvedendo d'ufficio alla rimozione stessa addebitando le spese sostenute al titolare della cessata attività, fatte salve le sanzioni amministrative.

Sopra gli indicatori di attività è obbligatorio apporre il numero e la data dell'autorizzazione.

Art. 101.2 - Insegne e targhe

1. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ogni apertura. Non è consentita l'apposizione di targhe soprastanti tende. Non sono ammesse insegne ortogonali (a bandiera) e a lettura laterale. I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio, devono uniformarsi per dimensioni, posizioni e materiali.

Art. 101.3 - Tende aggettanti

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.
Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno di 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.
Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
 - rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;
 - essere priva di pendagli e frange;
 - le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e presentare colori tra loro armonizzati;
 - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
 - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.
4. In particolare, la posa di tende nel Centro Storico (ambito CS) dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nel vigente Piano del Colore.

Art. 101.4 - Bacheche

1. L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:
- a) in corrispondenza di farmacie nelle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne delle dimensioni massime di cm. 30x50, anche luminose;
 - b) pubblici esercizi per l'apposizione del menu listino, possono utilizzare bacheche di massimo 50x60 cm anche luminose;
 - c) organi di pubblica amministrazione e associazioni legalmente riconosciute per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione.

2. Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su spazio pubblico, o comunque visibili su spazi pubblici) devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di ml 1,00 di altezza, ml 1,20 di base, ml 0,15 di spessore.
3. Le bacheche non devono essere posizionate ad un'altezza superiore a ml 1,20 da terra.
4. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro superiore a ml 0,80 di larghezza del piedistallo d'appoggio a terra.
5. Le bacheche devono essere realizzate in legno, o in metallo, in armonia con i colori della facciata così come per i materiali della costruzione delle bacheche stesse.
6. In particolare, la realizzazione e la posa di bacheche nel Centro Storico (ambito CS) dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nel vigente Piano del Colore.

Art. 101.5 - Indicatori di pubblico interesse

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

Art. 101.6 - Edicole e chioschi

1. Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione comunale può concedere, con apposita delibera consiliare, l'installazione su suolo pubblico o privato di manufatti chiusi specifici denominati edicole.
2. Detti manufatti dovranno avere superficie in pianta di non oltre 8 mq ed un'altezza massima di non oltre m 2,50.
3. I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente purché venga mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicaps motori.
I chioschi e le edicole possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere.
I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro.
Devono inserirsi esteticamente nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

Art. 101.7 - Fioriere

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

Art. 101.8 - Mostre provvisorie

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

Art. 101.9 - Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi

1. E' consentita la fruizione stagionale, da parte dei clienti, di spazi esterni su suolo pubblico o privato, antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie.
2. Non è consentita per attività commerciali non configurabili a pubblici esercizi.
3. Gli spazi debbono comunque essere accessibili e dotati di servizi igienici idonei all'uso da parte di portatori di handicaps motori.
4. Le coperture stagionali degli spazi collegati a pubblici esercizi dovranno essere realizzate con materiale leggero (legno, alluminio e tende) e avranno la durata concordata con l'Amministrazione pubblica, ma rigorosamente stagionale.

Art. 101.10 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici.
4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti sulla pubblica via o su zone di uso pubblico. Ove ciò non risulti possibile, potranno essere installati anche sui fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto degli edifici. Nell'installazione di impianti di climatizzazione e di altri impianti tecnici potenzialmente rumorosi, si dovrà verificare il rispetto dei requisiti acustici previsti dalla vigente legislazione in materia.
6. Nel portico e sottoportico, pubblico o di uso pubblico, è vietata l'installazione di apparati tecnologici per impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione e ricezione radiotelevisiva.

TITOLO VII° - FUNZIONI ED USI URBANISTICI

ART. 102 – ARTICOLAZIONE E DEFINIZIONE

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :
 - 1 - Funzioni residenziali;
 - 2 - Funzioni sociali a livello di quartiere;
 - 3 - Funzioni commerciali al dettaglio;
 - 4 - Funzioni terziarie;
 - 5 - Funzioni produttive urbane;
 - 6 - Funzioni produttive agricole;
 - 7 - Funzioni speciali.
2. L'elenco degli usi si utilizza:
 - per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
 - per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del RUE che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
4. Nel territorio comunale è in ogni caso vietato l'insediamento e l'apertura di sale gioco e di sale scommesse anche di tipo elettronico VLT di cui all'art. 88 del TULPS.
5. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.
6. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminatezza del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
8. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in ambito agricolo che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione edilizia o "permesso di costruire" gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Lg. 10/1977 o dell'art. 32 lettera b) della Lg. Rg. 15/2013 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso, è quella di residenza agricola.
9. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSC o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal PSC per ciascun ambito, area o zona.
10. Non costituiscono mutamento d'uso i casi previsti al comma 6 dell'art. 28 della L.Rg. 15/2013 e s.m.i...

Art. 102.1 – Funzioni residenziali (1)

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

Abitazioni collettive (uso 1.2): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991.

Art. 102.2 - Funzioni sociali a livello di quartiere (2)

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

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

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

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

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

Art. 102.3 - Funzioni commerciali al dettaglio (3)

(in base alla tipologia dimensionale)

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

Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2): questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq..

Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3): questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq..

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

Art. 102.4 - Funzioni terziarie e artigianato artistico (4)

Botteghe (uso 4.1): questo uso comprende le botteghe e laboratori dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla

vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento. Rientrano in tale tipologia d'uso le botteghe e i laboratori di artigianato artistico di cui al D.P.R. 25 maggio 2001 n° 288 e s.m.i..

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

Uffici e studi (uso 4.3): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 102.5 – Funzioni produttive urbane (5)

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

Impianti industriali (uso 5.2): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, compresi gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

Terziario produttivo avanzato (uso 5.3): questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

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

Art. 102.6 – Funzioni produttive agricole (6)

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

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

Allevamenti aziendali (uso 6.3): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente asservito con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo ogni 340 Kg/Ha/anno di azoto contenuto negli effluenti di allevamento, come definiti dalla vigente legislazione in materia..

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

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

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

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

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

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

Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (uso 6.10): questo uso comprende le opere per la realizzazione degli impianti per la produzione e cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili agroforestali, zootecniche e fotovoltaiche, di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti. La localizzazione degli impianti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (FER) dovrà rispettare la normativa di settore ed i criteri localizzativi vigenti al momento della richiesta di realizzazione degli impianti medesimi.

Servizi per attività complementari all'azienda agricola (uso 6.11): questo uso comprende i fabbricati e gli impianti destinati ad attività non agricole complementari a quelle aziendali, con finalità esclusive di promozione e valorizzazione dei prodotti agricoli aziendali e del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico (individuato nella cartografia del RUE con la siglatura ES) e di valore ambientale-testimoniale (individuato nella cartografia del RUE con la siglatura EA). Da tali attività complementari sono escluse tutte quelle con caratteristiche di tipo continuativo e non stagionale, che possano configurarsi con carattere di pubblico esercizio oppure a servizio di attrezzature per lo spettacolo.

Art. 102.7 - Funzioni speciali (7)

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

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

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

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

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

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

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

PARTE SECONDA

REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA DELLE TRASFORMAZIONI

TITOLO I° – DISCIPLINA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

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

ART. 103 – CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE

1. La presente disciplina particolareggiata, redatta ai sensi degli Artt. A-7 e A-9 della Legge Regionale n° 20/2000, si applica : al Centro Storico Urbano (CS); agli Insedimenti storici non urbani (IS) e agli edifici di valore storico – culturale – testimoniale : “EM” edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e/o classificati di valore monumentale; “ES” edifici di interesse storico - architettonico; “EA” edifici di valore ambientale – testimoniale, tutti evidenziati negli elaborati grafici del R.U.E.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale esterno ai perimetri degli insediamenti storici “CS” e “IS”, si attuano nel rispetto delle categorie normative evidenziate nelle schede operative della conservazione attraverso il combinato disposto della presente disciplina particolareggiata e degli articoli relativi ai diversi ambiti e zone di PSC, di RUE e di POC in cui i singoli edifici ed immobili ricadono.
3. In caso di contrasto tra PSC. e disciplina particolareggiata, prevale la disciplina particolareggiata cui si deve fare riferimento anche per valutare le eventuali richieste di trasformazione della destinazione d'uso prevalente degli immobili esistente nello stato di fatto.

Art. 103.1 – Modalità di presentazione dei progetti di recupero

1. Le domande di permesso di costruire e le SCIA relative al patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale, oltre che dalla documentazione richiesta per i diversi titoli abilitativi dal RUE, dovranno essere corredate anche dai seguenti elaborati ed elementi di analisi e progettuali specifici:
 - a) rilievo quotato dallo stato di fatto in scala 1:50 degli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico, con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi di copertura e dei materiali, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;
 - b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 per gli edifici di interesse storico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo "A" o "B", con obbligo di rappresentazione dei medesimi elementi di cui alla precedente lettera a);
 - c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:200 per tutti gli altri edifici, eventualmente tramite l'assemblaggio delle planimetrie di accatastamento per gli edifici privi di valore;
 - d) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto per una profondità idonea a comprendervi le unità immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unità d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;

- e) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi.
2. Nel caso d'intervento su immobili recuperati o ristrutturati per fini produttivi agricoli vanno presentati anche gli elaborati specificatamente richiesti per gli ambiti rurali ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente disciplina particolareggiata e delle norme relative allo specifico ambito e/o zona in cui l'edificio da recuperare ricade.
 3. Per gli interventi assoggettati a PUA o a titoli abilitativi subordinati a convenzione attuativa, la documentazione andrà ulteriormente integrata con la convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione eventualmente a carico dei soggetti richiedenti e con gli stralci del piano urbanistico attuativo che si riterranno opportuni.
 4. Le SCIA o i permessi di costruire relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni dovranno essere corredati dai prescritti pareri della Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna e/o dai pareri resi obbligatori da specifiche Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela delle cose di interesse artistico.

Art. 103.2 - Opere di urbanizzazione primaria ed aree di cessione nei centri storici

1. Le aree per opere di urbanizzazione primaria, da cedersi gratuitamente al Comune nei casi di recupero con aumento di carico urbanistico o modifica di destinazione d'uso, sono pari a 10 mq/37 mq di SC da destinarsi a parcheggi pubblici, più eventuali spazi pubblici o di uso pubblico per il miglioramento dell'accessibilità veicolare e ciclopedonale.
2. Nel caso di ristrutturazione urbanistica valgono le prescrizioni relative ai singoli comparti contenute negli strumenti preventivi eventualmente vigenti alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata ovvero approvati anche successivamente nei modi di legge.
3. Quando per la particolare conformazione degli edifici e delle aree pertinenziali sottoposti ad interventi di carattere conservativo non sia possibile il reperimento delle aree standard nella misura predetta, ne è consentita la monetizzazione nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 83 precedente.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica con interventi di demolizione e ricostruzione, da attuare obbligatoriamente tramite PUA, la quota di aree standard è elevata a 30 mq/37 mq di SC di cui 10 mq/37 mq di SC da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi pubblici da reperire in sede di intervento e 20 mq/37 mq di SC da destinarsi a verde pubblico e/o a spazi pubblici per i quali, in caso di impossibilità fisica del reperimento, è ammessa la monetizzazione nelle forme di legge.

Art. 103.3 – Modalità di attuazione

1. Le modalità di attuazione della presente disciplina, indipendentemente dall'ambito o dalla zona specifica di PSC, RUE e POC in cui ricade il patrimonio edilizio da recuperare, si articolano secondo i seguenti criteri:
 - a) intervento diretto al di fuori del POC, attraverso i titoli abilitativi previsti per le diverse casistiche al titolo II° della Lg. Rg. 15/2013 e s.m.i.;
 - b) PUA ed inserimento nel POC, in attuazione di accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno fare ricorso agli strumenti preventivi di cui al successivo Art 103.5.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di realizzazione di opere interne si attuano sempre per intervento diretto relativo alle singole unità immobiliari interessate, fatti salvi i diritti dei confinanti e degli eventuali condomini.
3. Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria si possono attuare :

- a) Ambiti "CS" e "IS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia, nel rispetto delle unità minime evidenziate negli elaborati cartografici della disciplina particolareggiata; dette unità minime d'intervento, ove non siano coincidenti con i limiti fisici e/o catastali delle unità edilizie, potranno essere corrette previo inoltrato della domanda di valutazione preventiva di cui all'Art. 21 della Lg. Rg. 15/2013 e smi;
- b) Edifici esterni agli ambiti "CS" e "IS" : per intervento diretto relativo ad almeno una unità edilizia secondo unità minime da concordare con i competenti uffici comunali attraverso la valutazione preventiva di cui all'Art. 21 della Lg. Rg. 15/2013 e smi;
- c) Per intervento preventivo (PUA) nei casi previsti dal successivo Art. 103.5.

Art. 103.4 – Intervento diretto e progettazione per fasi

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

Art. 103.5 - Intervento preventivo per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico-culturale-testimoniale

1. Gli interventi urbanistici preventivi possono essere adottati dall'Amministrazione Comunale tramite PUA ed inserimento nel POC, eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario coinvolgere nei progetti più unità minime d'intervento diretto ovvero attivare progetti di ristrutturazione urbanistica per reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti.
2. Gli interventi urbanistici preventivi, attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, potranno prevedere categorie normative d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati nelle tavole della disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili chiaramente privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico. Tali modifiche dovranno essere formate/approvate ai sensi di legge.
3. In sede di elaborazione dei piani attuativi preventivi di cui al presente articolo andranno definite le unità minime d'intervento da assoggettare a convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; il piano urbanistico attuativo preciserà anche i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di edificazione delle aree libere, fermo restando che il volume utile costruibile non potrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona storica (ambito "CS") in cui l'intervento ricade e in nessun caso potrà superare il volume lordo dei contenitori oggetto del P.U.A.

Art. 103.6 - Prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di recupero**Art. 103.6.1 - Prescrizioni tecniche per gli interventi di recupero degli edifici soggetti a Restauro scientifico (RS) e Restauro e risanamento conservativo (RRC)**

1. **Interventi di Restauro scientifico (RS)** : I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.

La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.

2. **Interventi di Restauro e risanamento conservativo (RRC)** : Negli interventi di restauro e risanamento conservativo non sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni, se non finalizzati al ripristino, sulla base di idonea documentazione, di corpi di fabbrica originari demoliti.

Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta di norma la conservazione della struttura architettonica originale; sono ammesse suddivisioni o collegamenti verticali purché non impediscano una percezione unitaria del vano originario.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni verticali e orizzontali di tipo a soppalco e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina.

Gli interventi sugli edifici di pregio storico-architettonico "ES" devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:

- conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza;
- eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue dell'impianto originario;
- rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura;
- possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali;
- possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, ecc., assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il tamponamento delle luci dei porticati e delle aperture dei fienili non dovrà essere realizzato in muratura piena ma realizzato con elementi vetrati, tamponamenti in legno, metallo (ad esclusione di quelli in alluminio anodizzato) o diaframmi in laterizio a gelosia. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio;
- rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo alle strutture verticali e le chiusure di tamponamento; alla struttura e al manto di copertura; alle partizioni orizzontali interne; agli sporti di gronda, agli eventuali cornicioni, alle lattonerie di ogni genere; alla tinteggiatura delle parti esterne intonacate; alle chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; alle inferriate di

sicurezza per porte e finestre al piano terra; ai comignoli, alle soglie e agli eventuali bancali delle finestre; alle pavimentazioni esterne; alle recinzioni;

- rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi, evidenziando ove possibile la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.;
- qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale, firmato da un tecnico abilitato.

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

a) PARTI STRUTTURALI:

- Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie normative d'intervento RS e RRC; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione e/o per esigenze di consolidamento antisismico, sono consentite, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
- Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte degli uffici comunali competenti, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.
- I corpi scala originari ed i soffitti a volte, a botte o a crociera, vanno conservati nella loro posizione originaria così come vanno conservati le pilastrature, i portici, i loggiati, gli androni dell'impianto originario non ancora trasformati; quelli trasformati, ove possibile, vanno ripristinati.
- Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, fatto salvo che non sono ammessi abbaini e lucernari in falda per le falde del tetto che prospettano su piazze pubbliche.

Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0,50.

b) PARTI NON STRUTTURALI:

- È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi, piagne o altri materiali in uso nella tradizione costruttiva storica locale; le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc. non appartenenti all'impianto originario, dovrà essere valutata dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.
- È prescritta la conservazione delle murature in pietra a vista, mentre potrà essere ammesso il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il

carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco nel rispetto dei contenuti prescrittivi del piano del colore eventualmente vigente.

- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno essere conservati.
- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.
- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana; non è ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili.
- Le parti in ferro che vengono sostituite dovranno essere realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:

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

d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

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

In tutte le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo in cattive e pessime condizioni statico - igieniche, tanto per le tecnologie costruttive e i materiali da costruzione quanto per le modalità dell'intervento di recupero, andranno osservate le indicazioni di cui alle lettere a); b) e c) del presente comma 3, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Organo comunale competente di assentire interventi di recupero più decisamente orientati al rinnovo strutturale e funzionale delle unità immobiliari ed edilizie, previo parere favorevole alla proposta da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Art. 103.6.2 – Prescrizioni tecniche per gli interventi di recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) e a Ristrutturazione edilizia (RE)

- 1. Interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica (RVP) :** L'intervento RVP prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo stato di fatto), con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planivolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. È vietata di norma la integrale demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato a meno che ciò non si renda necessario a fronte di perizia tecnica, redatta ai sensi della vigente legislazione, che documenti l'impossibilità di garantire il conseguimento dei parametri di sicurezza sismica attraverso il recupero ed il consolidamento delle strutture esistenti.

Nell'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo alla trasformazione planivolumetrica è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui), l'eliminazione delle superfetazioni precarie, il riordino funzionale delle relative aree di pertinenza.

In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.

- 2.** In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia (RE) dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali dell'ambito storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al comma 3 del precedente Art. 103.6.1 quando trattasi in particolare di unità edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea, mentre nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne.
- 3.** Nelle unità edilizie contrassegnate da specifica simbologia sulla Tav. RUE.2A, ogni intervento è subordinato all'adeguamento delle facciate ai caratteri morfologici degli antichi edifici del centro storico. In particolare dovranno essere aboliti elementi architettonici quali piani rientranti o aggettanti, attici, balconi, rivestimenti estranei alla architettura tradizionale locale.
- 4.** Per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale dell'ambito storico e armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.

Art. 103.7 - Prescrizioni tecniche d'intervento per l'arredo urbano

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

Art. 103.8 - Modalità di attuazione degli scavi di fondazione e degli scantinati

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

Art. 103.9 - Modalità di cessione degli spazi pubblici e convenzionamento degli usi pubblici

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

Art. 103.10 - Possibilità d'intervento per il miglioramento del sistema di mobilità e dei parcheggi pubblici

1. Nelle aree soggette a disciplina particolareggiata, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico – culturale - testimoniale, al miglioramento delle condizioni di mobilità (ciclabile, pedonale ed anche veicolare) ed alla

qualificazione del sistema dei parcheggi e dei servizi residenziali con particolare riferimento alle autorimesse coperte.

2. A tal fine e nella prospettiva di giungere alla pedonalizzazione delle piazze pubbliche di rilievo storico - ambientale, di migliorare le condizioni della viabilità di attraversamento, di incrementare la dotazione dei parcheggi e di autorimesse coperte, di ricavare spazi pubblici o di uso pubblico per il sistema di viabilità ciclabile e/o pedonale, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con i privati la cessione al Comune di spazi pubblici, la realizzazione di autorimesse coperte anche su aree libere nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali degli ambiti storici, l'ampliamento e/o la rettifica delle sedi viarie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico - architettonico.

Art. 103.11 – Principi generali per le trasformazioni d'uso nel recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale - testimoniale

1. Le destinazioni d'uso prevalenti rilevate nello stato di fatto per le unità edilizie soggette a disciplina particolareggiata vengono indicate nelle Tavv. RUE.2 relativamente agli ambiti "CS" e "IS" e nelle Schede operative (Tav. RUE.3) relativamente agli edifici di valore storico – culturale – testimoniale esterni agli ambiti "CS" e "IS", mentre le destinazioni di progetto vengono regolamentate nella presente disciplina tenendo conto del valore architettonico degli edifici e della loro classificazione tipologica.
2. Le destinazioni d'uso di progetto che comportano cambio d'uso devono essere valutate dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e devono essere orientate ai seguenti obiettivi:
 - a) Mantenere le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti e, ove possibile, incrementarli; dette dotazioni territoriali sono evidenziate nelle tavole del RUE e della disciplina particolareggiata con specifiche simbologie;
 - b) Incrementare la funzione residenziale e ricettiva alberghiera degli ambiti "CS" pur ammettendosi la conservazione degli edifici con funzioni specialistiche e quelli in cui si esercitano attività commerciali - direzionali e produttive compatibili con la residenza;
 - c) Favorire il recupero per funzioni residenziali, per l'artigianato artistico, per attività di promozione delle produzioni tipiche, per funzioni agrituristiche e ricettive diffuse negli ambiti "IS";
 - d) Favorire il recupero per funzioni di residenza civile negli edifici esterni agli ambiti "CS" ed "IS" non più funzionali all'attività produttiva agricola, oppure il riutilizzo per fini agricoli e agrituristiche dei contenitori edilizi di valore storico – culturale - testimoniale ancora asserviti a fondo agricolo.

Art. 103.12 – Destinazioni d'uso di progetto negli ambiti "CS" e "IS"

1. Le trasformazioni d'uso negli ambiti "CS" e "IS" devono tendere al recupero dei valori originali degli impianti tipologici delle unità edilizie di interesse storico – culturale – testimoniale e alla riqualificazione morfologico – architettonica delle unità edilizie prive di valore, per cui andranno favoriti gli interventi in grado di restituire unità edilizie recuperate con destinazioni d'uso uguali o analoghe per le loro conseguenze spaziali e distributive a quelle degli impianti originari.
2. A tali fini, negli ambiti "CS" è consentito il mantenimento degli usi esistenti che non siano in contrasto con la prevalente funzione residenziale ad essi riconosciuta dal PSC e sono ammesse trasformazioni degli usi esistenti alla data di adozione del RUE solo a condizione che:
 - a) le nuove destinazioni d'uso siano ricavate entro i volumi edificati esistenti senza modifica della sagoma dei contenitori di valore sottoposti ad intervento di recupero;
 - b) siano garantiti nell'unità minima d'intervento gli indispensabili spazi per i servizi della residenza senza ridurre il numero di posti auto di pertinenza e avendo l'obbligo, nella trasformazione, di reperire almeno un posto auto per unità immobiliare residenziale

- aggiunta, fatta salva la possibilità di deroga assentita dai competenti Uffici dell'Amministrazione Comunale in conformità al parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, quando diventi impossibile reperire nuove autorimesse per mancanza di spazio ovvero la realizzazione di nuove autorimesse risulti in contrasto con le esigenze di tutela degli impianti tipologici e dell'ambiente storico;
- c) siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità edilizia dalla presente disciplina;
 - d) sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti ed il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali;
 - e) siano eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'unità minima d'intervento.
3. Negli ambiti "CS" le attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, le attività direzionali, alberghiere, per l'artigianato di servizio e le botteghe artigiane compatibili con la residenza possono essere mantenute ed eventualmente ampliate nell'ambito dei contenitori edilizi esistenti ma senza riduzione delle autorimesse o posti auto scoperti di pertinenza degli alloggi.
 4. In particolare, negli ambiti "CS" sono vietate le funzioni agricole, mentre l'inserimento di usi extraresidenziali in edifici a prevalente funzione residenziale è subordinato alla risoluzione dei problemi di accessibilità e di parcheggio, sia pubblico che privato, nel rispetto delle dotazioni minime prescritte dal RUE e all'obbligo di localizzare le attività commerciali al piano terra e, eventualmente, al primo piano degli edifici solo se quelle al piano primo sono in comunicazione diretta con il negozio del piano terra.
 5. I locali interrati e seminterrati possono essere destinati a servizi della residenza o a deposito di merci a meno che negli stessi non siano già presenti attività commerciali – direzionali; in tale caso le stesse potranno essere razionalizzate e riqualficate previo parere favorevole dei competenti uffici pubblici.
 6. Negli ambiti "IS", che ai fini delle presenti norme sono da considerarsi come "Zone agricole speciali", oltre al ripristino degli usi originari per i contenitori edilizi occupati o abbandonati ancora asserviti a fondo agricolo alla data di adozione del RUE, è possibile proporre trasformazioni d'uso delle unità edilizie esistenti nei limiti e alle condizioni evidenziate per le diverse casistiche al comma 4, lettera b) del successivo Art. 103.15, avendo presente che per il mantenimento, il ripristino o l'eventuale ampliamento di attività di allevamento zootecnico aziendale in unità edilizie poste a meno di 200 metri dal perimetro di territorio urbanizzato o urbanizzabile è richiesto il parere dei competenti uffici pubblici.
 7. Ai fini dell'applicazione della presente disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima attività documentabile svolta prima della data di adozione del RUE e, in mancanza di idonea documentazione, quella regolarmente denunciata in Catasto.
 8. Negli ambiti "CS" previsioni d'intervento diverse da quelle di cui ai precedenti comma sono possibili solo previa approvazione di PUA di ristrutturazione urbanistica da inserire nel POC, che determinerà le quote commerciali - direzionali - alberghiere o per l'artigianato di servizio ammissibili in conformità ai Piani particolareggiati e/o ai Programmi d'intervento adottati ed approvati dall'Amministrazione Comunale, avendo cura di garantire idonei spazi di servizio alle residenze sia attraverso l'utilizzazione di contenitori esistenti nelle aree d'intervento, sia attraverso la costruzione di nuove autorimesse secondo soluzioni, tecnologie e materiali compatibili con i caratteri degli ambiti storici; mentre negli ambiti "IS" previsioni d'intervento diverse sono possibili solo nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 50 della NA PTCP2010.

Art. 103.13 - Usi ammessi per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale esterne agli ambiti "CS" e "IS"

1. Gli usi ammessi per le unità edilizie esterne agli ambiti "CS" e "IS" sono quelli dell'ambito, sub-ambito o zona in cui dette unità edilizie ricadono. Le trasformazioni d'uso consentite vanno sempre relazionate alla possibilità di salvaguardare gli impianti tipologici originari e di risolvere, in conformità alle presenti norme, i problemi di smaltimento dei reflui, di traffico, viabilità e parcheggi determinati dall'eventuale aumento di carico urbanistico conseguente alla trasformazione d'uso proposta.
2. Per il mantenimento degli usi esistenti eventualmente in contrasto con l'ambiente circostante e per l'inserimento di nuovi usi problematici rispetto alla prospettiva di salvaguardare gli impianti tipologici originari, si dovranno conseguire i pareri favorevoli dei competenti uffici pubblici e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 103.14 - Trasformazioni d'uso nel recupero dei complessi rurali di valore storico - culturale - testimoniale

1. Le unità edilizie ricadenti in ambiti del territorio urbano ed urbanizzabile possono essere recuperate con le trasformazioni d'uso ammesse nei precedenti articoli anche se sono ancora asservite a fondo agricolo e sempreché venga rispettato l'impianto tipologico di valore storico. L'eventuale mantenimento di funzioni ed usi agricoli è consentito solo negli ambiti "IS" nei limiti e alle condizioni dettate agli Artt. 103.12 e 103.15.
2. Le unità edilizie ricadenti in ambiti periurbani e rurali potranno essere destinate agli usi agricoli ammessi nelle specifiche norme d'ambito, ovvero, quando non siano asservite a fondo agricolo alla data di adozione del RUE, possono essere riconvertite alle funzioni e agli usi indicati al comma 4 del successivo Art. 103.15.
3. Tutte le trasformazioni d'uso consentite devono essere subordinate agli atti unilaterali d'obbligo e alle convenzioni attuative utili ad assicurare le dotazioni territoriali richieste dalle presenti norme per l'edificazione nel territorio rurale (Artt. 90.1 e 90.2) e ad evitare i cambi d'uso che possono compromettere le tipologie originarie di valore storico – culturale – testimoniale.

Art. 103.15 - Indici urbanistico - edilizi

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

edilizi, a condizione che gli aumenti di SC e di altezza siano contenuti entro il 30% e comunque non portino ad edifici di altezza superiore a m. 10,50 e a condizione che siano rispettate le norme agricole.

4. Per quanto fin qui esposto, i progetti di recupero negli ambiti "CS" e "IS" e gli interventi sugli edifici "EM"; "ES"; "EA" esterni a tali ambiti, dovranno rispettare i seguenti parametri e indici edilizi nonché le norme per il recupero degli edifici connessi all'attività agricola dettate ai successivi Art. 109.9 e 109.10.

A)INTERVENTO DIRETTO

a) Funzioni ed usi ammessi per i recuperi delle unità edilizie in ambiti "CS" e "IS" limitatamente alle unità edilizie non asservite a fondo agricolo alla data di adozione del RUE :

- a1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2)
- a2) Funzioni sociali a livello di quartiere (usi 2.1; 2.2; 2.3; 2.4)
- a3) Funzioni commerciali al dettaglio (usi 3.1; 3.2)
- a4) Funzioni terziarie e di artigianato artistico (usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.6; 4.7; 4.8; 4.9; 4.10; 4.11)
- a5) Abitazioni agricole e servizi agrituristici (usi 6.1)
- a6) Servizi agricoli (uso 6.2) limitatamente agli ambiti "IS"

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

- b1) Funzione residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e di 450 Mq. di SC, fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori, il rispetto delle norme agricole, la possibilità di intervenire per il recupero di edifici di valore monumentale previo accordo con i privati ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 secondo quantità di SC, numero di alloggi ed usi da stabilire in sede di accordo. Su tali progetti va comunque conseguito il parere favorevole della Soprintendenza competente;
- b2) Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento e nel limite del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- b3) Funzioni terziarie e di artigianato artistico (usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9) nei limiti del recupero conservativo degli edifici esistenti di valore storico – culturale – testimoniale e dell'obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- b4) Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nei limiti del rispetto delle norme agricole;
- b5) Servizi agricoli (uso 6.2) nei limiti del rispetto delle norme agricole;
- b6) Allevamenti aziendali (uso 6.3), esclusi gli ambiti periurbani, nei limiti del recupero di tipologie edilizie già adibite a tale uso e nel rispetto delle norme agricole;
- b7) Impianti agroalimentari (uso 6.5) nei limiti del recupero di strutture già destinate a tale uso esterne agli ambiti periurbani e nel rispetto delle norme agricole;
- b8) Impianti tecnici complementari (uso 6.6) nei limiti del recupero dei contenitori edilizi esistenti e nel rispetto delle norme agricole.

SM	=	unità minima d'intervento riportata nella cartografia della Disciplina Particolareggiata per gli ambiti "CS" e "IS"; come da progetto per le unità edilizie
----	---	---

		esterne a tali ambiti
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SC max	=	esistente + 30% a parità di volume
H max	=	esistente per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale; esistente + 30% fino ad un massimo di 10,50 per le altre unità edilizie
VL	=	≥ 0,5 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 83
PU2	=	non richiesti
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3 con almeno un posto auto per alloggio
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste

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

Destinazioni d'uso ed indici urbanistico – edilizi come da P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del presente articolo ed in particolare delle prescrizioni dettate al comma 3 del precedente Art. 103.5.

Art. 103.16 – Zone interessate da bonifiche storiche di pianura

1. Coincidono con le aree agricole interessate da bonifiche storiche di pianura individuate nel PSC e nel RUE in conformità al PTCP2010 della Provincia di Reggio Emilia.
2. **Modalità di attuazione**

Il PSC, il RUE ed il POC si attuano in conformità alle disposizioni dettate per le zone ed i sub ambiti cui il perimetro delle zone di cui al presente articolo si sovrappone.

3. **Funzioni ed usi ammessi**

Sono quelli specificati per le zone ed i sub ambiti cui il perimetro delle zone interessate dalle bonifiche storiche si sovrappone.

4. **Interventi consentiti e parametri urbanistici ed edilizi**

Sono quelli specificati nel PSC, nel RUE o nel POC per le zone ed i sub ambiti cui il perimetro delle zone di cui al presente articolo si sovrappone, fermo restando il rispetto di ogni altra disposizione e limitazione derivante dal PTCP per specifici ambiti, zone, aree ed elementi a maggior tutela e le seguenti ulteriori limitazioni d'intervento:

- a) va evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi dell'organizzazione territoriale storica e della caratterizzazione paesaggistica fatte salve le previsioni insediative e le trasformazioni regolate da specifico PUA di riqualificazione ambientale;
- b) gli eventuali interventi di nuova edificazione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale storica e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;
- c) qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione nazionali, regionali o provinciali di settore e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
- d) vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi testimoniali del processo storico di antropizzazione individuati nel sistema delle valli di Novellara – Reggiolo – Guastalla, nella rete di viabilità storica, nelle strutture di regimazione delle acque di impianto storico, nel patrimonio edilizio di valore storico – culturale - testimoniale.

Art. 103.17 – Viabilità storica

1. E' definita nell'Art. 51 delle Norme del PSC e viene rappresentata sulle Tavv. PS2 del medesimo PSC ed in cartografia di RUE..
2. Per essa si applicano le strategie di tutela e salvaguardia e gli obiettivi di manutenzione e conservazione dettati nelle norme di PSC che si uniformano ai contenuti dell'Art. 51 delle Norme del PTCP2010.
3. A tali fini, indipendentemente dalle zone e sub ambiti in cui la viabilità storica ricade, negli interventi di infrastrutturazione, urbanizzativi ed edificatori sia pubblici che privati vanno rispettate le seguenti prescrizioni d'intervento:
 - la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
 - oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
 - le deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno il più possibile evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
 - è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale a distanza inferiore a 3 metri dalla carreggiata fatte salve le indicazioni turistiche;
 - gli interventi di allargamento della sede stradale e tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
 - deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi,

arginature, terrapieni difensivi, ecc.), a meno che non si rendano necessarie modifiche per ragioni di sicurezza della circolazione o per obbligo di adeguamento della viabilità comunale e sovracomunale al nuovo codice della strada;

- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale, fatte salve le esigenze di modifica per motivi di sicurezza della circolazione;
- devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.

Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti :

- a) gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

Nella realizzazione delle suddette opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

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

CAPO I° - AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

ART. 104 – ARTICOLAZIONE

1. Il PSC definisce, ai sensi dell'Art. 29 della Legge Rg. 20/2000, le trasformazioni ammissibili per intervento diretto e al di fuori del POC secondo le strategie e gli obiettivi esplicitati all'Art. 17 delle sue Norme, tenendo conto della particolare struttura insediativa del Comune e dei disposti dell'Art. A-10 dell'allegato alla medesima Legge Regionale che richiedono :
 - a) Il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali;
 - b) Il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
 - c) La qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti;
 - d) Un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili;
 - e) La qualificazione funzionale ed edilizia attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione, cambio della destinazione d'uso e completamento.
2. A tali fini ed in ragione delle specifiche condizioni dell'edificato e della corretta pianificazione delle trasformazioni ammissibili per il completamento dell'esistente nei tessuti edificati intensivi o della opportunità di preservare le tipologie insediative rade da edificazione a forte impatto ambientale, il RUE articola gli ambiti urbani consolidati del PSC nei seguenti sub ambiti :
 - AC1 – Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale (Art. 104.1)
 - AC2 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale da riqualificare (Art. 104.2)
 - AC3 - Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (Art. 104.3)
 - AC4 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (Art. 104.4).
3. Negli ambiti urbani consolidati la pianificazione comunale sancisce la prevalenza della funzione residenziale su quelle complementari e compatibili con la residenza, le quali non potranno superare il 50% delle SC esistenti e costruibili, fatti salvi gli strumenti preventivi vigenti e le situazioni di fatto che alla data di adozione del RUE presentano percentuali di superfici extraresidenziali superiori.
4. Nei casi di nuova edificazione è consentita la previsione di funzioni complementari e compatibili accanto alla funzione residenziale a condizione che almeno l'80% della SC di progetto sia destinata all'uso residenziale (usi 1.1 e 1.2), mentre nei casi di recupero e trasformazione dell'esistente è consentito il mantenimento delle unità edilizie ad usi specialistici rilevabili nello stato di fatto alla data di adozione del RUE, nonché la modifica delle destinazioni d'uso complementari alla residenza fino al 49% della SC esistente e di progetto purché le attività esistenti e previste siano compatibili con la prevalente funzione residenziale del sub ambito in cui ricade l'intervento
5. Quando gli interventi di trasformazione riguardano interi edifici e propongono il cambio d'uso di più del 30% delle SC esistenti o la demolizione e ricostruzione o la nuova edificazione su lotti liberi, è richiesto l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.

Art. 104.1 - Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale (AC1)

1. Corrispondono alle aree edificate del Capoluogo e di Cognento destinate ad usi prevalentemente residenziali e ad assetto urbanistico consolidato.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti;
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 600 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,65 mq/mq nel Capoluogo; 0,40 mq/mq a Cognento; indice esistente +20% se più favorevole;
RQ max	=	45% ovvero quello esistente +20% se è superiore
H max	=	11,00 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art.94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 94.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 94.3 comma 12)
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M.

	2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma
--	--

5. **Prescrizioni particolari** : negli ambiti classificati AC1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti di specie autoctona e con diametro del tronco, ad 1 metro dal piano di campagna, superiore a 30 cm., se non per comprovati motivi, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato, secondo le modalità indicate dal presente RUE.

Nell'ambito AC1 del capoluogo, identificato catastalmente al foglio 20 mappali 293 e 625, ricompreso entro perimetro unitario d'intervento con siglatura CONV, la potenzialità edificatoria è di 550 Mq di SC massimo per l'edificazione di non più di n° 5 alloggi in case singole e/o bi/trifamiliari con Hmax = 9,00 ml. e gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale.Art. 104.2 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale da riqualificare (AC2)

1. Corrispondono alle aree edificate del Capoluogo sorte per lo più nella seconda metà del 1900 per intervento diretto, spesso in assenza di adeguate opere di urbanizzazione, che presentano condizioni di insufficiente qualità urbana, ma che non richiedono interventi di sostanziale trasformazione/sostituzione del tessuto esistente..
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
3. **Modalità d'attuazione** : Intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prevedere in sede di POC interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, da attuarsi tramite PUA sulla base di accordi con soggetti privati ai sensi dell'art.18 della L.Rg. 20/2000, tutte le volte che si ravvisi l'opportunità di assentire incrementi volumetrici finalizzati al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale nei lotti edificati alla data di adozione del PSC che abbiano già esaurito gli indici urbanistico-edilizi assegnati all'ambito.
Detti incrementi non potranno comunque superare il 30% delle superfici edificate esistenti alla medesima data, a meno di comprovati e chiari motivi di pubblica utilità ed in ogni caso non dovranno produrre indici di densità edilizia superiori a 5 mc/mq. (D.M. 2/4/1968 n° 1444).

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

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE
UF max	=	0,65 mq/mq; indice esistente +20% se più favorevole;
RQ max	=	45% ovvero quello esistente +20% se è superiore
H max	=	9,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art.94.1 per gli usi particolari)

PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 94.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 94.3 comma 12)
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

5. **Prescrizioni particolari**

Gli interventi di rifunzionalizzazione e recupero dell'esistente potranno essere proposti, previo accordo tra le proprietà confinanti e stipula di convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, anche su due o più lotti contigui, non tenendo conto dei limiti catastali delle proprietà interessate al progetto.

A tale fine i progetti d'intervento potranno proporre, per intervento diretto convenzionato, un diverso frazionamento dei lotti e una diversa organizzazione urbanistico – edilizia degli insediamenti anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale purché le proposte progettuali configurino un aumento delle dotazioni di parcheggi pubblici e di pertinenza ed il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale.

Art. 104.3 - Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3)

1. Corrispondono ad aree edificate o in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi del PRG previgente, individuati nel RUE con appositi perimetri di intervento unitario e siglatura.
2. **Interventi ammessi** : tutti quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti e, alla scadenza della loro validità, tutti quelli definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
3. **Modalità d'attuazione** :
 - a) in conformità agli strumenti urbanistici preventivi vigenti per tutto il periodo previsto per la attuazione degli stessi ai sensi di legge; dalla data di adozione del PSC sino al termine del

periodo previsto per la attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti possono essere apportate varianti di assetto interno come previsto all'Art. 5, 4 e 5 comma del RUE;

- b) decorso il termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti preventivi o delle loro varianti di assetto interno di cui alla lettera a), i lotti liberi dotati di tutte le opere di urbanizzazione saranno edificati in conformità allo strumento preventivo che li ha generati, mentre i lotti non dotati delle opere di urbanizzazione dovranno essere oggetto di nuovo PUA da elaborare nel rispetto delle norme di sub-ambito nei quali lo strumento preventivo previgente ricade. Resta fermo l'obbligo dei soggetti attuatori originari o subentranti di cedere al Comune le aree U1 e U2 previste nella pianificazione attuativa vigente alla data di adozione del PSC.

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

- a) Quelli degli strumenti preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, che restano in vigore fino al termine del periodo previsto per la attuazione dei singoli strumenti urbanistici preventivi vigenti, nonché delle relative convenzioni, approvati nei modi di legge.
- b) Quelli dei sub ambiti nei quali detti strumenti preventivi vigenti ricadono in caso di elaborazione di nuovo PUA alla scadenza del termine del periodo previsto per la attuazione dei medesimi strumenti preventivi previgenti.

5. **Prescrizioni particolari**

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

Art. 104.4 - Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (AC4)

1. Corrispondono alle aree edificate caratterizzate da bassi indici fondiari e/o per le quali interessa la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico – culturale - testimoniale, la riqualificazione, anche con ampliamento o sostituzione degli edifici privi di valore, degli insediamenti periurbani sorti ai margini del territorio urbanizzato nel rispetto delle norme dei PRG previgenti, la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE,.
3. **Modalità d'attuazione** :
 - a) Intervento diretto al di fuori del POC, eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti contenuto entro il 20% della SC, fermo restando l'obbligo del recupero senza ampliamento ed osservando le categorie assegnate nella disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
 - b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa ed inserimento nel POC per gli interventi di nuova costruzione dell'alloggio dei figli dei proprietari purché la SC dei nuovi alloggi non superi i 180 MQ per alloggio ed il numero degli alloggi esistenti e di progetto sui terreni di proprietà dei richiedenti, classificati nel sub ambito AC4, non superi le 3 unità.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.000 Mq. per i lotti di nuova

		formazione
UF max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati fatte salve le possibilità edificatorie di cui al comma 5 del presente articolo eventualmente inserite nel POC
RQ max	=	quello esistente + 20% per i lotti edificati; 30% per i lotti di nuova formazione
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art.94.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva fatte salve maggiori dotazioni richieste per i diversi usi di progetto (Art. 94.3) e l'obbligo di posti auto coperti e scoperti per alloggio in caso di nuova costruzione (Art. 94.3 comma 12)
SP min	=	50% della SF al netto della SQ
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

Per i sub ambiti AC4 di pertinenza di edifici di valore storico – culturale - testimoniale con obbligo di recupero senza trasformazioni planovolumetriche a meno della eliminazione delle superfetazioni, l'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà ammettere la costruzione, nelle aree di pertinenza alla data di adozione del PSC, la realizzazione di limitati volumi aggiuntivi (non più di 300 mc. vuoto per pieno) da destinare ad autorimesse purché di altezza non superiore a ml. 3,50 in gronda ed armonici rispetto agli edifici esistenti ed il paesaggio.

5. **Prescrizioni particolari**

In sede di POC, in alternativa all'ampliamento del 20% dell'esistente e previa specifica richiesta di inserimento inoltrata dalle proprietà e stipula di convenzione attuativa, l'Amministrazione

Comunale potrà assentire, nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del PSC privi di valore storico – culturale - testimoniale, nuove costruzioni per l'alloggio dei figli dei proprietari purché le stesse non superino i 180 Mq. di SC per alloggio ed il numero degli alloggi esistenti e di progetto sui terreni di proprietà dei richiedenti classificati nel sub ambito AC4 non superi le 3 unità.

La convenzione attuativa definirà i parametri urbanistico – edilizi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, nonché gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale necessari per rendere sostenibili gli insediamenti.

CAPO II° - AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE

ART. 105 – ARTICOLAZIONE

1. Il PSC ed il RUE individuano gli ambiti urbani da riqualificare articolandoli nei seguenti sub ambiti:
 - ARR - Sub ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (Art. 105.1);
 - APT - Sub ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA (Art. 105.2).

Art. 105.1 – Sub ambiti residenziali da riqualificare tramite PUA (ARR)

1. Coincidono con le aree edificate del capoluogo prossime al centro storico che presentano caratteri di degrado architettonico e disordine urbanistico, per le quali il PSC persegue strategie di riassetto ed obiettivi di riordino edilizio e di riqualificazione architettonica ed ambientale come specificato nelle Norme di PSC e nella Scheda d'ambito relativa.
2. **Modalità d'attuazione** : Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata previo inserimento nel POC.

Interventi consentiti : quelli definiti nella relativa Scheda normativa d'ambito del PSC da precisare in sede di PUA. Prima dell'inserimento in POC è sempre ammissibile l'intervento di riqualificazione mediante demolizione e ripristino della permeabilità del suolo.

3. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

In attesa della elaborazione dei Piani attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.

Il Piano attuativo dovrà uniformarsi ai criteri di riassetto urbanistico-edilizio ed ambientale, alle quantità di superfici complessive costruibili riportati nella Scheda normativa del PSC ed osservare, per quanto attiene l'attività edilizia, le disposizioni del presente RUE.

Art. 105.2 – Sub ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite PUA (APT)

1. Coincidono con aree edificate di diversa tipologia e densità edilizia, in un caso localizzate in territorio rurale, per le quali il PSC persegue strategie di trasformazione mirate ad eliminare tanto le situazioni di incompatibilità morfologico - architettonica ed ambientale quanto le situazioni di rischio d'inquinamento, secondo obiettivi specificati nelle Norme del PSC e nelle Schede d'ambito relative.
2. In tali sub ambiti gli interventi sono regolamentati nel POC nel rispetto dei contenuti specifici delle schede normative APTa; APTb; APTc; APTd; APTe; APTf; previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata.
3. I progetti d'intervento dovranno rispettare le norme del presente RUE per quanto attiene l'attività edificatoria, i parametri urbanistici-edilizi, le caratteristiche delle costruzioni e le dotazioni territoriali minime con particolare riferimento :
 - Ai parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari Pp, che dovranno essere reperiti in rapporto agli usi previsti nei progetti medesimi secondo i minimi dettati all'Art. 94.3;
 - Ai parcheggi di urbanizzazione primaria PU1, che dovranno essere reperiti nella misura minima di 10 MQ/37 MQ di SC con un minimo di 1 posto auto per alloggio per le funzioni residenziali ed in rapporto agli usi commerciali - direzionali - artigianali previsti nei PUA secondo i minimi prescritti all'art. 94.1.
4. Nel POC andrà concordata con l'Amministrazione Comunale la quota parte di aree di U2, da prevedere eventualmente in sede di convenzionamento del PUA, a soddisfacimento dei fabbisogni pregressi che le zone circostanti gli ambiti oggetto d'intervento manifestano.

5. In attesa della elaborazione dei Piani attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.

Per gli edifici esistenti con funzione abitativa e di valore storico - culturale - testimoniale, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in mancanza del PUA, interventi di recupero conservativo supportati da convenzione attuativa che regoli gli eventuali mutamenti d'uso e la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto in conformità ai pareri dei competenti uffici pubblici.

Per gli edifici produttivi esistenti ed ancora in attività alla data di adozione del PSC sono altresì consentiti per intervento diretto opere di manutenzione, riqualificazione e messa in sicurezza senza cambio della destinazione d'uso prevalente dell'immobile, a condizione che anche i cambi d'uso parziali che eccedono i 30 Mq. di SC siano supportati da convenzione attuativa per consentire il controllo pubblico delle trasformazioni proposte, la loro compatibilità urbanistica ed ambientale con le strategie di riordino del PSC, l'esigenza di migliorare le dotazioni territoriali e la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto in conformità ai pareri dei competenti uffici pubblici.

Per gli edifici non aventi valore storico – culturale – testimoniale è sempre ammissibile l'intervento di riqualificazione mediante demolizione e ripristino della permeabilità del suolo.

CAPO III° - AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

ART. 106 – INDIVIDUAZIONE

1. Corrispondono agli ambiti per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale (uso residenziale) regolamentati agli Artt. 23 e 24 delle norme di PSC e nelle relative Schede d'ambito.
2. Si articolano nei seguenti sub ambiti :
 - a) Sub ambiti residenziali di tipo 1 soggetti a PUA (NU1 - Art. 23 delle norme di PSC);
 - b) Sub ambiti residenziali di tipo 2 soggetti a PUA (NU2 - Art. 24 delle norme di PSC).
3. In tali ambiti gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata.
4. Il loro inserimento nel POC è subordinato al rispetto di una corretta proporzionalità tra capacità insediativa residenziale complessiva del PSC e periodo di validità del POC, secondo criteri di priorità che devono favorire, ove esista la disponibilità dei soggetti interessati, gli interventi di trasformazione e riqualificazione dell'esistente (Ambiti ARR e APT) rispetto alla nuova edificazione.

Art. 106.1 – Sub ambiti residenziali di tipo 1 soggetti a PUA (NU1)

1. L'attività edificatoria è regolata dalle disposizioni dell'Art. 23 delle Norme di PSC, dalle relative Schede d'ambito e dalle prescrizioni eventualmente più restrittive del presente RUE.
2. In particolare le dotazioni territoriali ed ecologico - ambientali minime sono quelle definite al Capo II° del RUE con un minimo assoluto di :
 - a) Pp = 27 MQ/100 MQ di SU residenziale, con l'obbligo di realizzare posti auto coperti e scoperti per alloggio nella misura minima prevista al comma 12 dell' Art.94.3, + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3;
 - b) PU1 = 10 MQ/37 MQ di SC residenziale + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1;
 - c) Aree di U1 a verde pubblico = minimo 20 MQ/37 MQ di SC edificabile;
 - d) Aree di U2 = come da accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e convenzioni attuative.

Art. 106.2 – Sub ambiti residenziali soggetti a PUA (NU2)

1. L'attività edificatoria è regolata dalle disposizioni dell'Art. 24 delle Norme del PSC, dalle relative Schede d'ambito e dalle prescrizioni eventualmente più restrittive del presente RUE.
2. In particolare le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali minime sono quelle definite al Capo II° del RUE con un minimo assoluto di :
 - a) Pp = Pp = 27 MQ/100 MQ di SU residenziale, con l'obbligo di realizzare posti auto coperti e scoperti per alloggio nella misura minima prevista al comma 12 dell' Art.94.3, + quote per gli usi complementari e compatibili con la residenza in conformità ai minimi dettati dall'Art. 94.3;
 - b) PU1 = 10 MQ/37 MQ di SC residenziale + quote di competenza degli eventuali usi complementari e compatibili con la residenza, in conformità ai minimi richiesti all'Art. 94.1;
 - c) Aree di U1 a verde pubblico = minimo 20 MQ/37 MQ di SC edificabile;
 - d) Aree di U2 = come da accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 e convenzioni attuative.

3. In sede di POC l'Amministrazione Comunale definirà le quote di edilizia sociale o da sottoporre a regime di edilizia convenzionata.

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

ART. 107 – ARTICOLAZIONE E CRITERI GENERALI D'INTERVENTO

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive vengono articolati nel RUE nei seguenti sub ambiti:
 - Sub ambiti produttivi - commerciali - direzionali da trasformare tramite PUA (APTg) (Art. 107.1)
 - Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati - AP1 (Art. 107.2)
 - Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo - AP2 (Art. 107.3)
 - Sub ambiti per attività commerciali – direzionali di rilievo comunale consolidati - AP3 (Art. 107.4)
 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente tramite convenzione attuativa - AP4 (Art. 107.5)
 - Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite strumento preventivo - AP5 (Art. 107.6)
 - Impianti per la distribuzione carburanti – AP6 (Art. 107.7)
2. Negli ambiti specializzati per attività produttive, salvo specifiche determinazioni esplicitate nelle Schede normative del PSC e dalle norme del sub ambito, sono previsti in generale le seguenti funzioni ed i seguenti usi :
 - a) Funzione residenziale : Uso 1.1 – limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti, nella misura massima del 100% della SC produttiva e comunque per non più di 240 MQ di SC e due alloggi massimo per impresa;
 - b) Funzioni produttive urbane : Usi 5.1; 5.2; 5.3; 5.4;
 - c) Funzioni terziarie : Usi 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13;
 - d) Funzioni speciali : Usi 7.1; 7.2; 7.4;
 - e) Funzioni sociali a livello di quartiere : Usi 2.3; 2.5;
 - f) Funzioni commerciali al dettaglio : Usi 3.1; 3.2.

Gli alloggi di cui al punto a) devono essere legati da vincolo pertinenziale agli edifici in cui si svolgono le funzioni principali e non possono essere alienati separatamente.
3. Le funzioni di cui ai punti c); d); e); f) sono ammesse, sia in quanto riferentesi all'uso autonomo di edifici specialistici sia in quanto riferentesi ad usi complementari all'uso produttivo prevalente del lotto, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e previo parere favorevole dei competenti uffici pubblici.
4. L'eventuale inserimento di usi commerciali al dettaglio deve essere fatto nel rispetto della vigente strumentazione in materia di pianificazione del commercio al dettaglio in sede fissa ed in particolare garantendo le dotazioni minime di parcheggi di pertinenza richiesti per le diverse destinazioni d'uso all'art. 94.3, nonché il reperimento dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria nella misura minima prescritta nelle norme di sub ambito.

5. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le dotazioni ecologico - ambientali minime richieste sono quelle elencate e descritte rispettivamente agli Artt. 90 e 92 del presente RUE, da precisare in sede di progettazione degli interventi diretti convenzionati o in sede di PUA sulla base delle specificità del contesto edificato circostante le zone d'intervento e fatte salve le prescrizioni specifiche del PRG previgente confermate nel RUE.
In caso di impossibilità a reperire sui lotti d'intervento le dotazioni richieste di PU1 e/o di verde pubblico, le stesse potranno essere monetizzate in conformità ai disposti dell'Art. 83 con particolare riferimento ai tessuti produttivi consolidati.
6. Nei nuovi insediamenti tramite PUA, la dotazione minima di spazi pubblici e per le attività collettive non può mai dare luogo, nel suo complesso, ad uno standard inferiore a :
- 100 MQ/100 MQ di Superficie lorda di pavimento per gli insediamenti ricreativi, ricettivi, commerciali, direzionali;
 - 15% della superficie dell'area d'intervento destinata ad insediamenti produttivi industriali - artigianali e per il commercio all'ingrosso (Art. 91.1 del RUE).

Art. 107.1 – Sub ambiti produttivi - commerciali - direzionali da trasformare tramite PUA (APTg)

- Nel sub ambito APTg, localizzato in località "Bernolda" in corrispondenza dell'insediamento agricolo "Unicarni", per il quale la pianificazione comunale sancisce la prevalente funzione di servizio e supporto al settore agricolo, si interviene previo inserimento nel POC e PUA nel rispetto della Scheda normativa d'ambito allegata al PSC.
- Le funzioni e gli usi ammessi, da specificare nel dettaglio in sede di POC e PUA, sono i seguenti :

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 3.3; 4.2; 4.3; 4.5; 4.11; 4.12; 4.13; 5.2 limitatamente agli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili; 5.4; 6.6; 7.1; 7.2; 7.6 limitatamente a servizi di deposito e custodia roulotte
-----	---	---

Per gli usi 3.1; 3.2; 3.3 è comunque obbligatorio che si tratti di attività per la commercializzazione di generi e prodotti attinenti l'agricoltura quali : macchine agricole e movimento terra, attrezzature agricole, prodotti e concimi per l'agricoltura.

- Gli indici urbanistico – edilizi sono quelli specificati nella Scheda normativa d'ambito del PSC e quelli di seguito riportati.

SF	=	da definire in sede di PUA e comunque non superiore al 50% della ST
UF max	=	da definire in sede di PUA e comunque non superiore a 1 mq/mq
RQ max	=	da definire in sede di PUA e comunque non superiore al 50% della SF
H max	=	8,50 ml. esclusi particolari volumi tecnici
VL	=	≥ 0,5
Aree U1	=	Minimo 15% della ST
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art.94.1
Aree U2	=	quelle previste nel PUA
PU2	=	quelli previsti nel PUA
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	30% della SF

D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	5 mt (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	5 mt (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	10 mt (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	≥ 10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

Art. 107.2 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (AP1)

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi prevalentemente artigianali – industriali in gran parte di costruzione relativamente recente.
2. Per tali ambiti il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa e di ampliamento finalizzati al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali, nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale.
3. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
4. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni delle attività insediate e dei cicli produttivi.
5. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 3.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 MQ/MQ
RQ max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	11,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote richieste all'art.94.1 per gli usi particolari

PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

6. **Prescrizioni particolari**

Gli interventi di riuso, ampliamento, nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive artigianali – industriali, dovranno garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui ed essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.

Per il caseificio "Castellazzo", localizzato in Via Don Mazzolari e ricompreso nei sub ambiti di cui al presente articolo, è consentita la prosecuzione dell'attività in atto con possibilità di ampliamento del 40% delle SU esistenti alla data di adozione del PSC non riducendo la distanza minima esistente dalla viabilità pubblica ed osservando una distanza minima di 5 metri dal confine di zona con $VL \geq 0,5$. In nessun caso potranno essere ampliati o costruiti ex novo lagoni di stoccaggio ed edifici destinati ad allevamento suinicolo.

Per l'ambito AP1 del capoluogo posto a sud di Via De Gasperi, identificato catastalmente al foglio 18 mappali 66; 328 e 330 parte e ricompreso entro perimetro unitario d'intervento con siglatura CONV, è stabilito un UF massimo pari a 0,516 mq/mq comprensivo della SC esistente nello stato di fatto ed è prescritta la realizzazione di una fascia alberata della profondità di 20 metri lungo tutto il perimetro del lotto interessato all'ampliamento dello stabilimento esistente a mitigazione degli impatti visivi verso la campagna. Gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale.

Art. 107.3 – Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AP2)

1. Coincidono con le aree artigianali – industriali del vigente PRG in corso di attuazione sulla base di piani particolareggiati non ancora completati che vengono confermati nel PSC e nel RUE ed individuati in cartografia di RUE con appositi perimetri di intervento unitario e siglatura.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.

3. **Modalità d'attuazione**

Il PSC si attua per intervento diretto tranne che per le parti che dovessero risultare non urbanizzate al termine del periodo previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, per le quali è richiesta l'elaborazione di un nuovo PUA e l'inserimento dello stesso nel POC.

Dalla data di adozione del PSC sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno in conformità ai disposti del precedente Art. 5.

4. **Funzioni ed usi ammessi**

Le funzioni e gli usi ammessi negli ambiti AP2 sono quelli degli strumenti preventivi vigenti, fatti salvi i casi di variante di cui al precedente 3 comma.

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

5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

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

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 3.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 MQ/MQ
RQ max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	11,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	5% della SF per le funzioni produttive + quote di cui all'art.94.1 per gli usi particolari

PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

6. **Prescrizioni particolari**

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

Nell'ambito AP2b è ammesso anche l'uso 3.3 (Medio grandi strutture di vendita) in conformità alle determinazioni assunte dalla Conferenza provinciale dei Servizi in data 21 Giugno 2000.

Art. 107.4 – Sub ambiti per attività commerciali - direzionali di rilievo comunale consolidati (AP3)

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono edifici destinati prevalentemente ad usi commerciali - direzionali o ricettivi alberghieri..
2. Per tali ambiti il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa e di ampliamento finalizzati al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali, nonché di nuovo insediamento di attività in grado di aumentare l'offerta di posti lavoro nell'area comunale.
3. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
4. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni delle attività insediate.
5. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 2.000 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 MQ/MQ
RQ max	=	60% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	11,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.1
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3
SP min	=	20% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 20% negli interventi di recupero
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

6. **Prescrizioni particolari**

In tutti i casi di insediamento, sia per nuova costruzione che per riuso di contenitori edilizi esistenti, di attività turistico-ricettive, direzionali e commerciali per strutture di vendita superiori all'esercizio di vicinato, sono subordinati a convenzione attuativa o a PUA al fine di garantire le realizzazioni delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare

riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui.

Tutti detti interventi dovranno essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia e dovranno essere conformi alle previsioni contenute nel Verbale della seduta conclusiva della Conferenza Provinciale dei Servizi della Provincia di Reggio Emilia, svoltasi il 21/06/2000, relativa alla pianificazione delle localizzazioni per le strutture commerciali al dettaglio in sede fissa di cui alla L.R. 14/1999 e ai suoi successivi aggiornamenti da attivare da parte del Comune nei modi di legge.

Per l'ambito AP3 localizzato in Via Grande, angolo S.P.30, ricompreso entro perimetro unitario d'intervento con siglatura CONV, gli interventi sono subordinati alla stipula di specifica convenzione attuativa con l'Amministrazione Comunale.

Art. 107.5 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente tramite convenzione attuativa (AP4)

1. Corrispondono ad aree edificate sulle quali insistono fabbricati ed impianti destinati prevalentemente ad usi artigianali-industriali per le quali il PSC persegue strategie di miglioramento funzionale delle dotazioni territoriali e della mobilità ed obiettivi di mitigazione degli impatti nonché di riqualificazione e completamento convenzionato dell'esistente.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto supportato da convenzione attuativa, secondo le disposizioni di dettaglio evidenziate nelle Schede normative d'ambito del PSC.
4. **Usi ammessi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
-----	---	---

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

5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

I progetti di intervento dovranno rispettare i parametri urbanistico-edilizi ed i criteri di riassetto urbanistico ed ambientale riportati nelle Schede normative del PSC, ed osservare, per quanto attiene l'attività edilizia, le disposizioni del presente RUE.

6. **Prescrizioni particolari**

In attesa della elaborazione dei progetti d'intervento, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza possibilità di cambio delle destinazioni d'uso presenti e legittimate alla data di adozione del PSC.

Art. 107.6 – Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite strumento preventivo (AP5)

1. Corrisponde al sub ambito AP5a del PSC riservato all'insediamento di attività produttive artigianali – industriali – annonarie di nuovo impianto secondo le strategie e gli obiettivi definiti all'Art. 29 del PSC medesimo.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
3. **Modalità d'attuazione**
Il PSC si attua per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata previo inserimento nel POC.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

I progetti di intervento dovranno uniformarsi ai criteri di riassetto urbanistico-edilizio ed ambientale, alle quantità di superfici complessive costruibili riportati nelle Schede normative del PSC, ed osservare, per quanto attiene l'attività edilizia, le disposizioni del presente RUE

5. **Prescrizioni particolari**

In sede di intervento dovranno essere previste adeguate fasce verdi di mitigazione degli impatti con particolare riferimento alle zone poste a contatto di insediamenti aventi diversa destinazione e dovranno essere adottati adeguati sistemi di protezione idraulica da concordare con AGAC e Bonifiche competenti.

Art. 107.7 – Impianti per la distribuzione carburanti (AP6)

1. Coincidono con le aree attualmente occupate da stazioni di servizio e distribuzione carburanti (siglate AP6 nella cartografia di PSC e di RUE) e con le aree necessarie alla razionalizzazione e all'ammodernamento della rete distributiva carburanti, secondo le strategie e gli obiettivi enunciati nelle norme di PSC..
2. Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti sono regolati dalla vigente legislazione nazionale in materia e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" approvate con D.C.Rg. n° 355 del 08/05/2002 e smi.
3. Per quanto attiene la **localizzazione degli impianti** valgono le seguenti prescrizioni :
 - A) in tutto il territorio comunale è possibile l'installazione, la trasformazione e l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici;
 - B) la localizzazione di nuovi impianti non è consentita : negli ambiti del sistema insediativo storico e in corrispondenza delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale; nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni; negli ambiti urbani consolidati e da riqualificare a prevalente funzione residenziale; nelle zone di tutela naturalistica; nelle zone di tutela idrogeologica ed idraulica, nelle zone riservate alla realizzazione di parchi urbani e territoriali e del sistema delle attrezzature e degli spazi collettivi; negli ambiti interessati da rischi naturali.
In tali ambiti, zone ed aree è consentito, tranne i casi di incompatibilità assoluta definiti al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e smi e fatte salve le verifiche comunali di cui al medesimo punto, il mantenimento degli impianti esistenti purché gli stessi si adeguino alle vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle condizioni di rischio e adottino le necessarie misure di mitigazione degli impatti ambientali.
 - C) la localizzazione di nuovi impianti è invece consentita negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali riportate nella cartografia di PSC e di RUE, purché dette fasce siano esterne agli ambiti di tutela di cui alla precedente lettera B); ove le fasce di rispetto e ambientazione stradale abbiano profondità inferiore a metri 50 a partire dal ciglio stradale, gli impianti possono estendersi sulle zone TR2 fino a raggiungere la profondità massima di metri 50 a partire dal medesimo ciglio stradale.
4. **Interventi ammessi** : tutti quelli utili al mantenimento, alla qualificazione degli impianti esistenti, alla nuova installazione come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE.
5. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto supportato da convenzione attuativa.
6. **Funzioni ed usi ammessi** :
Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - esercizi commerciali al dettaglio di vicinato (SV non superiore a 150 Mq);
 - pubblici esercizi;
 - servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

7. **Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi** : sono quelli elencati e descritti ai punti seguenti, fatti salvi limiti e criteri d'intervento più restrittivi che potranno essere adottati dal Comune in sede di Piano di settore e/o di verifica di compatibilità di cui al punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e smi:

7.1 – Tipologie di nuovi impianti e modifiche di impianti esistenti :

sono elencati al punto 2 della D.C.Rg. n° 355/2002 e smi che si intende qui richiamato.

7.2 – Incompatibilità e verifiche comunali:

si applicano le disposizioni del punto 3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e smi.

7.3 – Decadenza e messa in pristino dei siti:

si applicano le disposizioni del punto 4 della D.C.Rg. n° 355/2002 e smi.

7.4 – Ambiti territoriali omogenei:

- per la localizzazione di nuovi impianti valgono le disposizioni ed i divieti del precedente comma 3, lettere A); B); C) del presente articolo.

7.5 – Impianti di distribuzione ad uso privato :

valgono le disposizioni del punto 6.3 della D.C.Rg. n° 355/2002 e smi.

7.6 – Superfici minime e massime d'intervento ed indici di edificabilità per gli impianti di nuovi insediamento e per i trasferimenti:

a) Superficie minima = 4.000 Mq.

b) Superficie max = 20.000 Mq.

7.7 – Parametri e indici urbanistico – edilizi :

a) UF max = 0,05 Mq/Mq con un limite alle attività integrative agli impianti di Mq. 500 di cui un massimo di 150 Mq. di superficie di vendita

b) H max = ml. 5,00 escluse le pensiline

c) VL = $\geq 0,5$

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

e) Pp = in rapporto agli usi come definito all'art. 94.3 e comunque non meno di 1 posto auto per addetto

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

g) D1 = 10 metri

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

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

l) D4 = 10 metri e rispetto dei limiti di arretramento della edificazione dalle strade per quanto attiene le strutture fisse nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23. In ogni caso andranno rispettate le disposizioni del nuovo Codice della strada e quelle dettate dagli Enti gestori della viabilità sovracomunale per quanto attiene le distanze minime e modalità di accesso agli impianti

m) Aree di U1 e opere di compensazione ambientale = da concordare con il comune in sede di stipula della convenzione attuativa.

8. **Prescrizioni particolari**

A) L'installazione di nuovi impianti e la trasformazione di quelli esistenti deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità idrogeologica e da studio di impatto ambientale quando trattasi di opere sottoposte a V.I.A. in base alla vigente legislazione in materia, oppure da

dichiarazione di compatibilità ambientale quando trattasi di opera per la quale non è obbligatoria la V.I.A..

- B) Per le aree che sono dichiarate incompatibili ad ospitare distributori di carburanti e per le aree lasciate libere da impianti trasferiti, il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo dopo che sia stato certificato lo stato di conservazione del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini si rilevasse uno stato di contaminazione, dovranno essere attivate le procedure di bonifica dei siti in conformità alle norme vigenti in materia. Quanto indicato vale anche in caso di riuso di aree già destinate ad impianti di distribuzione carburanti ad uso privato.
- C) In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.
- D) Negli impianti situati all'esterno del centro abitato si prescrive la formazione di una cortina alberata posta lungo tutto il confine dell'impianto, eccetto che sul lato della strada, costituita da alberi ad alto fusto di specie autoctona, nonché da essenze arbustive interposte.

TITOLO IV° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE

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

ART. 108 – ARTICOLAZIONE IN ZONE

1. Il PSC ed il RUE articolano l'ambito del territorio rurale nelle seguenti zone e sub ambiti:

- Sub ambiti interessati da edifici a destinazione residenziale civile in territorio rurale - siglatura "C" (Artt. 109.9 - 109.10)
- Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale - siglatura "AP" (Art. 109.11)
- Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola (Art. 109.13)
- Zone agricole ricomprese negli ambiti "IS" (Art. 110.1)
- Sistema forestale e boschivo -TR1a (Art. 110.2)
- Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale - TR1b (Art. 110.3)
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1c) e relative zone di tutela (TR1d) (Art. 110.4)
- Sub ambiti a vocazione produttiva agricola - TR2 (Art. 110.5)
- Sub ambiti agricoli periurbani - TR3 (Art. 110.6)
- Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici – TR4 (Art. 110.7)
- Zona agricola di rispetto cimiteriale (Art. 110.8)

2. Per tali zone e sub ambiti il PSC definisce le strategie, gli obiettivi, i criteri generali d'intervento per il riassetto paesaggistico ed ambientale del territorio; individua le modalità di attuazione; specifica gli interventi e le funzioni ammesse; demandando al RUE la precisazione degli usi e degli indici urbanistici ed edilizi delle specifiche zone o sub ambiti, nonché l'individuazione di particolari limitazioni per le trasformazioni e per il recupero del patrimonio edilizio non più funzionale all'attività produttiva agricola o non più connesso a fondo agricolo.

Art. 108.1 – Criteri di applicazione delle norme di zona e sub ambito in territorio rurale

1. Per gli interventi nel territorio rurale, indipendentemente dalle disposizioni del presente RUE, valgono, in quanto più restrittivi, i vincoli discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia di tutela ambientale e di prevenzione dei rischi, nonché i vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata..
2. In particolare, tutti gli interventi di trasformazione regolamentati ai successivi articoli si devono attuare nel rispetto dei vincoli più restrittivi discendenti dalla applicazione dei combinati disposti delle norme di zona e sub ambito con le norme relative : alla tutela naturale, paesaggistica, ambientale e storico – culturale; alla prevenzione dei rischi naturali; al rispetto delle reti tecnologiche e del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; al recupero del patrimonio edilizio di valore storico – culturale – testimoniale sparso in territorio rurale.

ART. 109 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE

Art. 109.1 - Unità minime di intervento in territorio rurale

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

Art. 109.2 - Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nel territorio rurale

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

Art. 109.3 - Tipologie aziendali e unità lavorative (u.l.)

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

Tipologie aziendali ad ordinamento intensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro della

richiesta del titolo abilitativo, è determinata almeno per il 60% da ordinamenti colturali intensivi specializzati quali l'orticolo, l'ortofrutticolo, il vitivinicolo ed altri ordinamenti assimilabili purché caratterizzati da una elevata P.L.V. per Ha di suolo coltivato.

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

Tipologie aziendali ad ordinamento zootecnico, bovino

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

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

Tipologie aziendali ad ordinamento estensivo

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

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione: ordinamento cerealicolo-foraggero = 0,07 u.l./Ha; ordinamento agro-silvo-pastorale e/o allevamento al pascolo = 0,02 u.l./Ha.

Tipologie aziendali ad ordinamento combinato

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

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

Art. 109.4 - Impianti zootecnici produttivi

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati impianti zootecnici produttivi quelli descritti all'Art. 102.6 – Uso 6.4.
2. Gli impianti zootecnici produttivi esistenti vengono regolamentati al successivo articolo 110.7.
3. La rilocalizzazione di impianti zootecnici produttivi esistenti nel territorio comunale alla data di adozione del presente RUE, qualora si rendesse necessaria, è possibile solo previo inserimento nel POC, nel rispetto comunque della vigente legislazione in materia di tutela dell'ambiente e delle vigenti normative igienico-sanitarie.

Art. 109.5 - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo

1. Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti, deve essere effettuato nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente in materia. .
2. I lagoni di accumulo dei liquami, qualora previsti ex novo nel rispetto delle presenti norme ovvero esistenti nello stato di fatto, devono essere recintati su tutto il loro perimetro e senza soluzioni di continuità con recinzione di altezza non inferiore a ml. 1,50 da realizzare con rete metallica e filo spinato a più mandate, distanziate non oltre 20 cm. le une dalle altre.
3. Nel caso di impianti fissi per il trasporto e la distribuzione dei liquami con tubazioni interrato, è prescritto il collaudo preliminare e la loro utilizzazione è subordinata a verifiche da effettuarsi ogni 5 anni mediante relazione a firma di tecnico abilitato comprovante il permanere delle idonee condizioni di esercizio.
4. La costruzione per l'adeguamento dimensionale e dei requisiti dei contenitori per lo stoccaggio dei reflui zootecnici di tutti gli allevamenti esistenti, fermo restando i divieti di nuovo impianto con particolare riferimento ai lagoni di stoccaggio a cielo aperto richiamati in altre parti delle

presenti norme, sono consentiti anche se non esplicitamente richiamati negli usi delle singole zone e ambiti del territorio rurale, previa presentazione di relazione geologico-geotecnica nel rispetto della vigente legislazione in materia.

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

Art. 109.6 - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori combinati

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

Art. 109.7 - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - interventi sull'esistente e nuova costruzione

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

f1) per gli interventi sull'esistente senza modifica della sagoma d'ingombro è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

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

D1 = 5 metri

D2 = 5 metri

D3 = 5 metri

D4 = D.M. 2/4/1968, nuovo Codice della Strada e limiti di arretramento della edificazione dalle strade riportati nelle Tavole del PSC e del RUE; distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23;

f3) per gli interventi di nuova costruzione di locali di stabulazione, contenitori per liquami a cielo aperto e concimaie, oltre al rispetto del D.M. 2/4/1968, del nuovo Codice della Strada e dei limiti cartografici di arretramento dalle strade evidenziati nelle Tavole del PSC e del RUE nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, sono richieste le distanze minime riportate nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione al momento della presentazione dei progetti di intervento :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
Contenitori per liquami a cielo aperto		80	80	300	300
Concimaie		25	20	30	50

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

h) PU1 : 1 posto auto per addetto.

3. I progetti per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi, sono consentiti nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni vigenti in materia.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo o convenzioni attuative in base ai quali:
 - i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende associate utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori e di spandimento relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo per i quali si presenta il progetto;

- l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 9 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza richiesta di titolo abilitativo.

Art. 109.8 - Possibilità di recupero per fini abitativi extra-agricoli di fabbricati rurali

1. Le unità edilizie che alla data di adozione del presente RUE risultano connesse all'attività produttiva agricola in quanto sono asservite ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupate da un imprenditore agricolo a titolo principale, sono vincolate, in linea programmatica, al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole.
2. Gli edifici rurali con originaria funzione abitativa potranno tuttavia essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo, nel rispetto dei criteri normativi di cui ai successivi Artt. 109.9 e 109.10, al verificarsi delle seguenti condizioni:
 - a) in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale e/o al venir meno della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale del proprietario;
 - b) quando gli edifici rurali sono pertinenti ad un'azienda agricola dotata di fabbricati residenziali in misura eccedente rispetto alle necessità;
 - c) se l'immobile si trova a distanze tali dal corpo aziendale principale da non giustificarne, a giudizio dei competenti uffici comunali, la convenienza del recupero per le esigenze abitative dell'azienda, sia sotto il profilo funzionale che economico – produttivo.
3. Gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli, alle condizioni riportate al comma precedente, esclusivamente se tale uso viene riconosciuto compatibile con il contesto ambientale dai competenti uffici pubblici e se l'intervento di recupero risulta compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi..
4. Non è comunque consentito il recupero di superfetazioni precarie, tettoie, baracche, proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50, che andranno perciò demoliti e non più ricostruiti.
5. Gli interventi consentiti sui fabbricati in territorio rurale per destinarli a funzioni extra-agricole sono solo interventi di recupero. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, per gli edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale ai sensi delle presenti norme e delle leggi vigenti, comprendono quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.
6. Prescrizioni particolari :
 - A) L'attuazione degli interventi di recupero per fini extra-agricoli di cui ai comma precedenti del presente articolo, comporta, per le sole unità poderali agricole a cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli come definite al successivo punto C) del presente comma 6, nel seguito per brevità indicate come "unità poderali agricole asservite", i seguenti limiti a nuove edificazioni anche a seguito di frazionamento :
 - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite;
 - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura sulle unità poderali agricole asservite è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione di cui alla successiva lettera B).
Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

- B) I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole asservite, previsti alla precedente lettera A), sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei Registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura o prima del rilascio del titolo abilitativo.
- C) Per "unità poderali agricole asservite", ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma 6, si intendono le unità poderali minime di intervento vincolate ai sensi dell'articolo 109.1 delle presenti Norme Edilizie ed Urbanistiche, la cui superficie sia stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento in virtù del quale sia stato realizzato il fabbricato oggetto di recupero a fini extra agricoli.
- In assenza di detto vincolo, per "unità poderali agricole asservite" si intendono i terreni la cui proprietà sia stata acquisita, da chi intende procedere all'intervento di recupero, mediante lo stesso atto giuridico a titolo derivativo, stipulato in data anteriore all'adozione del RUE, con il quale sia stato acquistato il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di recupero a fini extra agricoli.
- In tutti i casi in cui non sia possibile ricorrere ai criteri di individuazione delle unità poderali agricole asservite di cui sopra, le stesse potranno essere individuate attraverso la approvazione, nei modi di legge, di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) da attuare tramite PUA d'iniziativa privata al di fuori del POC, finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento edificatorio ricade.

Art. 109.9 - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola

1. Il patrimonio edilizio che, in base al censimento urbanistico per la formazione del quadro conoscitivo e/o al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte dal PSC e dal RUE, agli usi prevalenti rilevati nello stato di fatto ed evidenziati con specifiche siglature sulle tavole di progetto del PSC e del RUE; in caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato in sede di censimento urbanistico e quello risultante dal certificato storico catastale, prevale quest'ultimo.
- 1.bis: Il patrimonio edilizio che non è più funzionale all'attività agricola come da certificato catastale successivo alla data di adozione del RUE, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte dal PSC e dal RUE, agli usi prevalenti rilevati nello stato di fatto.
2. Il mantenimento degli usi esistenti di cui al comma 1, è tuttavia subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.
3. In ossequio a quanto sopra, sulle unità edilizie esistenti sono consentiti :
 - a) Interventi di recupero nel rispetto delle disposizioni della disciplina particolareggiata (Art. 103 del RUE) per le unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale;
 - b) Interventi di recupero tramite manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure tramite ristrutturazione edilizia a parità di volume per le unità edilizie prive di valore storico - culturale - testimoniale;
 - c) Interventi di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni precarie, baracche, tettoie, proservizi di altezza inferiore a mt. 2,50;
 - d) Demolizione e ricostruzione in aree idonee all'edificazione a parità di volume, e comunque per non più di 2 alloggi e di 200 Mq di SU + 200 Mq di accessori alla residenza, di unità edilizie prive di valore storico - culturale - testimoniale che, ai sensi del 2° comma lettera c) dell'Art. A-21 dell'allegato alla Lg. Rg. 20/2000, abbiano caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) precedenti. In tale eventualità i volumi demoliti potranno essere ricostruiti, nel rispetto delle normative di PSC e RUE e previo inserimento nel POC conseguente ad accordo con i privati ai sensi dell'Art.18 della Lg. Rg. 20/2000, nei

sub ambiti TR3 che nei sub ambiti NU1 e NU2 come quote edificatorie aggiuntive, rispetto a quelle riconosciute dalle Schede normative d'ambito, da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

4. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola possono proporre trasformazioni di destinazioni d'uso delle unità edilizie finalizzate al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale e all'aumento delle dotazioni territoriali, secondo le prescrizioni specifiche dettate al successivo Art. 109.10 alle seguenti condizioni :
- a) Il progetto d'intervento, eventualmente attuabile per stralci funzionali, riguardi tutte le unità edilizie che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del RUE, appartengono alla medesima partita catastale e sia supportato da atto unilaterale d'obbligo o convezione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle dotazioni ecologico-ambientali da concordare con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale;
 - b) Siano rispettati i vincoli derivanti dalla applicazione della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico - culturale - testimoniale (Art. 103 del RUE);
 - c) Siano rispettate le norme dettate al successivo Art. 109.11 per gli edifici produttivi;
 - d) Siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi utili e delle superfici complessive esistenti da recuperare o trasformare quelli relativi a superfetazioni precarie, baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a mt. 2,50, che dovranno essere demoliti e non più ricostruiti;
 - e) Le nuove destinazioni d'uso proposte siano compatibili tanto con l'attività agricola delle zone circostanti l'intervento in base ai pareri dei competenti uffici pubblici, quanto con l'impianto tipologico delle unità edilizie presenti nello stato di fatto..

Art. 109.10 – Criteri d'intervento e parametri urbanistici ed edilizi per il recupero delle unità edilizie in territorio rurale non più funzionali all'attività agricola prive di valore storico - culturale - testimoniale

1. Tutte le unità edilizie non più funzionali all'attività produttiva agricola, di cui all'art. 109.9, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, cambio d'uso a parità di volume in conformità ai seguenti criteri:

	TIPOLOGIA	FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI
A	Unità edilizie in tutto o prevalentemente abitative	<ul style="list-style-type: none"> - Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC fatti salvi i casi esistenti con quantità superiori - Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento - Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC) - Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nel rispetto anche delle norme agricole - Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia a superficie accessoria; solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (Pp) nella misura richiesta al precedente art.94.3, tali vani possono

		anche essere riutilizzati come superficie utile per l'ampliamento della funzione principale
B	Unità edilizie non abitative, di servizio all'agricoltura e alla zootecnia, stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	<ul style="list-style-type: none"> - Funzioni agricole (usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6) nel rispetto anche delle norme agricole e previo parere dei competenti uffici pubblici - Non è consentito il cambio d'uso ad allevamenti aziendali (uso 6.3) delle unità edilizie che ricadono nei sub ambiti TR3 - È ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A - Limitatamente agli immobili aventi una tipologia e una dimensione assimilabili a quelle di un edificio abitativo rurale (Superficie coperta compresa tra mq. 30 e 150 e Volume dell'involucro compreso tra mc. 180 e 600), sono inoltre ammessi tutti gli usi di cui alla lettera A
C	Unità edilizie adibite ad accessori pertinenziali non agricoli, autorimesse e simili	<ul style="list-style-type: none"> - È ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza
D	Unità edilizie adibite ad usi diversi da quelli elencati alle lettere A; B; C e da quelle regolate al successivo Art.109.11, compresi gli edifici religiosi, per attrezzature turistico - ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività di servizio in genere con l'eventuale alloggio di custodia	<ul style="list-style-type: none"> - Funzione Residenziale (usi 1.1; 1.2) nel limite massimo di 3 alloggi e 450 MQ di SC fatti salvi i casi esistenti con quantità di SC residenziale superiore - Funzioni di servizio pubblico secondo le specifiche destinazioni d'uso dei progetti d'intervento - Funzioni terziarie (usi 4.1 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC, fatti salvi i casi esistenti con quantità di SC superiore; 4.2; 4.3; 4.6; 4.9 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC fatti salvi i casi esistenti con quantità di SC superiore) - Abitazioni agricole (uso 6.1) comprese le attrezzature agrituristiche nel rispetto anche delle norme agricole

2. Il cambio d'uso di un edificio, o parte di edificio, da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola, è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica : ad esempio demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
3. Il cambio d'uso da abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'Art.34, comma 3 della Lg. Rg. 15/2013, qualora siano trascorsi meno di 10 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.
4. Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, aventi una SU inferiore a 150 mq. sono ammessi inoltre interventi di ampliamento con mantenimento dell'uso abitativo fino al raggiungimento di 150 MQ di SU residenziale + 150 MQ massimo di accessori alla residenza compresi i garage,

allo scopo di realizzare un unico alloggio. Tale possibilità non è applicabile ad edifici legittimati sulla base delle Leggi n°47/85 e n°724/94 sul condono edilizio.

5. In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola, ove non siano esistenti autorimesse coperte nella misura minima di 1 posto auto per alloggio e le stesse non siano ricavabili per mancanza di spazi idonei nei contenitori edilizi esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la realizzazione di dette autorimesse pertinenziali, sia per ampliamento delle unità edilizie esistenti sia per nuove costruzioni, fino ad un massimo di 27 MQ/100 MQ di SU residenziale a condizione che siano adottate soluzioni ubicazionali a basso impatto ambientale, materiali da costruzione propri della tradizione costruttiva storica locale ed altezze massime delle costruzioni di ml. 3,00 in gronda ad intradosso del solaio di copertura, con coperture a falde per le parti fuori terra.
6. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di recupero per ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti privi di valore storico – culturale – testimoniale di cui al precedente comma 1 e negli interventi di eventuale nuova costruzione delle autorimesse di pertinenza di cui al precedente comma 5, sono quelli di seguito evidenziati :

SM	=	unità minima d'intervento = superficie catastalmente asservita all'unità edilizia alla data di adozione del RUE, oppure 2.000 mq per nuovi frazionamenti conseguenti a scorporo da fondi agricoli
VU max	=	esistente senza tener conto delle superfetazioni precarie, di baracche, tettoie e proservizi con altezza inferiore a m. 2,50
SC max	=	esistente + 30% a parità di volume e comunque non più di 450 MQ e 3 alloggi per intervento
H max	=	esistente + 30% fino ad un massimo di m. 8,50
VL	=	≥ 1 nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)
PU1	=	10 Mq/37 Mq SC di aumento del carico urbanistico eventualmente monetizzabili secondo i disposti dell'Art. 83
PU2	=	non richiesti
Pp	=	in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3 con almeno un posto auto coperto per alloggio
SP min	=	50% della SF al netto della SQ, ovvero quello esistente se è inferiore
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M.

		2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma
Aree U1	=	come da progetti d'intervento
Aree U2	=	non richieste
Opere di mitigazione e compensazione ambientale	=	Come da progetti di intervento

7. In ogni caso le nuove destinazioni d'uso proposte nei progetti devono essere compatibili e non creare pregiudizio all'attività agricola circostante in conformità ai pareri dei competenti uffici pubblici.

Art. 109.11 – Sub ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale (AP)

1. Coincidono con le aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva artigianale – industriale – commerciale e mista localizzati in territorio rurale.
Per tali edifici, visualizzati con la siglatura AP sulla cartografia di PSC e RUE, la strumentazione urbanistica comunale si prefigge strategie di riconoscimento e riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'esistente ed obiettivi di miglioramento della qualità architettonica e di eliminazione degli impatti negativi anche attraverso interventi di limitato ampliamento dello stato di fatto consolidato alla data di adozione del PSC, fermo restando l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico - architettonico - testimoniale.

2. **Interventi ammessi :**

- a) Recupero conservativo secondo le categorie assegnate nella cartografia del RUE e nelle relative Schede operative di recupero per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale;
- b) Ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento fino ad un massimo di 500 mq. di SC per gli edifici privi di valore, fatte salve le quantità già regolate da convenzione attuativa vigente alla data di adozione del PSC.

3. **Modalità d'attuazione :**

- a) Intervento diretto nei casi di recupero a parità di SC e volume;
- b) Intervento diretto supportato da convenzione attuativa ed inserimento nel POC nei casi di cambio d'uso e ampliamento di SC e/o volume.

4. **Usi ammessi**

Quelli esistenti nello stato di fatto legittimato alla data di adozione del PSC oppure quelli produttivi stabiliti da specifico accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 o ai sensi dell'art. 11 della Lg. 241/90; l'inserimento di nuovi usi produttivi è comunque subordinato al parere favorevole dei competenti uffici pubblici e all'assenza di contrasti con l'esercizio dell'attività agricola e con la destinazione degli edifici esistenti entro 300 metri dal perimetro del fabbricato produttivo oggetto dell'intervento di trasformazione.

5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

SM	=	Superficie Fondiaria asservita alla data di adozione del PSC
UF	=	Esistente alla data di adozione del PSC + eventuale ampliamento fino ad un massimo di 500 Mq. di SC, sempre a parità di volume per gli edifici di valore storico – culturale – testimoniale e a condizione che non si superi l'UF di 0,60 Mq/Mq, fatte salve le quantità già regolate da convenzione attuativa vigente alla

		data di adozione del PSC
PU1	=	5% della SF e comunque non meno di 100 Mq. per le funzioni produttive + 40 Mq/100 Mq di SC per le altre funzioni previste nei progetti
Pp	=	In rapporto agli usi come definito all'art. 94.3 e comunque non meno di un posto auto per alloggio e un posto auto per addetto
SP min	=	30% della SF da sistemare a verde alberato ovvero esistente se inferiore
H max	=	8,50 ml ovvero esistente se già superiore
VL	=	≥ 0,5
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 10 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

6. **Prescrizioni particolari**

- A) Nel caso di accordo con i privati e convenzione attuativa, le aree di pertinenza alla data di adozione del PSC potranno essere ampliate sulle aree agricole confinanti appartenenti alla proprietà interessata all'intervento, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, al solo scopo di realizzare : il verde di mitigazione e/o compensazione ambientale; le opere indispensabili per il miglioramento del sistema di accessibilità e parcheggio pubblico; gli impianti tecnologici per la depurazione dei reflui.
- B) In presenza di ambiti destinati al sistema delle dotazioni territoriali, di vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata, di ambiti interessati da rischi naturali, di zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale, di fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture stradali (FRA) e da altre disposizioni di vincolo derivanti dalle norme di PSC e del presente RUE, l'Amministrazione Comunale è tenuta a far rispettare i relativi gradi di vincolo discendenti dall'ambito e/o dalla zona in cui ricadono le aree asservite ai sub ambiti AP di cui al presente articolo. Quando vi sia contrasto tra proposte di recupero ed esigenze di tutela, dovranno essere negati gli interventi di recupero di trasformazione d'uso, di eventuale ampliamento dei contenitori edilizi esistenti alla data di adozione del PSC, i quali potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di messa in sicurezza ambientale e sismica.

Art. 109.12 – Possibilità di superamento degli indici urbanistico – edilizi per l'edificazione in territorio rurale tramite Piano di Sviluppo Aziendale attuato con PUA

d'iniziativa privata

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

Art. 109.13 – Costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola

1. Le costruzioni rurali minori non legate ad una unità aziendale agricola sono quelle necessarie al ricovero di attrezzi, di materiali, di prodotti, di animali da cortile funzionali ad un'economia di autoconsumo o comunque ad una attività agricola marginale condotta da non addetti all'agricoltura insediati in zona agricola ovvero quelle per il ricovero di animali da tempo libero.
2. L'intervento deve essere prioritariamente rivolto al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in subordine, solo qualora non vi siano spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti, sono ammessi l'ampliamento o la nuova costruzione previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto e delle opere di mitigazione dell'impatto visivo e ambientale.
3. La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo nella pertinenza di fabbricati residenziali esistenti e purché sia ammessa dalle norme della specifica zona o sub ambito agricolo interessato.
4. Nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti la destinazione d'uso richiesta. In ogni caso l'altezza massima dei nuovi volumi non può superare i ml 4,50.

5. Sui fabbricati di valore storico – culturale - testimoniale sono esclusi interventi di ampliamento; la ammissibilità di nuove costruzioni in corrispondenza o prossimità di tali edifici è subordinata alla dimostrazione di un corretto inserimento del nuovo volume nel contesto ambientale preesistente e a parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
6. I volumi di cui al presente articolo devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e possibilità di operatività del richiedente.
7. La superficie minima di intervento richiesta nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti è di 5.000 Mq purché senza soluzione di continuità e posta su terreni classificati nel PSC e nel RUE come sub ambiti TR2.
8. Per tale superficie minima è ammessa la realizzazione (in ampliamento o nuova costruzione) di fabbricati, in aderenza o prossimità al fabbricato residenziale esistente, aventi le seguenti superficie massime, comprensive di quelle già esistenti:
 - la superficie coperta destinabile a ricovero attrezzi, materiali e prodotti non può superare i 30 mq;
 - la superficie coperta destinabile al ricovero di animali da cortile e di allevamento domestico non può superare i 20 mq;
 - la superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi non può superare i 50 mq.
9. I ricoveri ed i recinti per animali, con particolare riferimento agli equini e ad altri animali di grossa taglia, dovranno essere adeguatamente ambientati con la piantumazione di schermature verdi e dovranno essere ubicati nel lotto d'intervento nel rispetto delle seguenti distanze minime, fatte salve possibilità di minori distanze assentite dalle ragioni confinanti e dai competenti uffici pubblici :
 - 30 mt. dalle abitazioni altrui confinanti;
 - 10 mt. dai confini di proprietà;
 - 10 mt. dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua fatte salve maggiori distanze imposte dai limiti di arretramento riportati nelle Tavole del PSC e del RUE;
 - 200 mt. dal perimetro di territorio urbanizzato ed urbanizzabile, nonché da edifici scolastici, di assistenza e cura.

Art. 109.13 bis – Costruzioni rurali minori per attività complementari all'azienda agricola

1. Le costruzioni rurali minori per attività complementari all'azienda agricola sono quelle destinate ad attività non agricole con finalità esclusive di promozione e valorizzazione dei prodotti agricoli aziendali e del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico (individuato nella cartografia del RUE con la siglatura ES) e di valore ambientale-testimoniale (individuato nella cartografia del RUE con la siglatura EA) di cui all'uso 6.11.
2. L'intervento deve essere prioritariamente rivolto al recupero di eventuali fabbricati esistenti; in subordine, solo qualora non vi siano spazi sufficienti o idonei all'interno dei fabbricati esistenti, sono ammessi, esclusivamente se richiesti da imprenditore agricolo, l'ampliamento o la nuova costruzione previo atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto, delle opere di mitigazione dell'impatto visivo e ambientale e delle opere di rimessa in pristino dello stato di fatto, nonché della durata stagionale di installazione di eventuali coperture leggere.
3. La costruzione di nuovi fabbricati è ammessa solo nella pertinenza di fabbricati residenziali esistenti e purché sia ammessa dalle norme della specifica zona o sub ambito agricolo interessato.

4. Nelle ristrutturazioni, negli ampliamenti e nelle nuove costruzioni le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti la destinazione d'uso richiesta. In ogni caso l'altezza massima dei nuovi volumi non può superare i ml 3,50.
5. E' ammessa la realizzazione di coperture stagionali con strutture in materiale leggero (legno, metallo e tende) con copertura anche a più falde di materiale permeabile o impermeabile mobile (tipo tende parasole).
6. Sui fabbricati di valore storico – culturale - testimoniale sono esclusi interventi di ampliamento; la ammissibilità di nuove costruzioni in corrispondenza o prossimità di tali edifici è subordinata alla dimostrazione di un corretto inserimento del nuovo volume nel contesto ambientale preesistente, anche con riferimento alle linee guida del PTCP in merito alla disciplina del territorio rurale e alle risorse storiche, nonché alle prescrizioni riferite alle strutture insediative territoriali storiche non urbane, e a parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
7. I volumi di cui al presente articolo devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e possibilità di operatività del richiedente.
8. E' ammessa la realizzazione (in ampliamento o nuova costruzione) di fabbricati, in aderenza o prossimità al fabbricato residenziale esistente, avente la superficie coperta massima, comprensiva di quelle già esistenti destinate al medesimo uso, pari a 30 mq.
9. E' ammessa la realizzazione di coperture stagionali con strutture in materiale leggero per una superficie coperta massima pari a 400 mq. Le strutture portanti possono essere o non essere infisse nel terreno, ma non possono essere fondate; possono esservi strutture di tamponamento costituite da griglie in legno di dimensioni minime di 10 x 10 cm, oppure in metallo a stretta sezione fino a 4 x 4 cm; l'insieme deve rispondere a criteri di decoro e armonizzazione con l'ambiente circostante.
Le coperture stagionali devono rispettare le seguenti altezze e distanze :
 - altezza massima : $\leq 3,50$ m
 - distanza da edifici esistenti : $\geq 1,50$ m dal filo copertura
 - distanza dai confini di proprietà : $\geq 1,50$ m dalle strutture verticali
 - distanza dai confini di proprietà : $\geq 1,00$ m dal filo copertura
 - distanza dai confini stradali : secondo quanto previsto dall'art. 95.23.

Art. 109.14 – Interventi di infrastrutturazione nel territorio rurale

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

ART. 109.15 – SOPPRESSO

CAPO II° - REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE E DEI SUB AMBITI

Art. 110.1 – Zone agricole ricomprese negli ambiti “IS”

1. Corrispondono alle aree e alle unità edilizie ricadenti all'interno dei perimetri degli ambiti “IS” che alla data di adozione del PSC fanno parte di un'azienda agricola o sono asservite a fondo agricolo, per le quali il RUE regola, in conformità alle disposizioni del PTCP 2010, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, la sua trasformazione d'uso e la eventuale nuova costruzione quando la stessa si rende indispensabile alla prosecuzione dell'attività delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del PSC.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono uniformarsi alle strategie e agli obiettivi di tutela degli edifici di valore storico – culturale – testimoniale, di salvaguardia dei coni visivi liberi, di valorizzazione delle componenti paesaggistiche e degli impianti colturali storici definiti nelle norme del PSC e rispettare le disposizioni normative dettate al precedente Art. 103.
3. **Modalità d'attuazione**
Il PSC ed il RUE si attuano per intervento edilizio diretto nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nelle tavole della disciplina particolareggiata.
4. Nel caso di recupero di contenitori edilizi esistenti, sia occupati che abbandonati alla data di adozione del PSC, vanno osservate anche le norme agricole ed in particolare le disposizioni di cui agli Artt. 108.1 e 109.
5. La nuova edificazione per scopi produttivi agricoli è consentita nel rispetto delle disposizioni di cui al 6 e 7 comma dell'Art. 50 delle NA del PTCP, , quando sia dimostrato che le nuove strutture edilizie sono indispensabili alla prosecuzione dell'attività agricola e che non esistono scelte localizzative alternative al di fuori degli ambiti IS pertinenti ad azienda agricola esistente alla data di adozione del PSC.
6. **Funzioni ed usi ammessi**
Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli precisati nella disciplina particolareggiata del presente RUE che non dovranno essere in contrasto con quanto prescritto dall'Art. 50 delle norme del PTCP.
L'ammissibilità delle funzioni e degli usi proposti nei progetti d'intervento dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della “Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio” con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici ed architettonici di pregio.
In relazione a quanto sopra, i progetti d'intervento che comportano trasformazione degli usi in atto alla data di adozione del PSC per quantità di superficie complessiva superiore a 30 mq. sono subordinati alla richiesta di permesso di costruire.
7. **Parametri urbanistici ed edilizi** : sono quelli definiti al precedente Art. 103.15 ovvero quelli ovvero quelli degli ambiti agricoli a cui le zone IS si sovrappongono nel caso di recupero e nuova edificazione per scopi produttivi agricoli.
8. **Prescrizioni particolari**
Per quanto attiene gli aspetti paesaggistico ambientali e gli impianti colturali, gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti nello stato di fatto, al ripristino dei valori di insieme del paesaggio agrario salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei coni visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.
Per le zone agricole confinanti con edifici di valore monumentale e storico – architettonico, l'Amministrazione Comunale può consentire in sede di intervento l'aggregazione delle aree

pertinenziali degli edifici esistenti tutte le volte che le stesse si rendono indispensabili per il miglioramento delle condizioni di inserimento paesaggistico – ambientale e per la localizzazione di autorimesse di pertinenza non ricavabili all'interno delle unità edilizie da recuperare, in conformità ai pareri della competente Soprintendenza e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 110.2 – Sistema forestale e boschivo (TR1a)

1. Corrisponde ai terreni interessati da formazioni boschive, riportati nelle tavole del PSC e del RUE in conformità alle perimetrazioni e alle individuazioni del PTCP 2010 e coincidono con i "Boschi" tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
2. Nel sistema forestale e boschivo sono ammessi gli interventi, le opere e le attività elencate ai comma 8; 9 e 10 dell'Art. 38 delle NA del PTCP ed andranno rispettate le prescrizioni dettate ai comma 11 e 12 del medesimo articolo.
3. Nei boschi ricadenti nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, devono essere osservate le direttive dettate al 14 comma dell'Art. 38 sopracitato.
4. Gli interventi dovranno rispettare le procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica.

Art. 110.3 – Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (TR1b)

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR1b individuati nella cartografia di PSC e RUE coerentemente con le perimetrazioni delle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale del PTCP..
2. Gli interventi si attuano:
 - a) per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità e nei casi di manutenzione, recupero, qualificazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente;
 - b) per intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa nei casi di recupero con trasformazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
 - c) per intervento preventivo, e cioè per accordo con i privati (art.18 Lg. Rg. 20/2000) supportato da progetto unitario e convenzione attuativa ovvero PUA da attivare al di fuori del POC, nei casi di ampliamento e nuova costruzione per scopi produttivi agricoli.
3. Gli interventi consentiti sono tutti quelli elencati ai comma 3; 4; 5; 6, dell'art. 42 delle NA del PTCP2010, che si potranno attuare solo se sono previsti in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali oppure, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità delle opere programmate, rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei siti interessati dagli interventi.
4. In particolare sono ammessi e disciplinati dal RUE:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
 - a) dell'art.103 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;

- b) dell'art.109.8 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
 - c) degli artt.109.9 e 109.10 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
 - d) dell'art.109.11 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti AP.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del comma 4 si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
- a) Usi ammessi: quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità rispetto alla vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento e agli aspetti paesaggistici, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 4.1 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC; 4.3 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC; 6.1; 6.2; 6.3; 6.9; 6.11;
 - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data; 100.000 MQ per le aziende di nuova formazione;
 - c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole:
 - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 180 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi e autorimesse strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU;
 - c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità :
 - la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
 - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.
 - d) Superfici utili per servizi agricoli: 150 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
 - e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 300 mq per azienda.
 - f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto) : 150 mq/ha
 - g) H max : altezza massima ammissibile :
 - per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;

- per gli edifici di servizio e produttivi : mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
 - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchio, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
Contenitori per liquami a cielo aperto		80	80	300	300
Concimaie		25	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera : ≥ 1 ovvero esistente se è inferiore
- l) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo
- m) Pp : 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

7. Prescrizioni particolari "nelle aree TR1b derivanti da riclassificazione in, adeguamento al PTCP, di sub ambiti TR2 del PSC e del RUE originari, gli indici per servizi agricoli e per l'allevamento aziendale sono fissati in un massimo di 200 Mq/HA (anziché 150 Mq/HA) a condizione che le iniziative edificatorie diano l'inizio lavori entro 5 anni dalla data di approvazione della 1° variante al PSC

Art. 110.4 – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (TR1c) e relative zone di tutela (TR1d)

1. Gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua, individuati nel PSC e nel RUE in conformità al PTCP, 2010, sono così articolati :
 - a) sub - ambiti TR1c : Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;
 - b) sub - ambiti TR1d1 ; Zone di tutela assoluta dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua;
 - c) sub - ambiti TR1d2 : Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua).
2. In dette zone e sub ambiti gli interventi si attuano:
 - a) per intervento diretto e, ove previsto dalla legislazione vigente o da piani settoriali e di bacino sovraordinati, per intervento preventivo supportato da valutazione e/o studio di impatto ambientale nei casi di realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), e) del successivo 3 comma e nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC;
 - b) per intervento preventivo, e cioè per accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg. Rg. 20/2000, supportato da progetto unitario e convenzione attuativa ovvero PUA da attivare anche al di fuori del POC e relazione di fattibilità idraulica, nei casi di ampliamento e nuova costruzione di edifici agricoli per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PSC;
 - c) negli ambiti evidenziati in cartografia di PSC e RUE (che riportano le "Fasce laterali di 150 metri dalle sponde o piedi degli argini" dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni) qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, salvo i casi previsti dall'art. 149 del medesimo Decreto e successive modificazioni.
3. Nei sub ambiti di cui alle lettere a) e b) del primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio proposto alla tutela idraulica :
 - a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi quinto, sesto e settimo, nonché alle lettere c), e), ed f), dell'ottavo comma dell'art. 40 delle NA del PTCP 2010, fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
 - b) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
 - c) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
 - d) la pubblica fruizione delle aree a fini escursionistici e naturalistici anche attraverso la realizzazione di interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali;

- e) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale.
4. Nei sub ambiti di cui alla lettera c) del primo comma, oltre agli interventi di cui al precedente comma, sono consentiti :
- a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti ammessi dal presente RUE in conformità alla Lg. Rg. 20/2000;
 - b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTCP 2010;
 - c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto;
 - d) la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari;
 - e) la realizzazione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, nonché di costruzioni rurali minori per attività complementari all'azienda agricola;
 - f) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
 - g) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
5. Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei bacini e corsi d'acqua naturali, nonché dei canali artificiali interessati da appositi progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuati dal PTCP e/o dalla strumentazione urbanistica comunale, sono vietate la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere e) e g) del precedente comma 4, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
6. I parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi e le opere discendenti da piani o progetti di rilievo sovracomunale, sono quelli definiti nei medesimi strumenti di pianificazione o progetti d'intervento che prevalgono sulle disposizioni del presente RUE.
7. I parametri urbanistici - edilizi e i criteri d'intervento per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo delle unità edilizie di valore storico - culturale - testimoniale sono quelli della disciplina particolareggiata (art.103).
8. I parametri urbanistici - edilizi nei casi particolari nei quali si rendono indispensabili interventi di ampliamento e di nuova costruzione di edifici agricoli per la prosecuzione dell'attività delle aziende agricole insediate alla data di adozione del PSC nei sub ambiti TR1d2 saranno specificati nei Piani di sviluppo aziendale, fermo restando sia l'obbligo del recupero conservativo degli edifici di valore storico - culturale - testimoniale secondo le categorie assegnate nel presente RUE, sia l'obbligo di attuare gli interventi sottesi, da pubblicare nelle forme di legge, tramite PUA di iniziativa privata.
9. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 2 della L.R. 18 luglio 1991, n° 17 per quanto attiene al demanio fluviale e lacuale. Tali disposizioni, in quanto applicabili, valgono anche per le aree non demaniali comprese all'interno delle zone di cui al presente articolo. Sono fatti salvi gli interventi

necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Art. 110.5 – Sub ambiti a vocazione produttiva agricola (TR2)

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR2 di cui all'Art.36 delle norme del PSC.
2. Gli interventi si attuano:
 - a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione ed ampliamento del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti contenuto entro il 30% della SU;
 - b) per intervento diretto supportato da Piano di riqualificazione ed ammodernamento aziendale (Piano di Sviluppo Aziendale) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% della SU esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti;
 - c) per intervento preventivo (PUA agricolo di iniziativa privata) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.
3. Gli interventi consentiti sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola elencati e descritti al capo I° del Titolo III° del RUE.
4. In particolare sono ammessi dal RUE:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del 4 comma, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
 - a) dell'art.103 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
 - b) dell'art.109.8 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
 - c) degli artt.109.9 e 109.10 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
 - d) dell'art.109.11 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti AP.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
 - a) Usi ammessi:tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, previa verifica della loro compatibilità, nonché possibilità di prevedere nuove superfici utili per trasformazione dell'esistente o per nuova edificazione limitatamente agli usi 4.1 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC;

4.3 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC; 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; 6.6; 6.7; 6.8; 6.9; 6.11;

- b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data; 100.000 MQ per le aziende di nuova formazione;
- c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole :
- c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 180 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi e autorimesse strettamente pertinenti alle residenze nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU
- c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:
- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
 - le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale, dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli, dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.
- In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.
- d) Superfici utili per servizi agricoli: 200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
- e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: 30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo di 400 mq per azienda.
- f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto) : 200 mq/ha.
- g) H max : altezza massima ammissibile:
- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
 - per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
- h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:

- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
- per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
Contenitori per liquami a cielo aperto		80	80	300	300
Concimaie		25	20	30	50

- i) VL = indice di visuale libera : ≥ 1 ovvero esistente se è inferiore
- l) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo
- m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

Art. 110.6 – Sub ambiti agricoli periurbani (TR3)

1. Corrispondono ai sub - ambiti TR3 di cui all'Art. 37 delle norme del PSC.
2. Gli interventi si attuano:
 - a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, ampliamento entro il 30% d'incremento della SU del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC, fatta eccezione per gli edifici destinati all'allevamento zootecnico e per gli edifici nei quali si esercitano attività in contrasto con la funzione residenziale;
 - b) per intervento diretto supportato da Piano di riqualificazione ed ammodernamento aziendale (Piano di Sviluppo Aziendale) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 30% della SU esistente o di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione o di nuove residenze agricole qualora sia dimostrata l'insufficienza di quelle esistenti e la nuova edificazione sia finalizzata a riconversioni aziendali in senso agrituristico e ortoflorovivaistico, sempre fermo restando che non potranno essere ampliati e/o costruiti ex novo edifici ed impianti per allevamento zootecnico o destinati ad attività in contrasto con la prevalente funzione residenziale delle aree contermini;
 - c) per intervento preventivo (PUA agricolo di iniziativa privata) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale, purché in ogni caso dette nuove aziende operino nel campo agrituristico e ortoflorovivaistico e non siano in contrasto, in base ai pareri dei competenti uffici pubblici, con la prevalente funzione residenziale delle aree circostanti.

3. Gli interventi, le funzioni e gli usi ammessi sono tutti quelli inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel presente RUE; quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale regolamentati nel presente RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico – culturale - testimoniale individuati nel PSC e nel RUE, delle disposizioni del PTCP e della Lg. Rg. 20/2000.
4. In particolare sono ammessi dal RUE:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, ampliamento di SC senza modifica della sagoma, cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività produttiva agricola;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, cambio d'uso e nuova edificazione relativi ad unità edilizie strettamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli e alle esigenze abitative di soggetti che ne abbiano titolo ai sensi di legge.
5. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4, si applicano i criteri ed i parametri urbanistici edilizi:
 - a) dell'art.103 per le unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale;
 - b) dell'art.109.8 per il recupero per fini extragricoli di fabbricati rurali;
 - c) degli artt.109.9 e 109.10 per il recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola;
 - d) dell'art.109.11 per le unità edilizie ricadenti nei sub ambiti AP.
6. Per gli interventi di cui alla lettera b) del 4 comma si applicano i seguenti criteri, parametri e indici urbanistico edilizi:
 - a) Usi ammessi: - tutti quelli esistenti alla data di adozione del RUE, 4.1 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC; 4.3 limitatamente ad una superficie di 30 mq di SC, senza possibilità di ampliamento delle superfici utili destinate agli usi 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 e con obbligo di verifica di compatibilità di quelle esistenti, anche se non sono oggetto di trasformazione dell'esistente;
- nuova edificazione limitatamente agli usi 6.1; 6.2; 6.7; 6.11;
 - b) UM (Unità Minima d'intervento) = superficie del fondo agricolo alla data di adozione del RUE per le aziende agricole esistenti alla medesima data;
30.000 MQ per le aziende di nuova formazione ad indirizzo agrituristico, ortoflorovivaistico;
100.000 MQ per le aziende di nuova formazione aventi altri indirizzi produttivi;
 - c) Superfici utili massime (SU comprensiva di esistente + progetto) per abitazioni agricole :
 - c1) SU in caso di edificazione di una nuova abitazione: 180 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 3 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 100 mq/100 mq di SU
 - c2) SU in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano "part-time" sul fondo agricolo. In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte ad abitazione agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici utili abitative

presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del loro recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta del titolo abitativo. In tale eventualità:

- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle SU abitative esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 360 Mq. di SU abitativa e di 3 alloggi per azienda;
- le superfici utili abitative esistenti in edifici privi di valore storico – culturale - testimoniale dichiarate irrecuperabili per fini abitativi agricoli dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto c1) se risultassero più favorevoli.

- d) Superfici utili per servizi agricoli: 100 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
 - e) Superfici utili per allevamenti integrativi aziendali: non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.
 - f) Superfici utili per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto): non consentite a meno che non siano esistenti, nel qual caso potranno essere mantenute ma non ampliate.
 - g) H max: altezza massima ammissibile:
 - per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente;
 - per gli edifici di servizio e produttivi: mt. 8,50 o quella esistente se è superiore esclusi particolari volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la piantumazione di cortine alberate.
 - h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
 - h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
 - h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
 - 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
 - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento esistenti e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali esistenti: distanze esistenti salvo maggiori distanze richieste dai competenti uffici pubblici per le trasformazioni finalizzate al miglioramento della situazione ambientale in essere.
 - i) VL = indice di visuale libera : ≥ 1 ovvero esistente se è inferiore.
 - l) PU1 o opere di U1: come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto agricolo.
 - m) Pp : 27MQ/100MQ di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.
7. In particolare in presenza d'utilizzo stagionale di edifici esistenti a magazzino di prodotti agricoli non solo dell'azienda proprietaria ma anche delle aziende agricole insediate nella zona agraria circostante, l'Amministrazione Comunale regolerà con specifica convenzione attuativa detto utilizzo stagionale al fine di determinarne il periodo di validità ed i termini di scadenza, nonché gli interventi urbanizzativi ed infrastrutturali da porre a carico del proprietario per garantire la sicurezza della circolazione in rapporto al carico urbanistico generato dall'attività stagionale di stoccaggio dei prodotti agricoli esercitata.

Art. 110.7 – Sub ambiti agricoli interessati da impianti zootecnici (TR4)

1. Coincidono con le aree di pertinenza di edifici o complessi edilizi, siglati TR4 nelle tavole del PSC e del RUE, nei quali sono insediati allevamenti zootecnici produttivi non pertinenti a caseifici.

Per tali sub ambiti il RUE persegue strategie di controllo delle trasformazioni ed obiettivi di miglioramento della qualità ambientale specialmente per quelli posti a meno di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato ed urbanizzabile, per quelli posti in ambiti interessati da rischi naturali evidenziati nelle tavole di PSC, nonché per quelli posti in prossimità di corsi d'acqua o che ricadono in aree di tutela.

L'appartenenza degli allevamenti esistenti in tale sub ambito alla categoria degli impianti zootecnici produttivi viene sancita al momento della presentazione della domanda di intervento edilizio e del deposito in Provincia della comunicazione (semplice od in PUA) di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. In tale sede saranno valutati dai competenti Uffici sia l'idoneità dei terreni proposti per lo spandimento, sia i parametri limite di legge (340 Kg N/ha nelle Zone non vulnerabili da nitrati ovvero 170 Kg N/ha nelle Zone vulnerabili da nitrati) per il riconoscimento della qualifica di "impianto o allevamento aziendale" (uso 6.3) ovvero "impianto o allevamento produttivo" (uso 6.4). Nel caso risulti dimostrato in base ai parametri di legge che trattasi inequivocabilmente di "impianto o allevamento aziendale" (uso 6.3) si applicheranno le norme di sub ambito agricolo in cui i complessi aziendali esistenti ricadono.

2. Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento della SU e della capacità dell'allevamento esistente;
- b) per intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto, per la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e per la realizzazione ed il controllo dei sistemi di stoccaggio e smaltimento delle deiezioni in tutti gli altri casi di intervento su allevamenti produttivi esistenti;
- c) previo accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000 e PUA di iniziativa privata nei casi di richieste di ampliamento degli allevamenti esistenti o di riutilizzo totale o parziale di edifici già adibiti ad allevamento zootecnico e in stato di abbandono.

In ogni caso è vietato il nuovo insediamento di allevamenti di tipo produttivo, la nuova costruzione di contenitori per liquami a cielo aperto e il riutilizzo per allevamenti di tipo produttivo dei contenitori edilizi già destinati ad allevamento zootecnico e non più utilizzati alla data di adozione del PSC quando gli stessi sono collocati:

- a meno di 500 metri dal perimetro delle aree urbanizzate ed urbanizzabili e dai confini di edifici scolastici, di assistenza e cura; a meno di 300 metri dagli altri edifici aventi diversa destinazione;
- a meno di 150 metri da acque pubbliche;
- nelle zone agricole di tutela naturalistica, di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone di tutela assoluta e ordinaria;
- negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nella cartografia di PSC.

3. Gli interventi ammessi sono tutti quelli propri dell'uso 6.4 (impianti zootecnici produttivi) definito all'art.102 e tutti quelli inerenti il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente secondo le specifiche definizioni esplicitate al capo I° Titolo III° del RUE.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

- 4.1 – Impianti esistenti posti a meno di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) è consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del PSC con obbligo della verifica di compatibilità e messa in atto degli accorgimenti previsti dalla vigente legislazione per la mitigazione degli impatti ambientali;
- b) eventuali incrementi delle superfici utili e dei volumi edificati esistenti alla data di adozione del PSC, sia per ampliamento che per nuova costruzione, potranno essere realizzati, nel rispetto degli indici di cui al comma 4.2 e previa convenzione attuativa, solo se funzionali ed indispensabili alla prosecuzione dell'attività in atto e al miglioramento delle condizioni ambientali; nell'ambito di tali processi di razionalizzazione, previo parere favorevole dei competenti uffici pubblici, potranno essere consentiti ampliamenti del 20% delle superfici destinate ad allevamento purché detti ampliamenti siano strettamente necessari a garantire il miglioramento delle condizioni ambientali e l'adozione di tecniche di allevamento meno impattanti.

In caso di trasformazione d'uso per cessata attività si dovranno applicare le norme di PSC e di RUE della zona o sub ambito nel quale l'impianto zootecnico produttivo ricade avendo presente che tutti i recuperi e le proposte di riutilizzo, con o senza trasformazione planivolumetrica dei contenitori edilizi esistenti privi di valore storico – culturale - testimoniale, per funzioni ed usi diversi da quelli in atto alla data di adozione del PSC, devono avvenire non incrementando le superfici edificate esistenti, essendo sempre possibile, di contro, demolire senza più ricostruire le superfetazioni, i volumi precari, gli edifici destinati all'allevamento; in nessun caso potranno essere ampliati o costruiti ex novo edifici destinati ad allevamento produttivo e lagoni di stoccaggio dei liquami zootecnici a meno di 300 metri dalle aree urbanizzate ed urbanizzabili del PSC e del RUE.

4.2 – Impianti zootecnici produttivi esistenti posti a più di 300 metri dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile:

- a) gli usi ammessi sono tutti quelli esistenti alla data di adozione del PSC; in caso di trasformazione, sono ammessi gli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.4; 6.5; 6.6; 6.9 nel caso di recupero per fini produttivi agricoli; oppure gli usi di cui all'art.109.11 nel caso di recupero previo accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000;
- b) UM (Unità Minima d'intervento) = intera area di pertinenza dell'impianto zootecnico produttivo esistente alla data di adozione del PSC;
- c) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,30 MQ/MQ ovvero indice fondiario esistente + 20% "una tantum" se più favorevole;
- d) RQ (rapporto massimo di copertura) = 30% SF ovvero esistente + 20% se è più favorevole;
- e) H max (altezza massima) = ml. 8,50 oppure esistente se è superiore;
- f) VI (indice di visuale libera) = ≥ 1 ovvero esistente se è inferiore;
- g) Sp (superficie permeabile) = 30% SF;
- h) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:
 - h1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
 - h2) per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade nonché delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà, di zona o di sub ambito:
 - 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo;
 - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel

segunte specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABILIZIONE, DEI CONTENITORI PER LIQUAMI A CIELO APERTO, DELLE CONCIMAIE			
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
		metri	metri	metri	metri
Peso vivo	< 80	30	15	15	50
allevato	80 - 400	30	30	15	100
espresso	400 - 1000	50	50	50	200
in quintali	> 1000	50	50	50	300
Contenitori per liquami a cielo aperto		80	80	300	300
Concimaie		25	20	30	50

- i) PU1 o opere di U1 : come da progetti d'intervento con un minimo di 1 posto auto per addetto
- l) Pp = 27 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto auto per alloggio.

5. **Prescrizioni particolari**

Quando la siglatura TR4 sia posta in corrispondenza di edifici aziendali, si applicano le normative della zona agricola in cui i complessi aziendali esistenti alla data di adozione del PSC ricadono.

È in ogni caso vietato il potenziamento degli allevamenti produttivi, nonché il riutilizzo per allevamenti di tipo produttivo di contenitori edilizi esistenti quando ricadono negli ambiti interessati da rischi naturali individuati nelle cartografie del PSC e del RUE.

Sono fatti salvi i contenuti dei Piani di Sviluppo Aziendale presentati al Comune in data antecedente all'adozione del PSC e dallo stesso approvati in data antecedente all'approvazione del medesimo PSC.

Art. 110.8 – Zona agricola di rispetto cimiteriale

e limiti di arretramento della nuova edificazione dai cimiteri

1. Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli poste a cintura dei cimiteri esistenti, i quali vengono individuati nella cartografia di RUE con specifica siglatura.
2. In tale zona sono vietati gli interventi di nuova edificazione fatta eccezione solamente per : gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti che si rendessero necessari; la costruzione a titolo precario di edicole per la vendita dei fiori purché di SU inferiore a 50 mq; gli interventi sul suolo indispensabili per garantire la prosecuzione della pratica colturale agricola e per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Gli edifici privati eventualmente esistenti o autorizzati prima dell'adozione del presente RUE ricadenti entro tale zona e quelli comunque posti all'interno del perimetro di rispetto al cimitero, possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie complessiva.
4. Tramite atto dell'organo comunale competente e parere favorevole dei servizi dell'A.U.S.L., quando nella zona di rispetto cimiteriale ricadono aree ed impianti di interesse pubblico e collettivo, possono essere approvati, nel rispetto delle norme della corrispondente zona o sub ambito, progetti ed interventi pubblici e per attrezzature religiose non diversamente localizzabili.

**CAPO III° - AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI
DELLA PARTE TERZA DEL D. LGS. 42/2004 e s.m.**

ART. 111 – ARTICOLAZIONE

1. Comprendono i seguenti sub ambiti, zone ed elementi sottoposti a specifiche tutele discendenti da vincoli in atto derivanti dal D.Lgs. 42/2004 e sue successive modificazioni e dalla pianificazione sovraordinata:
 - a) i “Boschi” disciplinati al precedente Art. 110.2;
 - b) gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d’acqua (TR1c) inclusi negli elenchi delle acque pubbliche e le relative Fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale disciplinati al precedente Art. 110.4;
 - c) le zone ricomprese nel perimetro dell’area vincolata con Decreto Ministeriale 1/8/1985 (Art.111.1).

Art. 111.1 – Zone ricomprese nel perimetro dell’area vincolata con Decreto Ministeriale 1/8/1985

1. Il PSC ed il RUE individuano in cartografia il perimetro delle aree delle “Valli di Novellara”, ricadenti nel territorio comunale, dichiarate di notevole interesse pubblico e vincolate con Decreto Ministeriale 1/8/1985 (Galassini) e D.Lgs. 42/2004 e sue successive modificazioni.
2. In tali aree si applicano le normative relative alle zone e sub ambiti in esse ricadenti, avendo presente che qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell’aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e sue successive modificazioni, salvo i casi previsti dall’art. 149 del medesimo Decreto.

TITOLO V° – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

CAPO I° - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

ART. 112 – ARTICOLAZIONE

1. Il RUE specifica e definisce le attrezzature e gli spazi collettivi di rilievo sovracomunale e di rilievo comunale del PSC secondo la seguente articolazione :
 - A) ATTREZZATURE SPORTIVO – RICREATIVE PRIVATE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (DTSp)
 - B) ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI DI RILIEVO COMUNALE
 - a) attrezzature per l'istruzione di rilievo comunale (DTCa);
 - b) attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale (DTCb);
 - c) attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale (DTCc);
 - d) attrezzature per attività culturali e associative di rilievo comunale (DTCd);
 - e) attrezzature per il culto (DTCe);
 - f) spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive di rilievo comunale (DTCf).
 - g) verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale (DTCg);
 - h) parcheggi pubblici (P).
 - C) ATTREZZATURE SPORTIVO – RICREATIVE PRIVATE DI RILIEVO COMUNALE (DTCp)
 - D) IMPIANTI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.
2. Le disposizioni di carattere generale relative alle attrezzature e spazi collettivi sono definite al Titolo IV° della Parte prima del presente RUE, ed in particolare ai Capi I°, III°, V° e VI°, mentre la regolamentazione urbanistico – edilizia viene dettata, per ogni tipologia di servizio, negli articoli seguenti.

Art. 112.1 – Attrezzature sportivo – ricreative private di rilievo sovracomunale (DTSp)

1. Corrispondono alle aree esistenti e di progetto destinate ad attrezzature per il tempo libero e per attività sportive di iniziativa privata che hanno interesse sovracomunale in quanto interessanti un bacino di utenza che travalica i confini amministrativi del comune. Il PSC ed il RUE individuano, in località Ponte Vettigano, il campo pratica golf esistente con le relative attrezzature e servizi e le aree riservate al suo ampliamento. Per tale ambito la pianificazione comunale persegue strategie di conferma e potenziamento della dotazione di servizi per il tempo libero, lo svago e lo sport di interesse collettivo di iniziativa privata ed obiettivi mirati ad elevare e differenziare l'offerta di attrezzature sportive-ricreative che possano integrare la gamma dei servizi pubblici attraverso il controllo pubblico delle iniziative.
2. **Modalità di attuazione**
Il PSC ed il RUE si attuano :

- a) Per intervento diretto nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, consolidamento statico e messa in sicurezza degli edifici esistenti, con obbligo di osservare le categorie di intervento assegnate nel PSC e nel RUE;
- b) Per intervento preventivo, e cioè per accordo con i privati ai sensi dell' art.18 Lg. Rg. 20/2000 supportato da progetto unitario e convenzione attuativa ovvero PUA, in tutti gli altri casi.

3. **Funzioni ed usi ammessi**

Sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli che si rendono necessari a qualificare l'attività di pratica golf in conformità ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale in sede di PUA, fermo restando che l'edificazione di strutture fisse per la pratica sportiva, club – house, bar – ristorante, albergo, non potrà superare i 1.200 Mq. di SC (esistente + progetto) e dovrà essere accorpata alle aree cortilive dell'edificio di valore storico – architettonico esistente secondo una disposizione a corte aperta verso sud.

L'eventuale realizzazione di strutture mobili per la pratica sportiva non dovrà comportare incrementi di superficie coperta superiori a 1.000 Mq.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

Per gli edifici classificati di valore storico – culturale – testimoniale dovranno essere rispettati i vincoli tipologici, le categorie di intervento e le disposizioni della disciplina particolareggiata del RUE.

I parametri urbanistici ed edilizi per la nuova costruzione di strutture fisse e mobili saranno precisati in sede di PUA fermi restando i dati quantitativi massimi di SC per le strutture fisse e di SQ per le strutture mobili di cui al precedente comma.

Gli spazi permeabili non dovranno essere inferiori al 90%.

5. **Prescrizioni particolari**

La realizzazione delle nuove strutture edilizie fisse sarà regolata nel POC sulla base di accordi ai sensi dell'art.18 Lg. Rg. 20/2000, tramite i quali saranno regolamentati gli interventi urbanizzativi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e le dotazioni ecologico - ambientali atte a qualificare gli aspetti paesaggistici nonché l'eventuale uso pubblico delle strutture e degli impianti esistenti e in progetto.

Art. 112.2 – Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC)

1. Corrispondono al complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici esistenti e di progetto che hanno rilievo comunale e che concorrono alla formazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi richieste all'art. A-24 della Lg. Rg. 20/2000 e da reperire nel PSC in proporzione al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti, escluse dai conteggi le aree destinate alla viabilità.
Dette attrezzature e spazi collettivi riguardano in particolare l'istruzione prescolastica e dell'obbligo; l'assistenza e i servizi sociali ed igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto; gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 della Lg. Rg. 20/2000.
2. La simbologia riportata in cartografia relativa a ciascuna tipologia di servizio, ha valore di indicazione programmatica per le Amministrazioni, potendosi tuttavia disporre diversa utilizzazione in sede di POC, sempre comunque nell'ambito delle attrezzature di cui al presente articolo.
3. **Modalità di attuazione**
Gli interventi si attuano:

- a) per intervento diretto sulla base di progetti specifici redatti dalle Amministrazioni Pubbliche competenti sia in corrispondenza delle aree già di proprietà del soggetto pubblico titolare dell'intervento, sia in corrispondenza delle aree a pubblica destinazione del PSC e del RUE che dovranno essere acquisite dai soggetti pubblici interessati attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con i privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso POC entro gli ambiti di nuovo insediamento (NU1 – NU2) ed eventualmente entro gli ambiti urbani da riqualificare (ARR e APT);
- c) attraverso POC entro gli ambiti urbani consolidati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di promuovere, nel rispetto del PSC ed entro il termine di validità del POC di riferimento, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti, ai sensi dell'art. A-26 della Lg. Rg. 20/2000, tramite gli accordi con i privati di cui all'art. 18 della medesima Lg. Rg. 20/2000;
- d) tramite accordi con i privati ai sensi dell'art. 18, accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000, previa approvazione di specifici progetti d'intervento, tutte le volte che si renda necessaria l'attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori delle previsioni del PSC, del RUE e del POC.

4. **Interventi ammessi**

Sono tutti quelli utili a conseguire le strategie e gli obiettivi di cui all'art.42 del PSC nel rispetto della vigente legislazione urbanistica e della legge in materia di esproprio per pubblica utilità, secondo le definizioni specificate al Capo I°, Titolo III° del RUE.

5. **Funzioni ed usi ammessi**

- A) Nelle aree di cui alle lettere a); b); c); d); e) del precedente Art. 112, in conformità alle simbologie riportate sulle tavole del RUE, sono ammessi gli usi di tipo 2.1 (asili nido e scuole materne), di tipo 2.2 (scuole dell'obbligo), di tipo 2.3 (servizi collettivi), di tipo 2.4 (servizi religiosi) ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nelle attrezzature e nei servizi di livello comunale anche se non specificatamente compresi nelle simbologie riportate in cartografia. E' inoltre consentita la realizzazione di abitazioni di custodia (uso 1.1) nella misura massima di un alloggio di 150 Mq. SC.
- B) Nelle aree di cui alla lettera f) del precedente Art. 112, sono ammessi gli usi di tipo 2.5 (Attrezzatura del verde) e di tipo 4.11 (Attrezzature sportivo-ricreative con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni) ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del RUE precedentemente autorizzati dal Comune.
- C) Nelle aree di cui alla lettera g) del precedente Art. 112, sono ammessi gli interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni del PSC e del RUE. In tali aree è pertanto richiesta la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura (Uso 2.5 - attrezzature del verde) con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione di percorsi ciclo-pedonali e delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico.

6. **Parametri urbanistici ed edilizi**

6.1) Aree destinate ad attrezzature per l'istruzione, per l'assistenza e i servizi sociali, amministrative e civili, per attività culturali e associative, per il culto.

SM	=	superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi
UF max	=	0,60 Mq/Mq della SF
RQ max	=	60% della SF ovvero quello esistente se è superiore

H max	=	in relazione alle esigenze	
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)	
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art.94.1	
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3	
SP min	=	30% della SF al netto della SQ	
Opere di U1	=	Quelle previste nei progetti d'intervento	
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=		Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=		Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=		Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=		Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma

6.2) Aree per spazi attrezzati a verde per il gioco, il tempo libero e per le attività sportive

SM	=	superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi	
UF max	=	0,30 Mq/Mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti)	
RQ max	=	30% della AI ovvero quello esistente se è superiore	
H max	=	in relazione alle esigenze	
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma (si veda anche l'Art.95.18)	
PU1	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art.94.1	
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 94.3	
SP min	=	30% della AI al netto della SQ	

Opere di U1	=	Quelle previste nei progetti d'intervento	
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.20)	
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.21)	
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.95.22)	
D4 - distanza minima dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 5 mt. fatto salvo il rispetto dei limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE, delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'art. 95.23, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma	

6.3) Aree per verde pubblico e parchi urbani

Nelle aree a verde pubblico e parchi urbani è inibita l'attività edificatoria, fatta eccezione per l'eventuale recupero di strutture edificate esistenti, fattibile solo se finalizzato all'uso pubblico dei contenitori e nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nella Disciplina Particolareggiata per gli edifici di valore storico – culturale - testimoniale.

La localizzazione di chioschi, edicole ed altre strutture private assimilabili è ammessa purché assentita dall'organo comunale competente attraverso apposito atto. In ogni caso, le strutture in argomento non potranno avere superficie coperta superiore a 100 mq ed altezza massima superiore a mt. 3,50 e dovranno osservare i limiti di visuale libera e di distanza di cui al punto 6.1 sopra riportato.

7. Prescrizioni particolari

Per quanto attiene le aree individuate con la simbologia di attrezzature per il culto è consentita, nel rispetto degli indici di cui al punto 6.1 sopra riportato, la realizzazione delle opere parrocchiali che si rendessero necessarie anche nei casi in cui non sia individuata nella cartografia del presente RUE la specifica simbologia del servizio e dell'attrezzatura programmata, fermi restando comunque i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore storico – culturale - testimoniale e relative aree di pertinenza, con particolare riferimento a quelle alberate e/o sistemate a parco e giardino.

Nel caso in cui, alla data di adozione del RUE, nelle aree di cui al presente articolo, siano presenti superfici utili destinate ad usi commerciali-direzionali, ad uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico-ambientale e non determini un aumento di SU rispetto a quella presente nello stato di fatto.

Art. 112.3 – Attrezzature sportivo – ricreative private di rilievo comunale (DTCp)

1. Corrispondono alle aree esistenti destinate ad attrezzature per il tempo libero e per attività legate alla pesca sportiva di iniziativa privata localizzate a nord dell' "Oasi Celestina" tra Via Reggiolo ed il cavo Campagnola. Per tale ambito la pianificazione comunale persegue strategie di riconoscimento dell'attività ricreativa e sportiva esistente ed obiettivi tesi a favorire la riqualificazione ambientale dell'area.
2. **Modalità di attuazione**
Il PSC ed il RUE si attuano :
 - a) Per intervento diretto nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, consolidamento statico e messa in sicurezza degli edifici esistenti;
 - b) Per intervento preventivo, e cioè per accordo con i privati (art.18 Lg. Rg. 20/2000) supportato da progetto unitario e convenzione attuativa ovvero PUA, in tutti gli altri casi.
3. **Funzioni ed usi ammessi**
Sono quelli relativi alla attività di pesca sportiva in atto alla data di adozione del PSC, con possibilità di realizzare le attrezzature e gli impianti indispensabili ad assicurare la qualificazione dell'attività associativa privata priva di lucro, quali nuovi laghetti per pesca sportiva, capanni, club – house, parcheggi a servizio della attività.
4. **Parametri urbanistici ed edilizi**
Sono quelli definiti nei progetti d'intervento, fermo restando che per intervento diretto è consentito solo il recupero del contenitore edilizio ex rurale esistente da adibire alle funzioni e agli usi propri della attività di pesca sportiva realizzata in forma sociale senza fini di lucro.
5. **Prescrizioni particolari**
La eventuale realizzazione di nuove strutture edilizie, per una superficie aggiuntiva comunque non superiore a 300 Mq. di SC, sarà regolata nel POC sulla base di accordi ai sensi dell'art.18 Lg. Rg. 20/2000, tramite i quali saranno regolamentati gli interventi urbanizzativi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e le dotazioni ecologico - ambientali atte a qualificare gli aspetti paesaggistici nonché l'eventuale uso pubblico delle strutture e degli impianti esistenti e in progetto.

Art. 112.4 – Impianti ed attrezzature tecnologiche e relative fasce di rispetto

1. Corrispondono alle aree occupate o riservate alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 dell'allegato alla Lg. Rg.20/2000 con le relative fasce di rispetto, e cioè dei seguenti impianti, reti tecnologiche, spazi ed aree attrezzate che, con i parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento (Art. 94.1), le infrastrutture per la mobilità (Art. 113.1) e ciclopedonale (Art. 113.2), assicurano la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria degli insediamenti :
 - impianti ed opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
 - rete fognante ed impianti di depurazione;
 - rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
 - spazi ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
 - pubblica illuminazione e reti di distribuzione dell'energia;
 - impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.Corrispondono, inoltre, alle aree occupate o riservate alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e di reti tecnologiche per il trasporto dell'energia prodotta in funzione dell'incremento della sostenibilità degli insediamenti.
Il PSC ed il RUE classificano tra le infrastrutture per l'urbanizzazione anche i cimiteri ed individuano, nelle tavole di progetto con la siglatura IU e con specifici numeri, le principali aree esistenti e di progetto riservate alla manutenzione, all'ampliamento o alla nuova realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione cartografabili, evidenziando le fasce di rispetto o i limiti

di arretramento della edificazione indispensabili per assicurare qualità igienico - sanitaria agli insediamenti.

Il POC, ove necessario, specificherà la localizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione indispensabili per assicurare la funzionalità e la qualità igienico - sanitaria nelle aree di trasformazione o di nuovo insediamento.

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

2. **Gli interventi si attuano :**

- a) per intervento diretto in tutti i casi di progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione o da soggetti istituzionali che abbiano titolo ad intervenire, nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dal rischio di inquinamento e di disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA) secondo le disposizioni del presente RUE e del POC in tutti i casi di progetti relativi ad infrastrutture per gli insediamenti connesse a trasformazioni per fini edificatori urbani o agricoli che richiedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'insediamento.

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

Sono tutti quelli necessari a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la messa in sicurezza e la nuova realizzazione delle infrastrutture, impianti e reti tecnologiche elencati al punto 1, secondo le definizioni specificate nel presente RUE o PUA.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi**

Sono quelli specificati nel presente RUE per le diverse tipologie di impianto e per le diverse attrezzature tecnologiche e, ove non diversamente precisato, quelle discendenti dall'approvazione dei progetti da parte della Pubblica Amministrazione.

5. **Prescrizioni particolari**

5.1 –CIMITERI E AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Per quanto riguarda i cimiteri, l'individuazione cartografica nel PSC e nel RUE coincide con le aree occupate dai cimiteri esistenti e con quelle di stretta pertinenza già di proprietà pubblica.

In sede di POC detti ambiti potranno essere ampliati in relazione alle esigenze d'intervento della Pubblica Amministrazione nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE; in tali casi devono intendersi automaticamente adeguate le fasce di rispetto cimiteriale in ossequio all'art. 28 della Legge 166/2002 e s.m.i.

5.2 –LINEE ELETTRICHE ED IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Il PSC ed il RUE individuano le linee elettriche aeree a media tensione con le relative fasce di rispetto / distanze di prima approssimazione indispensabili al fine di assicurare il raggiungimento dell'"obiettivo di qualità" per l'esposizione della popolazione al campo magnetico di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008 e s.m.i.

Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del PSC e del RUE decadono o si modificano di conseguenza qualora la linea elettrica venga spostata o interrata.

In cartografia viene inoltre indicata, a fini cautelativi, anche la "fascia di attenzione" corrispondente al valore di 0,2 μ T; per tutti gli interventi ricadenti nella fascia compresa tra 0,2 e 3 μ T il soggetto attuatore dovrà richiedere all'Ente gestore la puntuale definizione della DPA relativa alla campata specifica interessata dall'intervento.

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003, le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso nel rispetto delle norme di PSC e di RUE, a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione, fermo restando che l'Amministrazione Comunale, in accordo con l'Ente gestore, può promuovere gli interventi di risanamento necessari per far rientrare entro i limiti di legge i valori del campo elettromagnetico in corrispondenza del tessuto edificato esistente.

Per ogni richiesta di permesso di costruire o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare l'osservanza delle norme di tutela di cui alla Legge Quadro 36/2001 e relativo D.P.C.M. 08/07/2003 e s.m.i... Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire mediante opportuno programma di calcolo, l'andamento effettivo del campo magnetico potenzialmente generato dalla linea in condizioni di corrente di "servizio normale" ed a verificare che non vi sia interferenza tra l'edificio in progetto e la zona con campo magnetico superiore a $3\mu T$ ("obiettivo di qualità" D.P.C.M. 08/07/2003)..

Allo stesso modo, la realizzazione di nuovi elettrodotti e la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti in tema di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici nonché a quelle del PTCP.

Per l'esecuzione delle opere si prescrive il rispetto della vigente legislazione in materia e del presente RUE e, in conformità ad esse, la presentazione di un progetto che evidenzi i modi e le forme dell'inserimento ambientale.

Ove le presenti norme subordinano gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione a piano attuativo o a convenzione attuativa, gli estendimenti della rete vanno preventivamente concordati con i competenti uffici di zona sia per quanto attiene la rete e le infrastrutture del comparto attuativo sia per quanto riguarda l'allacciamento alla rete esterna e alle eventuali infrastrutture di potenziamento per assicurare la più corretta erogazione del servizio. A tali fini, il progetto esecutivo delle opere di U1 dovrà prevedere anche le opere di allacciamento alla rete generale e le cabine di trasformazione necessarie.

Per le linee elettriche aeree di nuovo impianto, sono vietati gli attraversamenti di boschi di pregio ambientale, dei parchi e delle restanti zone del territorio comunale classificate di rilevante interesse naturalistico e storico – ambientale e vanno osservati nella edificazione i limiti di arretramento riportati nella cartografia di PSC e di RUE e previsti per legge.

5.3 – IMPIANTI PER LE COMUNICAZIONI E TELECOMUNICAZIONI

Il PSC ed il RUE individuano le stazioni radio-base per la telefonia mobile presenti sul territorio comunale, evidenziando per ciascuna di esse le fasce di attenzione e cioè gli ambiti entro i quali si potrebbero verificare nel tempo superamenti dei valori limite del campo elettromagnetico, oggi non riscontrabili.

In tali ambiti dovranno essere messe in atto misure di controllo delle trasformazioni dello stato di fatto e misurazioni del campo elettromagnetico per verificare il rispetto dei limiti di legge.

L'installazione di impianti fissi per la telefonia mobile è ammessa solo nei sub ambiti TR2; TR3 e nella Zona agricola di rispetto cimiteriale, da sottoporre a titolo abilitativo ed in conformità al "Regolamento per l'autorizzazione degli impianti di telefonia mobile e la minimizzazione della esposizione ai campi elettromagnetici sul territorio comunale" approvato con D.C.C. n°15 del 25/03/2002. Detti progetti dovranno osservare le distanze minime di legge dagli edifici esistenti e dai bersagli sensibili.

5.4 –METANODOTTI E RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Il territorio comunale è interessato dai metanodotti di 1^a specie (condotte con pressione d'esercizio > 24 Bar) evidenziati in cartografia di PSC e di RUE, per i quali è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte riportate con linea a tratteggio sulla medesima cartografia e delle indicazioni contenute nel D.M. 24/11/1984 e sue successive eventuali modificazioni.

L'eventuale realizzazione di infrastrutture di rilevanza sovracomunale sarà regolamentata nel POC, mentre il normale estendimento della rete gas metano può avvenire per intervento diretto sulla base di progetti specifici o per intervento preventivo nell'ambito degli interventi urbanizzativi degli ambiti e delle aree di nuovo insediamento.

In riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano, anche se non evidenziata nella cartografia di PSC e di RUE, è prescritto il rispetto delle distanze dalle condotte richieste dai regolamenti dei soggetti gestori e comunque, ove più restrittive, di quelle contenute nel D.M. 16/04/2008 e sue successive eventuali modificazioni.

In mancanza della rete di distribuzione del gas metano possono essere adottati i sistemi alternativi di approvvigionamento e stoccaggio dei combustibili per riscaldamento previsti dalla vigente legislazione, nel rispetto delle norme di distanza richieste per la nuova edificazione dal presente RUE e dei pareri dei competenti uffici pubblici.

5.5 –INFRASTRUTTURE DEPURATIVE

Il PSC ed il RUE individuano in cartografia, in corrispondenza dell'impianto di depurazione di 1° livello (Fossa Imhoff) localizzato a nord di Cognento, una fascia di rispetto di 100 ml. con vincolo assoluto di inedificabilità per fini diversi dalla realizzazione delle attrezzature tecnologiche per il trattamento dei reflui.

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

In ogni caso, all'interno di tale fascia di rispetto, ove più restrittive si applicano le prescrizioni di cui al 152/06 e s.m.i..

CAPO II° - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

ART. 113 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE

1. Comprendono:

- a) le infrastrutture stradali esistenti e di progetto coincidenti con le aree destinate alla realizzazione del sistema della mobilità veicolare per la circolazione delle persone e delle merci nelle tavole del PSC e del RUE, e con quelle destinate a tale uso nei PUA (art.113.1);
- b) le fasce di rispetto stradale riportate sulle tavole del PSC e del RUE come “Limite minimo di arretramento della edificazione” entro e fuori i perimetri dei centri abitati, in rapporto alla classificazione delle strade discendente dall'applicazione del Nuovo Codice della Strada (art.113.1);
- c) le fasce di “rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture esistenti e di progetto” visualizzate sulla cartografia di PSC e RUE o da prevedere in sede di POC all'interno delle aree soggette a PUA, regolamentate all'art. 98.8;
- d) il sistema dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili esistenti e di progetto evidenziati schematicamente e a titolo indicativo nella cartografia di PSC e RUE, da precisare in dettaglio in sede di POC, PUA e progetti esecutivi specifici redatti dalla Pubblica Amministrazione (art.113.2);
- e) il sistema dei parcheggi pubblici di U1 e U2 e di pertinenza delle costruzioni regolamentati agli artt. 94.1 e 94.2;
- f) le infrastrutture di interscambio e di servizio al sistema della mobilità (autostazioni e terminal autocorriere; fermate autobus; attrezzature per l'autotrasporto di carattere pubblico; stazioni di servizio e distribuzione carburanti, ecc..) (art.113.1);
- g) gli elementi di mitigazione degli impatti generati dal traffico e di arredo stradale (barriere acustiche, collinette antirumore, segnaletica stradale, cartellonistica, ecc..) (art.113.1);

Art. 113.1 – Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto

1. Le strategie e gli obiettivi relativi alle infrastrutture stradali sono definiti all'Art. 45 delle Norme del PSC.

2. **Modalità di attuazione**

Il PSC ed il RUE si attuano :

- a) per intervento diretto sulla base dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale in tutti i casi relativi ad opere stradali e/o interventi di mitigazione degli impatti non direttamente connessi a trasformazioni edilizie del territorio per fini edificatori privati;
- b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del presente RUE o del POC, in tutti i casi di opere stradali ed interventi di mitigazione degli impatti sia connessi ad attività di trasformazione edilizia del territorio per fini edificatori urbani o agricoli, sia conseguenti ad accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola (ad esempio per la realizzazione di strade poderali o interpoderali);
- c) previo accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 in tutti i casi di nuova realizzazione o razionalizzazione della viabilità esistente e/o di interventi di mitigazione degli impatti che riguardino la viabilità di livello sovracomunale.

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

Sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, le attrezzature connesse alla mobilità, strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), le opere di compensazione e mitigazione ambientale, quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità alle disposizioni del PSC e del presente RUE, possono essere autorizzati, previo inserimento nel POC, impianti per la distribuzione carburanti anche se non individuati in cartografia ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che in ogni caso non devono ridurre la distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale, così come può esercitarsi la normale pratica agricola e forestale fino alla realizzazione degli interventi attuativi della viabilità e delle opere connesse.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione**

Sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.

Il PSC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e s.m.i., classifica le strade secondo le categorie sottoriportate, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoevidenziati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle normative relative agli ambiti, zone ed aree del PSC, nel RUE, nel POC, ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada :

- a) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale (SP. 4 – 5 – 30 – 45 – 48 – 94) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- b) strade extraurbane secondarie di progetto di interesse provinciale (VAR. SP.4) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- c) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- d) strade urbane ed extraurbane di progetto di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- e) strade extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- f) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di RUE;
- g) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di RUE.

5. **Prescrizioni particolari**

- A) Le indicazioni relative alla viabilità di progetto riportate sulla cartografia di PSC e di RUE hanno valore schematico ed indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi.
Resta fermo che, una volta definito il tracciato viabilistico con le relative opere di intersezione stradale, di ambientazione paesaggistica, di mitigazione degli impatti, ecc., devono intendersi automaticamente riposizionati, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, i limiti di arretramento della edificazione secondo i minimi evidenziati al precedente comma 4.
- B) In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal PSC, devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi evidenziati al precedente comma 4.
- C) Per il recupero del patrimonio edilizio esistente :
- a) per il patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto stradale individuate in cartografia di PSC e di RUE, si applicano le disposizioni normative delle zone e dei sub ambiti di PSC e RUE alle quali le fasce di rispetto ed ambientazione stradale si sovrappongono, avendo presente che non possono essere ridotte le distanze minime dal ciglio stradale rilevabili nello stato di fatto e che dovranno essere rispettati i limiti ai cambi d'uso derivanti dal piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;
 - b) per il patrimonio edilizio esistente nelle FRA, fermo restando che gli eventuali cambi di destinazione d'uso sono subordinati alla messa in atto di tutti gli accorgimenti idonei a conseguire l'osservanza dei limiti di legge per quanto attiene il rispetto dei limiti di esposizione all'inquinamento acustico ed atmosferico in conformità ai pareri dei competenti uffici pubblici, si applicano le disposizioni degli Artt. 109.9 e 109.10 con obbligo del ricorso alle disposizioni più restrittive dell'Art. 103 quando trattasi di unità edilizie di valore storico – culturale – testimoniale. Anche in tali casi non possono essere ridotte le distanze minime esistenti dal ciglio stradale.

Art. 113.2 – Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Coincidono con aree destinate o destinabili alla realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali, secondo schemi di connessione dei diversi ambiti del PSC e del RUE e di collegamento tra i comuni di Novellara e Campagnola Emilia al di fuori dalle strade di grande comunicazione, che hanno valore di massima e andranno precisati tramite progetti attuativi coordinati di iniziativa pubblica, ovvero precisamente localizzati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti i singoli interventi edificatori diretti o preventivi.
2. Gli interventi si attuano:
 - a) per intervento diretto sulla base dei progetti coordinati predisposti dalla Pubblica Amministrazione;
 - b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del presente RUE o del POC, in tutti i casi di percorsi ciclopedonali tanto connessi ad attività di trasformazione edilizia per fini edificatori urbani o agricoli, quanto conseguenti ad accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola per la realizzazione di strade poderali o interpoderali che entrino a far parte del sistema dei collegamenti ciclopedonali.

3. *Interventi, funzioni ed usi ammessi*

Sono quelli necessari ad attuare i percorsi ciclopedonali con i relativi elementi di arredo urbano, reti tecnologiche, segnaletica, pubblica illuminazione, attrezzature fisse, da precisare in sede di POC.

4. **Parametri urbanistici ed edilizi e requisiti tipologici**

Sono quelli precisati nel presente RUE sulla base dei seguenti criteri :

- le piste ciclabili di nuova realizzazione è opportuno siano accompagnate da sistemazioni a verde quali siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati e, ovunque le condizioni lo consentano, tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari;
- la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a metri 1,50, da elevarsi ad almeno metri 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti;
- la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali di progetto può ridursi fino al minimo di metri 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare, in tutti i punti in cui sia possibile, la dimensione minima di metri 1,20;
- i percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole;
- le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 metri affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 metri;
- le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate;
- nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile;
- lungo i percorsi ciclabili extraurbani è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

5. **Prescrizioni particolari**

I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti da Riquilificare e gli Ambiti per i nuovi insediamenti dovranno prevedere, in sede di POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).

L'Amministrazione Comunale attua uno specifico programma di interventi per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento di località di interesse naturalistico - ambientale e storico - culturale, di attrezzature sportive e ricreative, di parchi urbani, di attrezzature collettive e di quartiere.

TITOLO VI° – SOPPRESSO