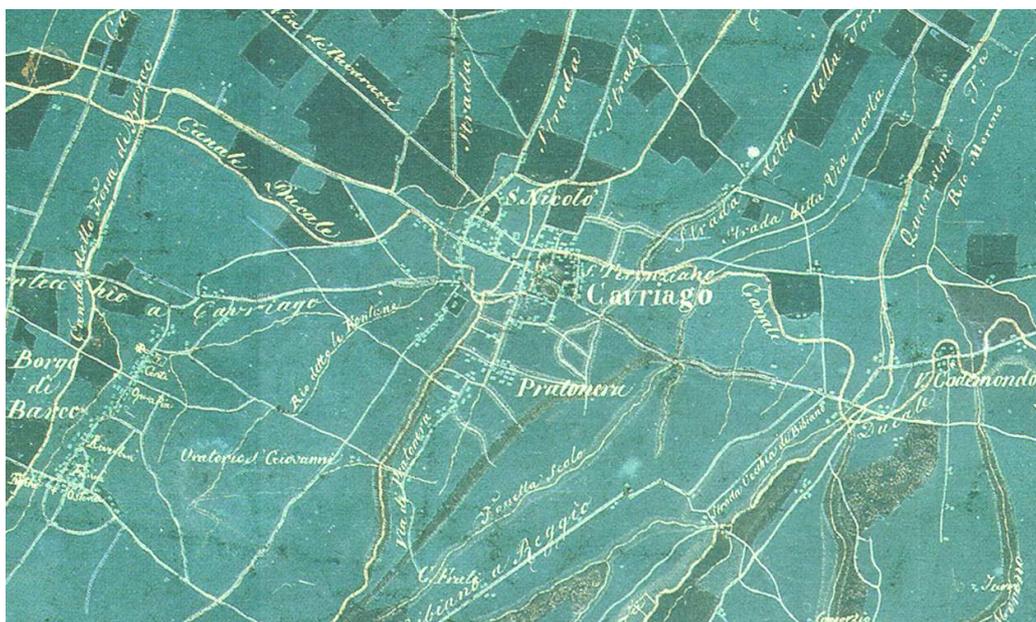




COMUNE DI CAVRIAGO
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

11^A VARIANTE AL
RUE
REGOLAMENTO URBANISTICO ED
EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)



NORME DI ATTUAZIONE

Il Sindaco

Francesca BEDOGNI

L'Assessore all'Urbanistica

Luca BRAMI

**Il Vice Segretario
Comunale**

Dott.ssa Roberta VITALE

Progettista della 11^A variante al RUE
Arch ALDO CAITI

Comune di Cavriago:
Geom. Daniele CORRADINI
(Resp. Serv. Urbanistica – SUE – SUAP – Attività
Produttive e Commercio)

Ottobre 2021

centro cooperativo di progettazione
società cooperativa
architettura ingegneria urbanistica

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

www.ccdprog.com
info@ccdprog.com
C.F. P.IVA 00474840352
reg. soc. Trib. RE n. 7636





COMUNE DI CAVRIAGO
(PROVINCIA DI REGGIO EMILIA)

RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

(L.R. 24 marzo 2000, n.20 - art.29)

La seguente "TAVOLA DI CORRISPONDENZA" costituisce conformazione del RUE del Comune di Cavriago allo "schema di Regolamento Edilizio Tipo" ai sensi della lettera b) comma 2, art. 2 della DGR 922/2017.

In attesa della predisposizione del nuovo strumento unico di pianificazione del territorio comunale il "PUG" previsto dalla L.R. 24/2017, la tavola di corrispondenza riproduce l'indice generale del "Regolamento Edilizio Tipo" e riporta in ognuno delle parti, dei titoli e dei capi previsti dal medesimo schema, le corrispondenti voci del RUE vigente nel Comune di Cavriago approvato con D.C. n° 1 del 09/01/2004 successivamente modificato con le 11 varianti parziali evidenziate nel seguente prospetto:

ATTO	ADOZIONE		APPROVAZIONE	
	DELIBERA C.C.		DELIBERA C.C.	
RUE	n. 32	del 21.05.2003	n. 1	del 09.01.2004
1 Var.	n. 8	del 09.03.2004	n. 22	del 20.04.2005
2 Var.	n. 6	del 24.01.2006	n. 43	del 27.07.2006
3 Var.	n. 59	del 15.11.2006	n. 44	del 26.07.2007
4 Var.	n. 61	del 30.10.2007	n. 8	del 22.01.2008
5 Var.	n. 81	del 19.12.2007	n. 18	del 26.03.2008
6 Var.	n. 50	del 30.06.2008	n. 75	del 12.11.2008
7 Var.	n. 26	del 15.04.2009	n. 76	del 28.10.2010
8 Var.	---	Art. 14 bis – LR 20/2000	n. 60	del 08.09.2014
9 Var.	n. 56	del 28.12.2012	n. 83	del 01.10.2013
10 Var.	n. 71	del 22.07.2013	n. 36	del 30.07.2014
11 Var.	n.	del	n.	del

TAVOLA DI CORRISPONDENZA I

REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO	REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO + ALLEGATI A; B; C; D; E	Pagina
INDICE	INDICE	
PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	RUE – TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI art. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9	RUE pag. 5 – 6 – 7 – 8 – 9
PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA		
TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI	All. B – TITOLO I – Artt. Da 1.1 a 1.11	1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8
Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	All. B – TITOLO II – ORGANI E FUNZIONI	10 – 11
1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;	<i>Art. 2.1 – Sportello unico per l'edilizia (SUE)</i> <i>Art. 2.2 – C.Q.A.P. – commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;</i> <i>Art. 2.2.1 – composizione e nomina della commissione</i> <i>Art. 2.2.2 – funzionamento e pubblicità della commissione</i>	All. B – Pag. 10 All. B – Pag. 10 All. B – Pag. 11 All. B – Pag. 11
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;	All. B – TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI – DEFINIZIONI E PROCEDIMENTI Art. 3 – da 3.1 a 3.11	All. B Pag. 13 - 18
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.	All. B – TITOLO II – Art. 2.1	All. B – pag. 10
Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</i>		
1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;	All. B – TITOLO III – Art. 3.10	All. B – pag. 18
2. certificato di destinazione urbanistica;		
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;		
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;	All. B – art. 4.10 – Utilizzazione di immobile privo di agibilità	All. B – Pag. 21
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;	All. C – Contributo di costruzione da C1 a C23	All. C – Pagg. 3 - 23
6. Pareri preventivi;	All. B – TITOLO III art. 3.1 – Valutazione preventiva	All. B – Pag. 13
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;	All. B – TITOLO III – Opere urgenti – art. 3.11	All. B – Pag. 18

TAVOLA DI CORRISPONDENZA II

8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;	All. B – TITOLO III – Art. 3.8 e 3.9	All. B – Pag. 17
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;		
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.		
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	All. B – TITOLO IV – ESECUZIONE DELLE OPERE – art. da 4.1 a 4.10	All. B – pag. da 19 a 22
Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	All. B – TITOLO IV – ESECUZIONE DELLE OPERE – art. da 4.1 a 4.10	All. B – pag. da 19 a 22
1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;	All. B – Art. 4.3 – Comunicazione di inizio lavori (PDC e SCIA)	All. B – pag. 19
2. comunicazioni di fine lavori;	All. B – Art. 4.9 – Conclusione delle opere	All. B – Pag. 22
3. occupazione di suolo pubblico;	All. B – Art. 4.7 – conduzione del cantiere e pubblica incolumità	All. B – Pag. 21
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.		
Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	All. B – TITOLO IV – ESECUZIONE DELLE OPERE – Art. da 4.1 a 4.10	All. B – pag. da 19 a 22
1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.1 e 4.2	All. B – Pag. 18
2. punti fissi di linea e di livello;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.4	All. B – Pag. 19
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.7	All. B – Pag. 20
4. cartelli di cantiere;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.7	All. B – Pag. 20
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;	All. A – art. 2.13 – 2.19 RUE – Art. 20 – Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	All. A – Pag. 41 e 51 RUE – Pag. 33 - 36
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;		
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.7	All. B – Pag. 21
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.8 – ritrovamenti archeologico	All. B – Pag. 20
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.	All. B – TITOLO IV – Art. 4.1	All. B – Pag. 20
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.	RUE – TITOLO IV – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI – Art. 73 – 74 – 75 All. D – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	RUE – Pag. 111 – 123 All. D – Pag. 3 - 23

TAVOLA DI CORRISPONDENZA III

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	RUE – TITOLO III – CAPI 3A - 3B – 3C – 3D – Art. da 32 a 72	RUE - Pag. da 64 a 109
1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	RUE – TITOLO III – CAPO 3.A – Sistema insediativo storico – Art. 37 – 38	RUE - Pagg. 61 – 62 – 63
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;	All. D – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	All. D – Pag. 3 - 23
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;	RUE – TITOLO III – CAPO 3B – Art. 40 – Prescrizioni generali d'intervento per gli ambiti AC	RUE – Pag. 66 – 67
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;	All. C – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE All. E – INCENTIVI E PREMIALITA' - Art. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8	Pag. 1 – 48 Pag. 3 – 7
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;		
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	VEDI REGOLAMENTO DI IGIENE	
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");		
8. prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.		
Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</i>	RUE – TITOLO II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE – CAPI 2A - 2B – 2C – Art. da 10 a 27	RUE – Pag. 10 - 45
1. strade;	RUE – TITOLO II – CAPO 2C – Art. 25	RUE – Pag. 40 – 41 – 42 – 43
2. portici;	All. A – Art. 1 – Lettera B – 13 – DEFINIZIONI PARTICOLARI	All. A – Pag. 14
3. piste ciclabili;	RUE – CAPO 2C – Art. 27	RUE – Pag. 45
4. aree per parcheggio;	RUE – CAPO 2A - Art. 12 – 13 - 14	RUE – Pag. 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 - 22
5. piazze e aree pedonalizzate;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A - Art. 73.b – 73.m – 73.n	RUE – Pag. 112 e 117

TAVOLA DI CORRISPONDENZA IV

6. passaggi pedonali e marciapiedi;	RUE – TITOLO II – CAPO 2C – Art. 27	RUE – Pag. 45 – 46
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4C – Art. 75e	RUE – Pag. 121
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;	All. A – Art. 2.18bis – Distese pertinenziali ai pubblici esercizi su aree di uso pubblico	All. A – Pag. 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 - 51
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;	VEDI VOCE 8	
10. recinzioni;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4B – Art. 74c e CAPO 4C Art. 75c	RUE – Pag. 119 e 121
11. numerazione civica.		
Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:</i>		
1. aree verdi;	RUE – TITOLO II – CAPO 2B – Art. 19 – Caratteristiche e progettazione del verde privato e del verde pubblico	RUE – Pag. 29 – 30 – 31 – 32 - 33
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;	VEDI VOCE 1	
3. orti urbani;	VEDI VOCE 1	
4. parchi e percorsi in territorio rurale;	RUE – Art. 18 – 19 - 27	RUE – Pag. da 27 a 46
5. sentieri;	RUE – Art. 27 – Aree per percorsi pedonali e piste ciclabili	RUE – Pag. 45 - 46
6. tutela del suolo e del sottosuolo;	RUE – TITOLO II – CAPO 2B – Art. 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24	RUE – Pag. da 28 a 40
Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche <i>contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:</i>	RUE – TITOLO II – CAPO 2A - Art. 10 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	RUE – Pag. 10 e 11
1. approvvigionamento idrico;	RUE – TITOLO II – CAPO 2A - Art. 10	RUE – Pag. 10 e 11
2. depurazione e smaltimento delle acque;	RUE – TITOLO II – CAPO 2B – Art. 23 – Acque reflue	RUE – Pag. 39
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;		
4. distribuzione dell'energia elettrica;	RUE – TITOLO 2 – CAPO 2D – Art. 29.1	RUE – Pag. 48 – 49 – 50
5. distribuzione del gas;	RUE – TITOLO 2 – CAPO 2D – Art. 30	RUE – Pag. 50
6. ricarica dei veicoli elettrici;		
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;		
8. telecomunicazioni.	RUE – TITOLO 2 – CAPO 2D – Art. 29.2	RUE – Pag. 50

TAVOLA DI CORRISPONDENZA V

Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico <i>contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:</i>	RUE – TITOLO III – CAPO 3A – Sistema insediativo storico – Art. da 32 a 38	RUE – Pag. da 52 a 63
	RUE – TITOLO IV – CAPO 4B – Art. 74.d – impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale	RUE – Pag. 119 e 120
1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A – Art. 73a - 73b – 73c – 73d – 73e	RUE – Pag. da 111 e 114
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A – Art. 73n – CAPO 4B – Art. 74a	RUE – Pag. 117 e 118
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4C – Art. 75a	RUE – Pag. 120
4. allineamenti;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4C – Art. 75c	RUE – Pag. 121
5. piano del colore;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A – Art. 73i	RUE – Pag. 116
6. coperture degli edifici;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A – Art. 73e	RUE – Pag. 114
7. illuminazione pubblica;		
8. griglie ed intercapedini;		
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A – Art. 73f	RUE – Pag. 114 e 115
10. serramenti esterni degli edifici;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A – Art. 73l	RUE – Pag. 116 e 117
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4C – Art. 75g	RUE – Pag. 122
12. cartelloni pubblicitari;		
13. muri di cinta;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4C – Art. 75c	RUE – Pag. 121
14. beni culturali e edifici storici;	RUE – TITOLO III – CAPO 3A – Sistema insediativo storico – Art. da 32 a 38	RUE – Pag. da 52 a 63
15. cimiteri monumentali e storici;	RUE – TITOLO III – CAPO 3A – Sistema insediativo storico – Art. da 32 a 38	RUE – Pag. da 52 a 63
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	All. D – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE	All. D – Pag. 19
Capo VI - Elementi costruttivi <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</i>		
1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;		
2. serre bioclimatiche;		
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;		
4. coperture, canali di gronda e pluviali;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4C – Art. 74b	RUE – Pag. 118-119

TAVOLA DI CORRISPONDENZA VI

5. strade e passaggi privati e cortili;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4C – Art. 75e – Passi carrai e uscita dalle autorimesse	RUE – Pag. 121 e 122
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;	REGOLAMENTO D'IGIENE	
7. intercapedini e griglie di aerazione;	REGOLAMENTO D'IGIENE	
8. recinzioni;	RUE – TITOLO IV – CAPO 4B – Art. 74c – recinzioni	RUE – Pag. 119
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;		
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;	RUE – TITOLO II – CAPO 2B – Art. 19	RUE – Pag. 115 - 116
11. piscine;		
12. altre opere di corredo agli edifici.	RUE – TITOLO IV – CAPO 4A – Art. 73g – scale – art. 73h - aperture	RUE - Pag. 115 – 116
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</i>		
1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.5 – 4.6 – 4.7	All. B – Pag. 19 e 20
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;	All. B – TITOLO IV – Art. 4.5	All. B – Pag. 19
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.	All. B – TITOLO IV – Art. 4.7 Comma 6	All. B – Pag. 20
TITOLO V – NORME TRANSITORIE <i>contenente disposizioni regolamentari riguardanti:</i>		
1. aggiornamento del regolamento edilizio;		
2. disposizioni transitorie.		

RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio – Salvaguardia ed entrata in vigore	5
Art. 2 - Validità ed efficacia	5
Art. 3 – Elaborati costitutivi del RUE	5
Art. 4 – Modifiche al RUE	6
Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	6
Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	7
Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	8
Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	8
Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche	8
TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE	10
CAPO 2.A - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	10
Art. 10 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Art. A-23 L.R. 20/2000)	10
Art. 11 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (Art. A-24 L.R. 20/2000)	11
Art. 12 - Parcheggi: definizioni	14
Art. 13 - Parcheggi: requisiti tipologici	16
Art. 14 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (<i>Pr</i> e <i>Pc</i>)	17
Art. 15 - Cessione di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali- Parametri quantitativi	22
Art. 16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	25
Art. 17 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione	27
CAPO 2.B – DOTAZIONI ECOLOGICHE	27
Art. 18 – Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli	27
Art. 19 – Caratteristiche e progettazione del Verde privato e del Verde pubblico	28
Art. 20 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	32
Art. 21 - Norme relative alla tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di rispetto ristretta	35
Art. 22 - Norme relative alla tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – Zona di rispetto allargata	37
Art. 23 - Acque reflue	38
Art. 24 - Acque superficiali e sotterranee	38
CAPO 2.C – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	39
Art. 25 – Aree destinate a viabilità e Classificazione delle strade	39
Art. 26 – Aree per infrastrutture ferroviarie	42

Art. 27 – Aree per percorsi pedonali e piste ciclabili	44
Art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti	45
CAPO 2.D – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI	47
Art. 29.1 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto	47
Art. 29.2 – Impianti per le comunicazioni e telecomunicazioni e relative fasce di rispetto	48
Art. 30 - Gasdotti	49
Art. 31 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	49
TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC	51
CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	51
Art. 32 - Definizioni	51
Art. 33 - Sistema insediativo storico - Classificazione in sub-ambiti e categorie di intervento	51
Art. 34 - Modalità di attuazione degli interventi negli ambiti del sistema insediativo storico	53
Art. 35 - Criteri generali di intervento negli ambiti del sistema insediativo storico	53
Art. 36 - Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso negli ambiti CS (Centri storici e nuclei storici), IS (Insediamenti e infrastrutture storici) ed ES (edifici e complessi edilizi storici) entro il territorio urbanizzato e urbanizzabile	57
Art. 37 - Prescrizioni particolari relative alle altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture	59
Art. 38 - Prescrizioni particolari relative ai Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio rurale (ES)	60
CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE	62
Art. 39 – Ambiti urbani consolidati (AC) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi	62
Art. 40 – Prescrizioni generali di intervento per gli ambiti AC	64
Art. 41 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti A	65
Art. 42 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti B	66
Art. 43 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti C	67
Art. 44 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti D	67
Art. 45 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti E	68
Art. 46 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti F : Verde privato	68
Art. 47 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti G	69
Art. 48 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti H	70
Art. 49 - Ambiti urbani da riqualificare (AR1 e AR2)	70
Art. 50 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	73
Art. 51 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	73
Art. 52 - Ambiti specializzati per attività produttive (APS e APC) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Prescrizioni generali di intervento	74
Art. 53 – APS(e) - Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale, esistenti: destinazioni d'uso e parametri edilizi	76
Art. 54 – APS(p) - Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto:	

destinazioni d'uso e parametri edilizi	80
Art. 55 – APS (c) - Ambiti di rilievo sovracomunale per attività commerciali: destinazioni d'uso e parametri edilizi	82
Art. 56 - APC (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, totalmente o prevalentemente edificati)	82
Art. 56 bis - PF - Polo Funzionale “La Cremeria”	87
CAPO 3C – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI	89
Art. 57 - Usi previsti e consentiti	89
Art. 58 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela	91
Art. 59 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive	98
Art. 60 – Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile	99
Art. 61 - Allevamenti speciali e custodia di animali	100
Art. 62 – Opere per la tutela idrogeologica	100
Art. 63 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale	100
CAPO 3.D – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE	101
Art. 64 - Articolazione, definizioni	101
Art. 65 - Usi connessi alle attività agricole	101
Art. 66 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)	102
Art. 67 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)	103
Art. 68 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)	104
Art. 69 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35)	105
Art. 70 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)	105
Art. 71 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U38)	106
Art. 72 - Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U28)	106
 TITOLO 4- NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI	 108
CAPO 4A - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI SITUATI IN AMBITI CS - IS - ES	108
Art. 73.a - Ambito di applicazione	108

Art. 73.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico in territorio urbano e rurale	109
Art. 73.c - Strutture verticali	110
Art. 73.d - Strutture portanti orizzontali	110
Art. 73.e - Coperture	111
Art. 73.f – Indicazioni sull'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici	111
Art. 73.g - Scale	112
Art. 73.h - Aperture	112
Art. 73.i - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature	113
Art. 73.l - Infissi esterni	113
Art. 73.m - Pavimentazioni	114
Art. 73.n - Elementi decorativi	114
CAPO 4.B – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE	115
Art. 74.a - Facciate degli edifici e tinteggiature	115
Art. 74.b - Coperture	115
Art. 74.c - Recinzioni	116
Art. 74.d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale	116
CAPO 4.C – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	117
Art. 75.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	117
Art. 75.b - Allineamenti	118
Art. 75.c - Recinzioni	118
Art. 75.d - Autorimesse	118
Art. 75.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse	118
Art. 75.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	119
Art. 75.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	119
Art. 75.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità	120

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio – Salvaguardia ed entrata in vigore

- 1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e della L.R.15/2013 e s.m.i. ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano secondo il presente testo ed i relativi allegati.
2. Dalla data di adozione il RUE è soggetto alla applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

Art. 2 - Validità ed efficacia

1. Il RUE è conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi prevalenti.
In caso di discordanza tra le norme e gli elaborati grafici, sono prevalenti le norme.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.
3. I permessi di costruire, le DIA e le SCIA presentati e protocollati anteriormente alla data di adozione del presente RUE, ancorché in contrasto con le prescrizioni dello stesso, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
4. Il presente RUE non si applica alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati, a D.I.A. e S.C.I.A. già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

Art. 3 – Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è costituito dai seguenti elaborati :
 - **Norme di attuazione** con allegati

- **Allegato A** - Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi; Definizione dei tipi di intervento; Definizione delle funzioni e degli usi urbanistici
 - **Allegato B** - Competenze, procedure e titoli abilitativi
 - **Allegato C** - Contributo di costruzione
 - **Allegato D** - Requisiti tecnici delle opere edilizie
 - **Allegato E** - Incentivi e Premialità
 - **Tavole relative agli “Ambiti e trasformazioni territoriali”**
 - Tavole 1a - 1b - 1c - 1d - 1e - 1f (scala 1:2000)
 - **Tavole relative alla disciplina dei centri storici CS, insediamenti storici IS e dei complessi ed edifici storici ES:**
 - Tav. 2a - San Terenziano (scala 1:1.000)
 - Tav. 2b - San Nicolò, La Castellina (scala 1:1.000)
 - Tav. 2c - Pratonera (scala 1:1.000)
 - Tav. 2d - Territorio urbanizzato nord (scala 1:1.000)
 - Tav. 2e - Territorio urbanizzato sud (scala 1:1.000)
 - Tav. 2f - Territorio rurale nord (scala 1:2.000)
 - Tav. 2g - Territorio rurale sud (scala 1:2.000).
 - **Tavola relativa alle “Infrastrutture per la mobilità veicolare e ferroviaria”**
 - Tavola 3 (scala 1:10000)
2. Fa inoltre parte integrante del RUE la “CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE”.

Art. 4 – Modifiche al RUE

1. Le prescrizioni del RUE e il loro campo di applicazione possono essere modificati solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
- a) variante generale o parziale al RUE;
 - b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano stati osservati gli adempimenti circa le forme di deposito, pubblicità e partecipazione previsti dall’art. 33 della L.R. n. 20/2000 e smi;
 - c) variante al PSC comprensiva di modificazioni al RUE.
2. Le modifiche agli Allegati B; C; D; E; non costituiscono variante al RUE. Tali modifiche sono approvate direttamente dal Consiglio Comunale, salvo diverse disposizioni di legge.

Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del PSC, del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia. L'Amministrazione Comunale, previo accordo con i soggetti attuatori e delibera di Giunta Comunale, può prorogare i tempi di attuazione dei PUA vigenti che non siano stati completati nei tempi previsti nelle convenzioni attuative per documentati motivi di rallentamento delle vendite immobiliari dovuti alla sopravvenuta e perdurante crisi del settore edilizio. Detta proroga motivata non potrà essere superiore a 5 anni oltre la prevista scadenza di validità della convenzione originariamente sottoscritta.
5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, adottati o approvati e/o convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti, le quali potranno essere proposte ed approvate nei modi di legge nel rispetto dei limiti e delle condizioni poste al successivo Art. 49 senza che ciò costituisca variante al PSC, al RUE e al POC.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei PUA approvati, il POC ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla L.Rg.20/2000 e s.m.i., un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del POC prevalgono su quelle dei PUA.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire, segnalazione di inizio attività o comunicazione di inizio dei lavori qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
 - che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle

prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;

- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 10 in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, devono essere garantite la funzionalità, la sicurezza e la sostenibilità ambientale attraverso il collegamento/adequamento delle reti tecnologiche o attraverso sistemi alternativi che garantiscano gli stessi obiettivi e prestazioni nel rispetto della vigente legislazione in materia e, ove richiesti, dai pareri degli Enti e Soggetti istituzionali competenti.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio del titolo abilitativo sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 3, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di PSC e RUE relative all'ambito in cui l'immobile ricade, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito del RUE e sulle norme del POC.

Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del RUE e del POC le dimensioni vanno misurate attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato oppure direttamente sulla carta di PSC e RUE. La dimensione delle aree va in ogni caso concordata con i competenti Uffici comunali, con possibilità di approssimazione delle dimensioni lineari dei poligoni ai 50 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

2. Quando un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di

attuazione, ecc.) le planimetrie del RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli "ambiti", mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro degli ambiti.

4. La cartografia del PSC, del RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 2.A - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

1 Ai sensi degli art. A-22 - A-24 della L.20/2000 il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.

2 Il PSC e il RUE definiscono le previsioni e fissano i termini per il concorso al soddisfacimento, da parte di tutti i soggetti attuatori degli interventi, del fabbisogno delle diverse dotazioni territoriali, attraverso la realizzazione di:

- infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- attrezzature e spazi collettivi.

Art. 10 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Art. A-23 L.R. 20/2000)

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- 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 e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da prevedersi in rapporto agli insediamenti esistenti e all'aumento di carico urbanistico sotteso dagli interventi in progetto.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto; qualora non sia possibile il collegamento/adeguamento delle reti tecnologiche, devono essere realizzati sistemi alternativi che garantiscano gli stessi obiettivi e prestazioni.
- accessibilità ad una strada pubblica;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas, o impianto autonomo a gas GPL o impianto che utilizzi fonti energetiche rinnovabili;

- allacciamento ad una rete di telecomunicazione fissa o mobile.
4. Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, in conformità ad un progetto approvato e finanziato.
5. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad esse relativi:
- secondo quanto previsto dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
 - in base alla spesa sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
6. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
- accessibilità (anche con tratto non asfaltato) da una strada pubblica;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete di distribuzione dell'acqua;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui.
7. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono individuate cartograficamente con sigla URB e distinte in:
- (t) impianti tecnologici
 - (cp) impianti tecnologici campi pozzi acquiferi
 - (c) cimiteri
 - (m) magazzini comunali
 - (ie) isole ecologiche.

Art. 11 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (Art. A-24 L.R. 20/2000)

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
- a) l'istruzione;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) il culto;
 - f) le mense interaziendali ed altri servizi alla persona nell'ambito delle attività produttive;
 - g) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività

sportive;

- h) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- i) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 di cui all'art. 12 comma 5 (di livello urbano, diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento,).

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del RUE, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che saranno cedute al Comune in applicazione dell'art 16, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

Queste aree, salvo quelle per il culto (aree in Ambiti COLL a in proprietà ad Enti religiosi), sono di norma destinate a far parte del patrimonio comunale, ovvero, attraverso apposita convenzione, potranno essere stabilite le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

4. **Usi ammissibili** – nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi:

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

U17 - *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

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

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

U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

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

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

U10 - *Pubblici esercizi*

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

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

6. **Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura**

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sono sempre ammessi gli interventi Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, nonché Cambio d'Uso nell'ambito degli usi previsti.

Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) **COLL a.** *Aree per attrezzature collettive civili e religiose (lettere b,c,d,e del precedente comma 2):*

-usi ammessi:

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

U21 - *Attività di interesse comune di tipo civile*

U22 - *Attività di interesse comune di tipo religioso*

UF max = 0,50 mq/mq

NP max = 2

Q max = 40%.

Nell'ambito, Coll a,c,d di Via Repubblica (Villa Sirotti) sono ammesse costruzioni fino a 3 piani, con NP max = 3.

b) COLL b. *Aree per servizi scolastici (lettera a del precedente comma 2)*

usi ammessi:

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

UF max = 0,50 mq/mq

NP max = 3

SP min = 50%.

c) COLL c. *Aree per verde pubblico (lettera g del precedente comma 2)*

usi ammessi:

U10 - *Pubblici esercizi*

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

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

UF max = 0,05 mq/mq

SP min. = 90%

d) L'ambito classificato dal PSC COLL a/c ad est dell'ex Macello Comunale, di superficie territoriale pari a circa 19.000 mq., può essere destinato ad attrezzature collettive (sedi di associazioni, infrastrutture di interesse generale) per una superficie massima di 10.000 mq. nella parte ovest dell'ambito, con una capacità edificatoria massima SC = 2.000 mq.. L'utilizzo dell'area dovrà essere tale da non creare effetti di vasta impermeabilizzazione e di ostruzione visiva del territorio rurale. La parte dell'ambito non utilizzata per attrezzature va destinata a verde pubblico.

d bis) In particolare, per gli ambiti siglati Coll C ricadenti nel parco collinare del Ghiardo (aree poste a sud della provinciale Reggio – Montecchio) è prescritta la tutela e la valorizzazione delle aree boscate tramite interventi di sistemazione ad orientamento naturalistico, di conversione del ceduo in altofusto, di valorizzazione degli aspetti paesaggistici e di realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali. In dette aree è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione e sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla messa in sicurezza e alla valorizzazione paesaggistica ed ambientale dei siti, anche per iniziativa privata. L'Amministrazione Pubblica potrà comunque realizzare nelle aree libere da vegetazione arborea interventi di arredo e di attrezzature a destinazione pubblica, fermo restando che la superficie coperta delle attrezzature non potrà superare complessivamente MQ 150.

e) COLL c (s). *Aree per verde pubblico attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.* (lettere g, h del

precedente comma 2)

Usi ammessi:

U10 - *Pubblici esercizi*

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

U17 - *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

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

UF max = 0,20 mq/mq

SP min. = 70%;

Nelle aree che prevedano la realizzazione di strutture destinate agli usi U16 e U17 (attività sportive, ricreative e di spettacolo) si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'area di intervento individuata, anche in sede di P.U.A.):

U.F. non superiore a 0,30 mq./mq. per gli impianti coperti
non superiore a 0,10 mq./mq. per i servizi di impianti scoperti.

f) ***COLL d.*** *Aree per parcheggi pubblici (P).* (lettera i del precedente comma 2)

usi ammessi:

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

U49 - *Parcheggi pubblici in sede propria*

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

Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione; per gli usi U11 e U55 non è ammessa la costruzione di edifici;

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

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua di cui all'art. 5 delle norme del PSC sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

Art. 12 - Parcheggi: definizioni

1. I parcheggi sono distinti in due classi:

1) ***i parcheggi pubblici (P)***, che si distinguono in:

1.1) *di urbanizzazione primaria (P1)*;

1.2) *di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2)*;

2) **i parcheggi privati, che si distinguono in:**

parcheggi privati pertinenziali:

2.1) di uso riservato (Pr);

2.2) di uso comune (Pc);

parcheggi privati non pertinenziali:

2.3) di uso riservato

2.4) di uso comune.

2. I **parcheggi pubblici (P)** sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate dal Comune a soggetti privati attraverso convenzione.

4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.15.

5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche funzionali di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali della attrezzatura o/o del servizio pubblico a cui si riferiscono.

7. I parcheggi pubblici individuati nelle tavole del RUE e classificati COLL.d non possono essere destinati ad altro uso, e sono soggetti ad acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

8. I **parcheggi privati pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, e pertanto non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.

9. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art. 14 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del POC e del RUE i parcheggi privati pertinenziali non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separate dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

10. I parcheggi privati pertinenziali sono di norma localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; in casi eccezionali, e cioè quando sia dimostrata

l'impossibilità di reperire le dotazioni richieste nell'area in cui sorge l'unità edilizia di cui sono pertinenza detti parcheggi, possono tuttavia essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 m salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

11. I parcheggi privati pertinenziali di uso comune (*Pc*) individuano aree di sosta destinate a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (*Pc*) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, e devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori, per facilitare l'accesso e la circolazione. Tali parcheggi possono trovarsi anche all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC, ma in tal caso le eventuali chiusure degli accessi devono essere operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

12. Una parte dei parcheggi privati pertinenziali devono essere di uso riservato (*Pr*), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili) nel rispetto dei minimi richiesti dall'art. 9 della Legge 122/1989 (1 Mq/10 Mc di costruzione).

13. Si considerano ***parcheggi privati non pertinenziali*** :

- le autorimesse quando hanno una altezza utile media superiore a m.2,70 per gli edifici residenziali e a mt. 3 per gli edifici non residenziali e in ogni caso quando costituiscono componente essenziale di un'attività economica.
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

Art. 13 - Parcheggi: requisiti tipologici

1. Nei parcheggi pubblici *P*, in quelli pertinenziali di uso comune *Pc* e in quelli pertinenziali *Pr* non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Per stalli disposti a pettine e per stalli disposti in senso longitudinale, ovvero parallelamente all'asse della corsia adiacente agli stalli, le dimensioni possono essere ridotte fino a m 2,0 x 5,0, previo parere dei Servizi comunali preposti alla viabilità.

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensivo degli spazi di circolazione e disimpegno specificatamente funzionali al parcheggio. Quando i parcheggi sono

prospicienti una strada pubblica esistente o destinata alla mobilità generale il parametro convenzionale è di 12,50 mq per posto auto o stallo di sosta.

2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

3. I parcheggi pertinenziali riservati *Pr* possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

4. Le autorimesse per parcheggi *Pr* possono anche essere realizzate in un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale. La dimensione minima delle autorimesse coperte riferita ad ogni singolo posto auto non dovrà essere inferiore a 15 mq. (calpestabili).

5. I parcheggi per disabili dovranno avere le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non inferiori a m 3,2 x 5,0 e serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

6. I parcheggi devono essere individuati e segnalati tramite adeguata segnaletica orizzontale e verticale. In particolare per i parcheggi pubblici *P*, privati *Pc* e per i parcheggi per disabili devono essere rispettate le disposizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della strada per quanto previsto in merito alla segnaletica.

7. Nel territorio rurale le aree a parcheggio privato *Pr* dovranno essere realizzate rispettando i caratteri del luogo e del contesto. La sistemazione del sottofondo di tali aree dovrà garantire la portata degli autoveicoli e dei mezzi agricoli ma non necessariamente si dovrà asfaltare e/o prevedere la realizzazione di cordoli di contenimento e segnaletica orizzontale di delimitazione degli stalli di sosta.

Art. 14 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (*Pr* e *Pc*)

1. La quantità di parcheggi privati pertinenziali (*Pr* e *Pc*), da realizzare in funzione degli interventi edilizi, è definita dalle tabelle sotto riportate in rapporto al numero di addetti per gli usi produttivi e il commercio all'ingrosso, alla Superficie di vendita *SV* per le medie e grandi strutture di vendita e, nei restanti casi, alla *SC* dei diversi usi insediati.

2. DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (*PR* + *PC*) IN RELAZIONE AGLI USI PRODUTTIVI E AL COMMERCIO ALL'INGROSSO

2.1 Tabella:

U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

U 26 Attività manifatturiere artigianali o industriali (salvo quelle degli usi da *U27* a *U30*)

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

U 28 Attività zootecniche industriali

U 29 Attività estrattive

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

U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

numero degli addetti incrementati del 20%.

Per l'uso **U 9** Distribuzione carburanti per uso autotrazione, valgono le norme specifiche di zona

2.2 Il numero dei posti auto deve essere ricalcolato in occasione di ogni intervento di ristrutturazione urbanistica, ampliamento, ristrutturazione edilizia con o senza aumento di carico urbanistico, Cambio d'uso con o senza aumento di carico urbanistico, e deve essere valutato in rapporto alla dimensione complessiva dell'azienda, anche se insediata su lotti contigui.

2.3 Almeno la metà dei posti auto devono essere di tipo *Pc* (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

3. DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (PR + PC) PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

3.1 **Tabella:**

U 6 *Medie strutture di vendita*

U 7 *Grandi strutture di vendita*

I valori minimi sono definiti come segue:

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

3.2 Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di

vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste di cui sopra.

3.3 Negli interventi relativi alla Ristrutturazione con o senza aumento di carico urbanistico o nuova realizzazione di strutture commerciali al dettaglio (nuova costruzione, ricostruzione ampliamento o cambio d'uso), le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali sotto indicate possono essere ridotte fino al 50%, ai sensi del par. 5.2.5 dei Criteri di cui alla Del. C.R.n.1253/99 e s.m.i. nei casi seguenti:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso.
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito di centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti:

4 DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (PR + Pc) IN RELAZIONE AI RESTANTI USI.

4.1 Tabella:

U 1 *Residenza*

U 2 *Residenza collettiva*

U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (*Pr*) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Nelle unità edilizie contenenti 6 o più alloggi, i posti auto da riservare all'uso comune (tipo *Pc*) devono essere 1 ogni 5 posti auto richiesti, con un minimo di 2.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

U 3 *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*

U 4 *Attività espositive, fieristiche, congressuali*

U 19 *Attività sanitarie*

1 posto auto ogni 25 mq di SC o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo *Pc* (uso

comune).

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 10 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 13 *Artigianato dei servizi agli automezzi*

U 14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

U 15 *Studi professionali e piccoli uffici in genere;*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

U 25 *Istruzione superiore e universitaria*

U 52 *Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

1 posto auto ogni 50 mq di SC o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

U 16 *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

1 posto auto ogni 40 mq di SC o frazione, tutti di tipo Pc (uso comune).

U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 18 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17*

il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

1 posto auto ogni 12 mq di SC;

1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;

1 posto auto ogni 100 mq di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

U 37 *Attività agrituristiche*

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

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

1 posto auto ogni 40 mq di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

U 42 *Campeggi e villaggi turistici*

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

4.2 Gli interventi di **Nuova costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia con demolizione dell'edificio esistente e sua ricostruzione, Ristrutturazione urbanistica**, nonché gli interventi di **Cambio d'Uso**, sono sempre soggetti (anche negli ambiti CS e IS) al reperimento integrale della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con riferimento alla SC oggetto di intervento.

4.3 Gli interventi di **Ristrutturazione Edilizia** che non prevedano la demolizione dell'edificio esistente

e di **Restauro e Risanamento Conservativo** sono soggetti al reperimento integrale delle dotazioni di parcheggi pertinenziali per la quota di incremento del carico urbanistico. Qualora l'incremento di carico urbanistico sia dovuto dalla suddivisione di U.I. esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggi pertinenziali con riferimento alla SC delle U.I. di minore superficie derivate.

4.4 Entro gli ambiti **CS, IS e ES**, e con riferimento alla sola residenza (uso U1), valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- i fabbricati oggetto di interventi fino alla **Ristrutturazione edilizia** (compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio) nonché di **Cambio d'uso se finalizzato al recupero abitativo**, non programmati dal POC, sono soggetti ad una verifica di fattibilità della realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, nel rispetto dei caratteri urbanistico-edilizi dell'ambito di intervento. Qualora non esistano le condizioni per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, tali interventi sono esentati dall'obbligo.
- Qualora ammesso, è possibile il riutilizzo di vani accessori posti al piano terra degli edifici come Superficie Utile, solo quando l'U.E. sia dotata di parcheggi privati pertinenziali nella misura minima richiesta ai sensi del presente art. 14. Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse e di posti auto all'aperto.

4.5. Qualora un edificio sia interessato da interventi di cui ai commi 4.2, 4.3 e 4.4 che precedono (fatto salvo per gli Ambiti CS, IS e ES quanto previsto al medesimo comma 4.4 in merito alla dimostrata impossibilità realizzativa dei posti auto), per le parti dell'U.I. non oggetto di intervento o conservate senza incremento di carico urbanistico deve essere soddisfatta una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali fino al raggiungimento del 50% della dotazione prevista dalle presenti norme. Eventuali dotazioni esistenti di posti auto comprese tra il 50% e il 100% della dotazione minima prevista dalle presenti norme, non potranno essere utilizzate per dimostrare il reperimento delle dotazioni minime di parcheggi richieste in funzione dell'intervento proposto.

5 DISPOSIZIONI GENERALI

5.1 Qualora gli interventi di cui ai commi precedenti del presente articolo, limitati a porzioni dell'U.E., prevedano la realizzazione di dotazioni di parcheggi privati pertinenziali entro spazi comuni, dovrà essere dimostrato per le U.I. non oggetto di intervento della stessa U.E. l'esistenza o il reperimento di almeno il 50% delle dotazioni di posti auto privati richiesti dalle presenti Norme.

5.2 Qualora l'applicazione dei parametri riportati nel presente articolo determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

5.3 Le quantità prescritte nel presente articolo comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali prescritte ai sensi della Legge n.122/89.

5.4 Fatto salvo quanto previsto al comma 2.2 che precede per le attività produttive e il commercio all'ingrosso, nel caso di Cambio d'uso di un'unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (e pertanto per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi privati

pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente) l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi privati pertinentziali nella misura minima prescritta.

Art. 15 - Cessione di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali- Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di **Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione**, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P (P1 e P2), da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Negli interventi di **Ristrutturazione Edilizia** che comportano integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, ovvero solo un incremento di carico urbanistico per aumento della SC esistente, per cambio d'uso o per frazionamento delle U.I., le quantità indicate dalla tabella vanno riferite:

- integralmente per l'intera superficie complessiva dell'edificio demolito e ricostruito;
- limitatamente all'incremento di carico urbanistico negli altri casi avendo presente che nel caso di incremento di unità immobiliari derivanti dalla suddivisione di U.I. esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni con riferimento alle U.I. di minore superficie derivate;

3. Negli interventi di **Cambio d'uso** (CD) è inoltre richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma seguente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

da	a	U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 32	U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 21, 25, 37, 40, 41, 42	U 8, 26, 27, 28, 30, 31
U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 32		NO	SI	NO
U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 21, 25, 37, 40, 41, 42		NO	NO	NO
U 8, 26, 27, 28, 30, 31		SI	SI	NO
U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39		SI	SI	SI

Se per l'uso precedente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per attrezzature e spazi collettivi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

4. Si prescrive che per aree da attrezzare con numero pari ad almeno 5 posti auto pubblici, sia ricavato un posto auto per disabili avente le caratteristiche di cui al precedente comma 5 dell'art.13. Ai sensi del c.8.2.3 della L. 104 del 5.2.1992, nelle aree di parcheggio pubblico con oltre 50 posti auto devono comunque essere realizzati posti auto, aggiuntivi rispetto al primo, riservati gratuitamente ai veicoli di persone disabili, nella misura minima di un posto auto ogni 50 o frazione di 50.

5. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq di aree P (P1 e P2) e U per ogni 100 mq di Sc o Sul interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, Ristrutturazione edilizia (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Sc o Sul preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo senza incremento di carico urbanistico).

Tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte dall'art. A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 e sono calcolate sulla base dei seguenti parametri:

Dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi: 30 mq./abitante, calcolata sull'insieme degli **insediamenti residenziali**. Tale dotazione corrisponde a 78 mq. per 100 mq. di SC.

La dotazione si riduce a 50 mq. per 100 mq. di SC per tener conto (in misura prudenziale) delle dotazioni esistenti, e viene ulteriormente dimezzato negli interventi da realizzare entro gli ambiti storici e consolidati, in quanto si considerano adeguatamente dotati di attrezzature e spazi collettivi.

Nei piani attuativi la dotazione richiesta è di 60 mq. per 100 mq. di SC ad uso residenziale.

Per gli **insediamenti terziari**, la dotazione richiesta è di 100 mq. per 100 mq. di Sul. Di essi 40 mq. sono assolti dalle dotazioni esistenti, pertanto lo standard si riduce a 60 mq. per 100 mq. di Sul.

Negli ambiti consolidati e negli insediamenti storici la dotazione richiesta si riduce al 50% (30 mq. per 100 mq. di SC o Sul), in quanto tali ambiti si considerano adeguatamente dotati di attrezzature e spazi collettivi.

Nei **piani attuativi** la dotazione richiesta è di 60 mq. per 100 mq. di Sul a destinazione terziaria.

6. **Negli interventi edilizi diretti** (non programmati nel POC) le superfici delle aree di cessione sono le seguenti:

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16):

P1 = 15 mq ogni 100 mq di SC, e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio; P2+U
= 50 mq. ogni 100 mq. di SC.

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U4, U6, U7, , U10, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P1 = 40 mq ogni 100 mq di Sul;
P2+U = 60 mq ogni 100 mq di Sul

C) Per gli usi di tipo produttivo e commercio all'ingrosso (U26, U27, U28, U30, U31, U8):

P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;

D) Per gli usi U9, U11, U20, U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43,

U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55:
non è richiesta cessione di aree.

E) **Negli interventi diretti entro gli ambiti CS, IS, ES, AC** le superfici delle aree di cessione per spazi ed attrezzature collettive (P2+U) si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma, con le seguenti specificazioni:

- P1 = 15 mq. e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio e P2+U = 25 mq. ogni 100 mq. di SC per gli usi residenziali e i servizi connessi
- P1 = 40 mq. e P2 + U = 30 mq. ogni 100 mq. di Sul per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili.

7. **Nei Piani Urbanistici Attuativi**, programmati nel POC, le dotazioni minime sono le seguenti (è fatta salva la possibilità del PSC di richiedere attraverso le schede normative dotazioni in misura superiore):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16):

P1 = 25 mq ogni 100 mq di SC;

P2+U = 60 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U3, U4, U6, U7, U10, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P1 = 40 mq ogni 100 mq di Sul;

P2+U = 60 mq ogni 100 mq di Sul.

C) Per gli usi di tipo produttivo (usi U8, U26, U27, U28, U30, U31):

P1 = 5% della ST.;

P2+U = 10% della ST.

D) Per gli usi U9, U11, U20, U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55 non è richiesta cessione di aree.

8. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA stesso deve fissare la quota massima di SC che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati titoli abilitativi né presentate SCIA e Cambio d'Uso che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima a meno che non si provveda all'adeguamento delle dotazioni minime richieste per le diverse destinazioni d'uso esistenti e di progetto.

9. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzatura per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scapito del contributo di costruzione di cui all'Allegato C al presente RUE.

10. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P2 in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P2 sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P2+U prescritta.

11. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 11.

L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Per quanto riguarda la gestione si richiama il comma 3 del precedente art. 11.

Art. 16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo.

2. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali (qualora non sia adottata la monetizzazione) devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la fine dei lavori o il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile dello Sportello unico dell'Edilizia.

3. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC definisce in alcuni casi attraverso la scheda normativa criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC individua tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, oppure anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago", interni /esterni all'ambito, ma nel rispetto delle previsioni del PSC. In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal POC per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia senza che ciò costituisca variante al POC vigente.

4. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto è approvata nell'ambito

dell'approvazione del PUA e senza che ciò costituisca variante al POC vigente, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

5. Di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere ombreggiati o per esposizione geografica o tramite alberature dotate di spazi che garantiscano un idoneo spazio di sviluppo sia alla parte aerea che dell'apparato radicale (le dimensioni di tali spazi vanno considerate sulle dimensioni dell'albero a sviluppo adulto) i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

6. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione di area pubblica.

7. Le aree U, salvo diversa indicazione del POC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo le norme di cui al presente Regolamento e del Regolamento del Verde Comunale e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

8. Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali non si tiene conto:

- a) delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- b) dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- c) delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- d) delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- e) delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi;
- f) delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- g) delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche e ambientali e le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

Nei casi in cui le aree da cedere abbiano le caratteristiche di fasce di rispetto e di dotazioni ecologiche, è possibile la monetizzazione nei termini indicati all'art.17 seguente.

Art. 17 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione

1. I casi di monetizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi sono riportati nell'Allegato C al presente RUE, al quale si rimanda.

CAPO 2.B – DOTAZIONI ECOLOGICHE

1 Ai sensi dell'art.A-25 della L.20/2000 le dotazioni ecologiche e ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

2 Rientrano nelle dotazioni ecologiche e ambientali anche spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità di cui al comma 1, attraverso la specifica modalità di sistemazione delle aree pertinenti fissata dal RUE.

3 Se incluse entro ambiti soggetti a PUA o a IUC (intervento unitario convenzionato) le aree private destinate a dotazioni ecologiche e ambientali, pur non essendo edificabili, possono concorrere alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito interessato, a meno di specifica diversa prescrizione del POC o dello strumento attuativo.

Art. 18 – Dotazioni ecologiche e ambientali - Permeabilità dei suoli

1 Gli ambiti individuati cartograficamente con la sigla ECO sono aree previste in genere vicino a infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana, che mettono in contatto il territorio agricolo con la periferia urbana, oltre a funzionare come elementi di connessione tra le aree verdi urbane.

2. Negli ambiti classificati ECO dal PSC sono previste sistemazioni finalizzate al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e alla mitigazione degli impatti negativi attraverso la protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche

3. Nelle aree classificate ECO è consentito l'uso a verde privato. Non sono consentite, anche se solo temporanee, attività di deposito all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc., e lo svolgimento di attività produttive diverse dall'utilizzazione agricola del suolo. In attesa della definizione degli accordi convenzionali di cui al precedente comma 2, è consentito inoltre il mantenimento di attività in essere se legittimamente insediate.

4. Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- *Dimensioni*: indicate nella cartografia del PSC e del RUE.
- *Copertura del suolo*: aree boscate con radure e macchie arbustive;
- La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso (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 sportivi.
 - *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.

Art. 19 – Caratteristiche e progettazione del Verde privato e del Verde pubblico

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti.

Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde in ambito urbano ed extraurbano sono disciplinati dall'apposito Regolamento vigente, che viene coordinato dall'Amministrazione Comunale con il presente Regolamento Urbanistico-Edilizio. Le disposizioni del presente RUE prevalgono sul Regolamento specifico, e costituiscono indirizzo per gli atti tecnico-amministrativi conseguenti.

Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. Le aree con pavimentazioni grigliate, i giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati e seminterrati sono conteggiate come superfici permeabili nella misura prevista all'Art. B31 dell'Allegato A al presente RUE.

3. Il progetto del verde dovrà comunque prevedere la collocazione di essenze arboree ed arbustive e soddisfare gli standard qualitativi seguenti:

- a. Raffrescamento estivo degli edifici e delle superfici tramite ombreggiamento derivante da essenze arboree opportunamente predisposte (tale condizione non è richiesta per facciate già ombreggiate per orientamento geografico). Tale parametro è da intendersi anche quale elemento previsto dalla bioarchitettura per il risparmio energetico);
- b. Garantire la luminosità invernale degli edifici ed il contenimento dell'umidità murale tramite l'utilizzo di essenze spoglianti;
- c. Posizionare le piante a opportuna distanza dal passaggio di tubazioni e reti tecnologiche o dal passaggio di automezzi nonché rispetto delle distanze legali dal confine previste dal codice civile.
- d. Scelta delle specie in base agli spazi disponibili per lo sviluppo completo della chioma e delle radici nonché in base alle caratteristiche per un idoneo inserimento paesaggistico.

Disposizioni relative alla progettazione del verde e degli spazi privati

4. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui al comma 5 seguente.

5. Fatti salvi gli ambiti nei quali il Piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (S.P.) in profondità pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di adeguata copertura vegetale e dotata di almeno un albero di prima grandezza ogni 100 mq di S.P. (convertibile in: 2 alberi di seconda grandezza; 4 alberi di terza grandezza), nonché di 10 arbusti ogni 100 mq di S.P.. Le norme di cui al presente comma valgono quale indirizzo da applicarsi, nei limiti del possibile, anche per gli interventi di recupero edilizio (Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia). L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto dovuto all'intervento edilizio dovrà essere compensato con la piantumazione di nuove essenze secondo il criterio previsto al presente comma 4 e riportato nel progetto del verde dell'intervento edilizio. Gli interventi edilizi devono comunque essere progettati in modo da salvaguardare le alberature preesistenti non previste in demolizione, con particolare riguardo all'apparato radicale. Qualora, per particolari conformazioni dell'area, non fosse possibile soddisfare gli standard di cui al presente comma 5 entro l'area di intervento, è ammessa la compensazione con la collocazione degli alberi o degli arbusti mancanti su altra area privata o su area pubblica o, in subordine, la monetizzazione secondo i criteri di cui al successivo comma 11.

6. 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 pubbliche), Nuova Costruzione 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 agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali e con aree residenziali.

7. Negli ambiti agricoli, negli interventi di Nuova Costruzione, 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, da scegliersi ai sensi del comma seguente.

8. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze comprese nell'"Elenco delle essenze vegetali arboree" riportato nel Regolamento comunale del Verde. Essenze eventualmente non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

9. Negli ambiti AC, APS, APC, AR e AN è ammesso, anche a seguito di interventi edilizi e previo nulla osta del Responsabile di Settore, l'abbattimento di alberature di alto fusto non produttive aventi

diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto, qualora:

- le alberature costituiscano pericolo o possano arrecare danni a cose e persone;
- per particolari esigenze di organizzazione del verde privato;
- per diradamento ove le piante siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie ed alla dimensione.

Il nulla osta dovrà essere condizionato al raggiungimento/mantenimento degli standard di piantumazione minimi previsti al precedente comma 5. Qualora non sia possibile soddisfare tali standard entro l'area ove è previsto l'abbattimento, è ammessa la compensazione con la collocazione degli alberi o degli arbusti mancanti su altra area privata o su area pubblica o la monetizzazione secondo i criteri di cui al successivo comma 11.

10. Nel territorio agricolo (ambiti AAP, APA e AVP) e negli ambiti del Sistema Insediativo Storico (CS, IS e ES), il nulla osta del Responsabile di Settore per l'eventuale abbattimento di alberature non produttive aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto, ad esclusione dei casi di diradamento ove le piante siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie ed alla dimensione, dovrà prevedere la prescrizione di reimpianto delle alberature in ragione di una nuova pianta per ciascuna abbattuta, anche eventualmente in altra area privata o pubblica o la monetizzazione dello standard richiesto secondo i criteri di cui al successivo comma 11. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di PUA agricoli (PRA), che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

11. Ove possibile monetizzare lo standard di verde secondo quanto stabilito ai comma precedenti del presente articolo, la monetizzazione avverrà secondo le tariffe del prezzario vigente della Camera di Commercio di Reggio Emilia e le somme riscosse saranno destinate dall'Amministrazione comunale alla salvaguardia ed al potenziamento del patrimonio verde comunale.

12. In rapporto ad ogni singolo albero ad alto fusto, sono applicate, nella misura massima prevista, le sanzioni previste nel Regolamento del Verde vigente, nei casi:

- di abbattimento abusivo;
- di riscontrata imperizia che abbia pregiudicato la stabilità o lo sviluppo vegetativo fino a causare l'inevitabile abbattimento dell'albero.

Qualora tali situazioni siano riscontrate nel corso di lavori edili autorizzati per i quali il progetto del verde prevedeva il mantenimento delle alberature, oltre all'applicazione delle sanzioni sopra riportate, dovranno essere soddisfatti gli standard minimi di verde di cui al precedente comma 5.

Disposizioni relative alla progettazione del verde pubblico

13. Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport

Tali spazi sono destinati alla creazione o al potenziamento dei parchi e delle attrezzature per lo svago e lo sport. Si articolano in:

- Parchi

- Giardini di quartiere
- Spazi attrezzati per il gioco e lo sport
- Piazze e spazi pedonali

14. **Parchi**

Aree verdi di dimensioni medio-grandi, dotate di attrezzature, anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampi spazi aperti.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- *Dimensioni:* individuate nella cartografia del PSC e del RUE.
- *Copertura del suolo:* caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive; eventuale presenza di uno specchio d'acqua.
- *Aree pavimentate:* da realizzare con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
- Dotazione di *attrezzature ricreative e sportive* rapportata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e può essere prevista la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole).
- *Arredi:* panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione.
- *Vegetazione:* tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie (tipo «orto botanico») e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione.
- *Disegno:* il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.

15. **Giardini di quartiere**

Sono aree verdi individuate nella cartografia del PSC o, qualora all'interno degli ambiti urbani consolidati, nella cartografia del RUE. In queste aree, destinate a giardini urbani dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzati solo da chi abita nelle vicinanze, sono spesso presenti attrezzature per il gioco dei bambini o la sosta di anziani e famiglie. Fondamentali per la qualità urbana, sono raggiunte generalmente a piedi o in bicicletta, e devono essere distribuite in modo uniforme e con buona densità sul territorio urbanizzato. La vegetazione presenta alberature ed aiuole

arbustive od erbacee, limitate le aree a prato.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- *Dimensioni* comprese tra 500 e 5.000 mq; l'area deve essere «costruita» ed adeguatamente attrezzata.
- *Copertura del suolo:* deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali.
- *Aree pavimentate e percorsi* devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
- La *dotazione di attrezzature* deve essere limitata alle aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate, ed opportunamente distribuite nella città, si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board; deve essere presente un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione.
- *Arredi:* panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture.
- *Vegetazione:* tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono definire l'area in modo unitario; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione.
- *Disegno:* il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando alle relazioni con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.

Art. 20 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

DATI IDROGEOLOGICI DEI PROGETTI

1. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde (strutture incastrate a profondità superiori di 3 metri dal p.c.:

per solito pali), devono contenere semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI VANI INTERRATI, DI STRUTTURE DI FONDAZIONE PROFONDA (PALI) E DI RETI FOGNARIE

2. *Condizioni di Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata*

Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata l'installazione di cisterne e la realizzazione di depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti¹, ad esclusione dei distributori di carburanti; sui distributori di carburanti esistenti in tali aree si dovrà prevedere l'adeguamento a quanto previsto dal D.M. 29/11/2002 "Requisiti tecnici per la costruzione, installazione ed esercizio dei serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di carburanti liquidi per l'autotrazione, presso impianti di distribuzione. L'esecuzione di vani interrati è consentita fino a profondità di incastro di 3,5 metri dal p.c.. E' vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

3. *Condizioni di vulnerabilità alta*

Per ogni intervento edilizio che preveda la realizzazione di vani interrati, insieme al progetto edilizio dovrà essere presentata una dettagliata relazione idrogeologica che quantifichi l'eventuale danno prodotto all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda. Inoltre si dovranno assumere le precauzioni costruttive di cui agli articoli successivi. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività, ad esclusione dei distributori di carburanti. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami devono essere realizzati impianti "fuori terra", ispezionabili.

4. *Opere pubbliche sotterranee*

I progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.

5. *Opere pubbliche di superficie*

Gli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovranno prevedere, con priorità per gli ambiti territoriali classificati a maggior grado di vulnerabilità, l'esecuzione di opere di raccolta delle acque piovane (reti fognanti, canalette) in grado di garantire adeguata protezione dal pericolo di inquinamento dell'acquifero per effetto di sversamento accidentale

¹ Per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, relative all'acqua, di cui all'elenco, allegato III alla Dir.96/91/CE del 24 settembre 1996 riferita alle emissioni.

di sostanze inquinanti e del dilavamento di inquinanti dal manto stradale. Le opere potranno comprendere l'impermeabilizzazione del fondo delle canalette e la realizzazione di impianti di smaltimento e di raccolta ed eventuale depurazione di acque di prima pioggia.

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AGRICOLE, ARTIGIANALI E INDUSTRIALI) IN TERRITORIO URBANIZZATO O RURALE

6. *Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata*

Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo, si prescrivono le seguenti modalità costruttive per gli insediamenti produttivi entro ambiti territoriali classificati a *Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata*:

- a) Realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.
- b) Realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi 20 metri, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale. Le pendenze di esercizio non saranno inferiori allo 0,5 %, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali).
- c) Impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convogliano in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- d) In caso di realizzazione di vani interrati sarà indispensabile siano predisposti opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- e) In tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile è opportuno che i serbatoi o i depositi siano realizzati "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili. In ogni caso l'ammissibilità di eventuali nuovi depositi sotterranei di sostanze idroinquinanti dovrà essere sottoposta a verifica con uno specifico studio idrogeologico che indichi le difese artificiali da porre

in atto a protezione dell'acquifero.

- f) Per le attività produttive idroesigenti si dovrà verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo. In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E TERZIARIE SPARSE (IN TERRITORIO RURALE)

7. *Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata*

Negli ambiti territoriali classificati con *Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata e Alta*, negli interventi edilizi che comportino il riuso di un edificio rurale, o di parte di esso, la nuova edificazione, nel territorio rurale non dotato di rete fognante, per lo smaltimento delle acque nere non è ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, previo parere della competente ARPA, potranno essere ammessi scarichi in acque superficiali previo trattamento depurativo, previsto dal D.G.R. n.1053/2003, e ulteriore trattamento secondario di finissaggio, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

PRESCRIZIONI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI E TERZIARIE URBANE (TERRITORIO URBANIZZATO O DA URBANIZZARE)

Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata

8. Nel territorio urbanizzato o da urbanizzare classificato a *Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata* la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolari tecniche atte a scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acqua di falda nella rete stessa.

9. Negli ambiti di cui al comma 8 che precede le aree di parcheggio con forte ricambio di autovetture (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o di esercizi commerciali al dettaglio di classe medio-grande ai sensi della L.R.14/99 e smi) e quelle dei parcheggi pubblici con dimensioni superiori a 1.000 mq devono essere impermeabilizzate; dovrà essere inoltre realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere.

Art. 21 - Norme relative alla tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – zona di rispetto ristretta

1. Entro le *zone di rispetto ristrette* delimitate nella tav.2 ("Tutele ambientali e storico-culturali") del PSC, ai sensi dell'art.21 comma 5, Dlgs.152/99 è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'art.44 del D.Lgs.152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

2. Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni contenute nelle vigenti norme di settore, fermo restando quanto disposto al precedente comma1;

3. Entro le *zone di rispetto ristrette*, ai sensi dell'art. 8 del PSC e nel rispetto delle norme nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:

- Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

4. Entro le *zone di rispetto ristrette* delimitate nella tav.2 del PSC, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sono esclusi – oltre a quanto indicato al comma 1 - incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive artigianali e industriali
- attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;

- attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata
- realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

5. Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 1 precedente, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

6. Per gli interventi edilizi soggetti alla preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi (PUA) e nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili, previo parere favorevole dell'ARPA e dell'AUSL da acquisire prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, è ammessa la realizzazione di infrastrutture viarie e nuovi piani seminterrati in osservanza dei criteri e le prescrizioni dettate dagli organi tecnici competenti.

Art. 22 - Norme relative alla tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano – Zona di rispetto allargata

1. Entro le *zone di rispetto allargate* delimitate nella tav. 2 del PSC, ai sensi dell'art.21 comma 5, Dlgs.152/99 è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività citate ai commi 1 e 2 dell'art. 21 che precede.

2. Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni contenute nelle vigenti norme di settore, fermo restando quanto disposto al precedente comma1;

3. Entro le zone di rispetto allargate, ogni intervento edilizio che ecceda la ristrutturazione edilizia dell'esistente richiede:

- la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche, da realizzare attraverso la reti fognarie separate, e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere; è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- la limitazione della realizzazione di vani interrati con applicazione delle norme relative al territorio classificato con vulnerabilità estremamente elevata (art. 20 del RUE);
- le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

4. Entro le *zone di rispetto allargate*, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sono esclusi – oltre a quanto indicato al precedente comma 1 - incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive industriali e artigianali, ad eccezione di funzioni logistiche di stoccaggio ed a funzioni produttive che non presentino alcuna condizione di rischio di contaminazione del suolo e del sottosuolo, vale a dire che non richiedano in nessuna fase del processo l'impiego di sostanze inquinanti;
- attività di logistica legate all'autotrasporto.

5. Per le attività produttive ammesse e per le altre attività insediabili (residenziali e terziarie) sono inoltre da applicare le prescrizioni relative alle modalità costruttive indicate al comma 7 dell'art.20 del RUE ("Prescrizioni per le funzioni residenziali, produttive e terziarie sparse (in territorio rurale)");
6. Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti;
7. Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione, e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente RUE sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

Art. 23 - Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, ai sensi del Regolamento comunale vigente e del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente Gestore, oppure, qualora non sia possibile tale soluzione, dovranno essere trattate e recapitate secondo quanto previsto dalla D.G.R. n.1053 del 9 giugno 2003 e smi.
2. Nei casi di acque reflue che non recapitano in pubblica fognatura, qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, Ricostruzione, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. In tal caso dovrà essere valutata la possibilità di convogliare la rete delle acque bianche meteoriche in un corpo idrico superficiale, così come definito dalla D.G.R. n.1053 del 9/06/2003 e smi.

Art. 24 - 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.

3. E' vietata la realizzazione di opere ed interventi senza adottare le necessarie misure di prevenzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee nonché la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione dell'Ente competente.

4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la segnalazione di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di permesso di costruire o di SCIA dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

Capo 2.C – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 25 – Aree destinate a viabilità e Classificazione delle strade

1. Le infrastrutture per la mobilità sono rappresentate nelle tavole di RUE con specifiche retinature evidenziate in legenda e le aree sottese devono intendersi classificate a strada anche per le parti necessarie all'allargamento delle sedi stradali interne alle fasce di rispetto stradale e alla realizzazione delle relative banchine e del sistema dei percorsi ciclopedonali, nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e dei relativi Regolamenti di attuazione.

2. Le strade del territorio comunale sono classificate ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i. ed in conformità al PTCP secondo le seguenti categorie rappresentate schematicamente nella Tav. 3 di RUE .:

- *Strade extraurbane secondarie esistenti - Categoria C* – (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine) suddivise secondo la gerarchia funzionale individuata dal PTCP e dal PUT come segue :

- Sottosistema della viabilità radiale del PTCP - classe C2 (SP28)

- Viabilità di interesse provinciale del PTCP - classe C2 (SP62)

- Viabilità di interesse intercomunale del PTCP - classe C2

- Strade extraurbane secondarie del PUT – classe C1 e C2

Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300 salvo deroga concessa dall'Ente gestore.

- *Strade extraurbane locali - Categoria F* (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati)

- *Strade urbane di quartiere - Categoria E* – Strade urbane E1 ed E2 del PUT – (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie di marcia quando non siano a senso unico per specifica previsione del Comune, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)
- *Strade urbane locali - Categoria F* - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte dei tipi di strade E1 ed E2).

3. Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale e dei percorsi ciclopedonali che le fiancheggiano. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

4. I provvedimenti di regolamentazione della circolazione pedonale, ciclabile e veicolare, e gli interventi diffusi di riqualificazione e gestione degli spazi pubblici ad essa destinati sono assunti dal P.U.T. vigente, che può contenere specificazioni tecniche anche ad integrazione del presente RUE.

5. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità è approvata in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio senza che ciò costituisca variante al PSC, al RUE e al medesimo POC.

6. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di larghezza contenuta in rapporto ai sensi di marcia previsti e comunque non superiore a m 5,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 5,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti.

7. La realizzazione delle strade di progetto e di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia, terra battuta o tecniche similari, con esclusione di asfalto e cemento.

8. Nelle aree riservate alle infrastrutture per la mobilità veicolare e ciclopedonale sono ammessi i seguenti usi :

U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione* nei limiti della vigente legislazione in materia e del presente RUE

U 11 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali* limitatamente alle aree

urbane

- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44 *Impianti per l'ambiente*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- U 46 *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 55 *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

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

Per la viabilità extraurbana è consentita, nelle aree laterali alle sedi delle infrastrutture per la mobilità, la continuazione della coltivazione agricola purché la stessa si eserciti nei limiti imposti dal Codice della strada e nel rispetto delle aree sottoposte a vincoli di natura ambientale, paesaggistica, idrogeologica e storico-culturale.

9. Le distanze minime per le diverse categorie di strade fuori dai centri abitati da osservare nella nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento di edifici sono quelle sottoriportate, fatto salvo un diverso anche se più ridotto limite di arretramento della edificazione rappresentato con specifica simbologia sulle tavole del RUE ed in particolare, per le aree esterne ai perimetri di centro abitato, nella Tavola n° 3.

C - Strade extraurbane secondarie del PTCP e del PUT	30 m.
E – Strade di quartiere di tipo E1 ed E2 del PUT per le parti esterne al perimetro di centro abitato	20 m.
F – Strade locali	20 m.
F - Strade vicinali	10 m.

10. Entro il perimetro di centro abitato e/o territorio urbanizzato, le distanze minime da osservare nella nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento di edifici è di m. 5,00 salvo l'applicazione del criterio dell'allineamento prevalente e delle costruzioni esistenti che si trovano a distanza inferiore per le quali eventuali ampliamenti potranno essere consentiti anche conservando la distanza minima esistente previo parere favorevole dei competenti Uffici comunali e purché non si pregiudichi l'interesse pubblico o la sicurezza della circolazione.

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

- a) per una fascia della larghezza di ml. 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 16.
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale

possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 16.

12. Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga non riducendo la distanza minima dal ciglio strada e possibilmente nella parte non prospiciente il fronte stradale.

13. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.

14. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

Art. 26 – Aree per infrastrutture ferroviarie

1. Il PSC ed il RUE individuano in cartografia il tracciato della linea ferroviaria Reggio Emilia – Ciano d'Enza con le relative fasce di rispetto.

2. Nelle aree investite dalla linea ferroviaria esistente individuate in cartografia di PSC e RUE si interviene per intervento diretto in conformità ai progetti predisposti dalla Società che ha in concessione e gestisce il servizio ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale.

3. Nelle aree riservate alle infrastrutture ferroviarie sono ammessi tutti gli interventi e gli usi che si rendono necessari per il mantenimento, la razionalizzazione, il potenziamento e la nuova costruzione di linee ferroviarie e di strutture tecnologiche idonee a garantire la sicurezza del traffico ferroviario, nonché la realizzazione e l'attrezzatura di piazzali ed edifici per il deposito e lo smistamento delle merci, l'ammodernamento, l'ampliamento o la nuova realizzazione delle stazioni ferroviarie e dei necessari alloggi di custodia e sorveglianza degli impianti nel rispetto delle previsioni del PSC e del RUE e nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Le fasce di rispetto laterali alle ferrovie sono destinate alla loro tutela, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore, nonché alla protezione della sede ferroviaria nei riguardi della edificazione e viceversa, in conformità alle vigenti disposizioni di legge con particolare riferimento al DPR 753/80 e sue modifiche e/o integrazioni.

Per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle fasce di rispetto alla ferrovia si applicano le disposizioni normative delle zone e dei sub ambiti di PSC e RUE alle quali le fasce di rispetto si sovrappongono, avendo presente che non possono essere ridotte le distanze minime dai binari esistenti quando siano inferiori a 30 m. né quelle 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.

4. Limiti di arretramento della edificazione e parametri urbanistici ed edilizi

Il PSC ed il RUE, in conformità ai disposti dell'articolo 49 del D.P.R. 11/7/1980 n° 753, evidenziano in cartografia i limiti minimi di arretramento dalla linea ferroviaria che determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione delle aree laterali ai binari misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Nessun nuovo edificio non connesso all'esercizio ferroviario potrà tuttavia essere costruito nelle aree di cui sopra e quelli esistenti, se demoliti, potranno essere eventualmente ricostruiti a parità di SC solo nel rispetto dei limiti di arretramento del PSC e del RUE, a condizione che ricadono su aree classificate edificabili dai medesimi strumenti di pianificazione.

Le aree comprese tra il ciglio della ferrovia esistente ed il limite di arretramento dell'edificazione classificate nel PSC e nel RUE come ambiti non agricoli, conservano, anche in corrispondenza delle fasce laterali al tracciato ferroviario, le destinazioni degli ambiti e sub ambiti cui appartengono ma sono inedificabili.

Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio all'area ferroviaria potranno essere concesse solo a titolo precario e dovranno essere poste in arretramento minimo di mt. 1,50 rispetto al limite di zona riportato in cartografia, che deve intendersi anche eventualmente ampliato ai sensi del primo periodo del presente comma 4.

I parametri urbanistico – edilizi sono quelli discendenti dai progetti d'intervento regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge e nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- a) nella costruzione di edifici e manufatti che comportano l'elevazione di strutture murarie di altezza superiore a mt. 2,50 rispetto al piano di campagna di progetto, dovranno essere osservati il rispetto del criterio della visuale libera nei confronti di eventuali edifici esistenti ed il rispetto dei limiti di arretramento dell'edificazione, esclusi i casi di costruzione di muri di contenimento di scarpate e di ponti ferroviari;
- b) gli interventi di ampliamento e ristrutturazione delle stazioni ferroviarie dovranno essere armonizzati con le caratteristiche stilistiche ed architettoniche dei fabbricati esistenti salvaguardando gli aspetti storico - tipologici;
- c) il rapporto massimo di copertura consentito negli interventi edificatori di progetto non dovrà superare il 50% delle aree ferroviarie investite escludendo dal conteggio di tale indice urbanistico le aree interessate dai binari;
- d) la costruzione di eventuali nuove stazioni ferroviarie dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni zonali e normative del PSC e del RUE;
- e) sia negli interventi di ristrutturazione che di nuova costruzione di stazioni e scali ferroviari vanno predisposte adeguate aree di parcheggio pubblico da concordare con l'Amministrazione Comunale e va garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

Art. 27 – Aree per percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Nelle planimetrie del PSC e del RUE sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
2. Le piste ciclabili di nuova realizzazione devono essere separate dalle sedi veicolari ed essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati ovunque le condizioni lo consentano, dando il più possibile continuità ai percorsi stessi e al sistema del verde che li accompagna.
3. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti nel rispetto tuttavia della legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
4. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà privilegiare la continuità della quota altimetrica del percorso pedonale, realizzando una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
5. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
6. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
7. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici. Nel caso in cui vengano utilizzati elementi fisici in rilievo il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
8. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà privilegiare la continuità della quota altimetrica del percorso pedonale), assicurando le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
9. I Piani attuativi ed i progetti unitari entro gli Ambiti da Riquilificare AR e gli Ambiti per i nuovi insediamenti AN 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).
10. La realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali può avvenire 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 interquartiere di località di interesse storico e ambientale e di

attrezzature sportive e ricreative.

Art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti sono regolati dalla vigente legislazione nazionale in materia e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammmodernamento della rete distributiva carburanti" approvate con D.C.Rg. n° 355 del 08/05/2002 e s.m.i. e si attuano nel rispetto delle seguenti disposizioni.

2. Ambiti di localizzazione di nuovi impianti

I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 25;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m. 50 dal limite della sede stradale.

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

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

Non è altresì ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle "Strutture insediative territoriali storiche non urbane" individuate dal PTCP.

In tutto il territorio comunale è comunque possibile l'installazione, la trasformazione e l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

3. Parametri edilizi

UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)

H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;

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

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

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

- all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
- all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m

- distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3
- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10
- $P = 5\%$ della SF + 1 Mq/1 Mq di SC destinata ad attività integrative
- Pr = in rapporto agli usi come definito all'art. 14 e comunque non meno di 1 posto auto per addetto.

4. Destinazioni d'uso complementari compatibili

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

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5) con SV non superiore a 150 Mq;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

5. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

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

6. Mitigazione degli impatti

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

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

La pavimentazione della zona di rifornimento carburanti e carico serbatoi deve essere di tipo impermeabile. Le acque di prima pioggia (primi 5 mm di pioggia) devono essere convogliate preferibilmente in pubblica fognatura o, in alternativa, in acque superficiali previo trattamento di dissabbiatura e disoleazione. Le acque di seconda pioggia dovranno recapitare nel reticolo superficiale, ove presente.

Le acque nere devono essere convogliate in pubblica fognatura, se presente, altrimenti dovranno essere adottati i sistemi di trattamento idonei per il trattamento delle acque reflue domestiche previsti dalla vigente normativa.

Tutti gli scarichi, ad eccezione di quelli di acque reflue domestiche in pubblica fognatura, dovranno essere autorizzati dalla A.C.

I requisiti tecnici dei serbatoi interrati nonché le operazioni di installazione ed esercizio, devono rispettare quanto previsto dal DM 29 Novembre 2002.

I dispositivi di equilibrio pressione dovranno essere installati in zona adeguatamente distante da bersagli sensibili quali abitazioni ed altri edifici con permanenza prolungata di persone.

Per gli impianti prospicienti abitazioni o recettori sensibili, dovrà essere valutato l'impatto acustico

indotto dall'attività, al fine di assicurare il rispetto dei limiti acustici di zona (zonizzazione acustica) e del criterio differenziale al recettore più prossimo.

7. Attuazione

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

8. Impianti preesistenti

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

9. Per i depositi di carburante, andranno rispettate le disposizioni dettate alla lettera v) dell'Allegato 9 delle Norme di PTCP.

CAPO 2.D – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 29.1 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. Ai fini dell'applicazione della L.R. 30/2000 e smi nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla D.G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del PSC e del RUE individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie e a Media/Bassa tensione (MT/BT), le nuove infrastrutture (elettrodotti ad alta tensione AT e media tensione MT, cabine di trasformazione AT/AT-MT e MT/BT, nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.

2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, e al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata inoltre nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla, assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo che determina la più intensa induzione magnetica, ossia il tipo a doppia terna non ottimizzata.

3. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate fasce di rispetto in quanto non leggibili alla scala della carta. Parimenti non sono indicate fasce di rispetto attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

4. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita dalla vigente legislazione

in relazione alla tipologia di linea. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro-tesla misurato al ricettore. Nel caso di linee elettriche di tipologia non standard e in situazioni di compresenza di altre infrastrutture elettriche interferenti, le fasce di rispetto sono definite dal Comune sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'Azienda USL.

5. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi usi quali attrezzature scolastiche, aree a verde attrezzato, ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

6. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi di cui al comma precedente, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Viene concessa deroga a quanto indicato al presente comma 6 e al comma 5 che precede, nei casi in cui si a comunque possibile dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricettore.

7. Per ogni richiesta di permesso di costruire o SCIA per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela vigenti in materia al momento di presentazione del progetto. nonché il rispetto delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso simulazioni o misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.

8. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

9. Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del PSC e del RUE si adeguano di conseguenza a seguito degli eventuali interventi realizzati sulle infrastrutture elettriche (dismissioni linee, interramenti, varianti di tracciato, ecc.) senza che ciò costituisca variante al PSC e al RUE medesimi.

Art. 29.2 – Impianti per le comunicazioni e telecomunicazioni e relative fasce di rispetto

1. Il RUE individua in cartografia le stazioni radio-base per la telefonia mobile presenti sul territorio comunale, evidenziando per ciascuna di esse le aree di rispetto e cioè gli ambiti entro i quali si potrebbero verificare nel tempo superamenti dei valori limite del campo elettromagnetico, oggi non riscontrabili.

2. 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. 3. Ove si

renda necessaria la realizzazione di nuovi impianti tecnologici per le comunicazioni e telecomunicazioni che richiedano specifiche localizzazioni nel territorio comunale, dette localizzazioni andranno preventivamente concordate con i competenti Uffici comunali e andranno rispettate le procedure urbanistico – edilizie previste dalla vigente legislazione in materia.

Art. 30 - Gasdotti

1. La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 31 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 51; sono ammessi inoltre gli usi U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale, U43, U44, U45.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
- H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).

3. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

5. Ai sensi dell'art.28 della L. 01/08/2002 n. 166, il Consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti ad una distanza inferiore a 200 m. dal centro abitato ed osservando comunque il limite minimo di 50 m. quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a. risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b. l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

"Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o di interesse pubblico o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura - e l'adozione (anche contestuale) dei necessari strumenti urbanistici - anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre"

Ai sensi della Circolare regionale avente per oggetto "Indicazione in merito all'interpretazione dell'art.4 della L.R.n.19/2004 relativo alla disciplina delle fasce di rispetto cimiteriale", l'eventuale riduzione della zona di rispetto terrà conto del fatto che "la previsione delle fasce di rispetto cimiteriale risponde non soltanto alla necessità di salvaguardare le esigenze igieniche ma anche di assicurare la tranquillità e il decoro dei luoghi di sepoltura richiedendo, conseguentemente, usi compatibili delle aree contigue, in special modo nei casi di riduzione della medesima fascia di rispetto".

6. All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lett. a), b), c) e d) dell'allegato alla L.R.n.15/2013, nel rispetto delle norme di PSC e RUE relative all'ambito in oggetto.

TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 32 - Definizioni

1. Il PSC individua il sistema insediativo storico classificandolo, ai fini della disciplina d'intervento, nei seguenti ambiti:
 - Centri storici/nuclei storici (CS)
 - Insediamenti e infrastrutture storici (IS)
 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio (ES).
2. Tali ambiti, oltre agli edifici di interesse storico - culturale – testimoniale, comprendono anche le aree pertinenziali e circostanti che per caratteristiche storiche, ambientali e funzionali sono da considerare parti integranti dell'insediamento storico.
3. La disciplina di RUE relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Art. 33 - Sistema insediativo storico - Classificazione in sub-ambiti e categorie di intervento

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti CS (Centri storici e nuclei storici) , IS (Insediamenti e infrastrutture storici), ES (Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio) sono disciplinati ai sensi dell'art. A-7 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione", individuando:
 - i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
 - le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
 - i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.
2. Nei Centri Storici del capoluogo e nei centri storici minori, oltre che negli insediamenti storici IS e nei complessi edilizi classificati ES (ville, edifici e complessi rurali, edifici e complessi con funzioni specialistiche), sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie, il RUE definisce i seguenti sub-ambiti, perimetrati nelle tavole 1:2.000 allegate, e li sottopone alle seguenti categorie d'intervento:
Sub-ambito 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati nel loro insieme da aspetti architettonici o storico-artistici significativi : sono sottoposti a Restauro per intervento diretto.

Sub-ambito 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo: sono sottoposti all'intervento di Restauro per intervento diretto.

2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione: sono sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione per le parti di valore architettonico conservate e a ristrutturazione edilizia per le parti prive di valore per intervento diretto.

2.3. Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado : sono sottoposti all'intervento di ristrutturazione edilizia e di ripristino per intervento diretto.

2.4. Unità edilizie o porzioni di unità edilizie incongrue con la struttura dell'insediamento storico: sono sottoposte all'intervento di demolizione ed eventuale ricomposizione planivolumetrica per intervento diretto.

2.5. Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate: sono sottoposte all'intervento di riqualificazione e valorizzazione per intervento diretto.

Sub-ambito 3: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da unità edilizie storiche di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente.

3.1. Unità edilizie di interesse testimoniale almeno in parte conservate e 3.2. Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico - ambientale : sono sottoposte all'intervento di ristrutturazione edilizia per intervento diretto e/o urbanistica per intervento preventivo ed inserimento nel POC.

3. Oltre agli interventi specificatamente richiamati al precedente comma 2 (da effettuare nel rispetto delle Definizioni dei tipi di intervento riportate nell'Allegato A al RUE e delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nelle norme relative al rapporto costruzioni – contesto e nelle norme morfologiche per gli edifici situati negli ambiti CS; IS; ES) sono sempre consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione limitatamente alle superfetazioni, attraverso intervento edilizio diretto.

4. In particolare per le unità edilizie classificate 3.1 e 3.2, la principale finalità degli interventi di recupero è quella di conseguire il miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico-ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

5. A tal fine, nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito, in sede di POC si possono prevedere interventi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n° 19 del 1998 da sottoporre a strumentazione esecutiva con possibilità di riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla

lettura dell'impianto storico. In tali casi a parità di volume complessivo è ammesso un incremento della SC fino al 15% rispetto a quella preesistente, fermo restando che l'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

Art. 34 - Modalità di attuazione degli interventi negli ambiti del sistema insediativo storico

1. Nel rispetto dei perimetri, delle strategie e degli obiettivi di PSC per il sistema insediativo storico, il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti CS (Centri storici e nuclei storici), IS (Insediamenti e infrastrutture storici), ES (Complessi edilizi ed edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale), tre modalità di intervento:

- a) intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
- b) intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario;
- c) intervento preventivo tramite programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n° 19 del 1998 da sottoporre a strumentazione esecutiva che possono essere individuati in sede di POC su iniziativa dell'Amministrazione Comunale o dei proprietari interessati.

Art. 35 - Criteri generali di intervento negli ambiti del sistema insediativo storico

1. Negli ambiti CS ed ES inclusi nel territorio urbanizzato e urbanizzabile non è ammesso, di norma, l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra), e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi isolati storici, fatto salvo quanto più oltre precisato relativamente a specifiche situazioni assentite in sede di approvazione del 1° RUE e successive varianti;

2. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio in tali ambiti è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti verrà accertata tale situazione.

3. Negli ambiti del Sistema insediativo storico soggetti a Piano di recupero approvati alla data di adozione del R.U.E si attuano gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata del PRG previgente.

Nella porzione di isolato a sud della Chiesa di S. Terenziano attestato su Via della Repubblica, perimetrato dal PSC ai sensi dell'art. A-7 della Legge 20/2000, l'intervento di recupero esteso all'intero ambito può prevedere, in considerazione della ridotta volumetria esistente, un incremento di volumetria complessiva fino al 30%, alle condizioni di rilevante interesse pubblico che saranno definite in sede di POC.

4. Per gli edifici individuati cartograficamente nelle TAVV.2 del RUE con retino rigato obliquo, fatto salvo il diritto di terzi e nel rispetto del codice civile, possono tuttavia essere autorizzati, anche con incrementi volumetrici fino ad un massimo del 15%, gli interventi edilizi che, per ragioni funzionali (abitabilità dei locali) o tecnico-costruttive, adeguatamente motivate in sede di richiesta del titolo abilitativo, comportino una variazione della quota di gronda non superiore a cm.100. Ai fini della

verifica delle distanze tra edifici esistenti e dai confini di proprietà, tale variazione della quota di gronda non è classificabile come sopraelevazione. Sono comunque fatte salve le procedure previste dalla L.R. 19/2008 e s.m.i. e relativi atti di indirizzo.

5 Per gli interventi su unità edilizie classificate 1 – 2.1 – 2.2 si considera come limite dimensionale dell'intervento il volume esistente, depurato delle superfetazioni (come definite nell'Allegato A al presente RUE). In caso di difficile e/o controversa individuazione della superfetazione, il parere è affidato alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

6 Per gli interventi su unità edilizie classificate 2.3 - 2.4 - 3.1 – 3.2 i volumi di opere incongrue (come definite nell'Allegato A al presente RUE), aderenti al fabbricato o staccate da esso, possono essere riutilizzati:

- se aderenti al fabbricato oggetto di intervento, attraverso limitate modifiche planivolumetriche;
- se staccate dall'edificio principale, ma insistenti sull'area di intervento, attraverso programma di riqualificazione urbana di cui alla L.R. 19 del 1998 da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di POC e da sottoporre a progettazione esecutiva estesa ad un ambito di intervento significativo.

In caso di difficile e/o controversa individuazione della incongruità delle opere e della carente integrazione tipologica e architettonica, il parere è affidato alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

7 Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (2.5) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

8 *Interventi di recupero delle ville storiche con parco*

Per i complessi villa-parco, inseriti o meno all'interno dei centri storici, è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere supportato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia in conformità alla definizione degli interventi di cui alla lettera f) dell'allegato all'art. 9 comma 1 della Lg. Rg. 15/2013 e relative circolari e note interpretative dei competenti uffici regionali.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89 e s.m.i..

9 *Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.).*

Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli di grandi dimensioni), con la previsione di soluzioni progettuali che consentano di percepire le dimensioni originali, valorizzando le particolari caratteristiche architettoniche.

10. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
 - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

11. Salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, i titoli abilitativi per gli interventi nel Sistema insediativo storico sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE

12. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere

attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

13. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume dell'involucro fuori terra non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.

14. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 14, 15 e 16 delle presenti norme.

15. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto dell'inoltro del titolo abilitativo richiesto dalla Lg. Rg. 15/2013 e dal presente RUE, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concesso in data successiva.

16. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

17. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei casi ed entro i limiti seguenti:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
 - . gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - . la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
 - . l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
- costruzione di opere di arredo da giardino, così come definite nell'Allegato A al RUE.
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

18. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

19. Tutti i fabbricati interessati da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004) potranno essere ricostruite nei seguenti casi:

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla data di emissione

dell'ordinanza sindacale;

- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004).

20. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati nei sub-ambiti 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo abilitativo. Il nuovo titolo abilitativo non è richiesto se le parti da sostituire non superano il 10% delle parti definite da conservare.

21. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti CS, IS e ES entro il territorio urbanizzato e urbanizzabile, per le parti classificate 2.2 – 2.3 — 3.1 – 3.2, individuate cartograficamente nelle TAVV.2 del RUE con retino rigato obliquo, possono essere autorizzati per intervento diretto ovvero, previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero sub-ambito, nei casi di più unità edilizie interessate al progetto, interventi che prevedono un incremento di volume (calcolato come volume dell'involucro fuori terra) fino al 15% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004).

Art. 36 - Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso negli ambiti CS (Centri storici e nuclei storici), IS (Insediamenti e infrastrutture storici) ed ES (edifici e complessi edilizi storici) entro il territorio urbanizzato e urbanizzabile

1. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree comprese nel perimetro degli ambiti CS sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito.

FUNZIONE ABITATIVA:

U 1. *Residenza*

U 2. *Residenza collettiva*

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI:

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, direzionali

U 3. *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

U 4. *Attività espositive, fieristiche e congressuali.*

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

U 5. *Esercizi commerciali di vicinato*

U 6. *Medie strutture di vendita al dettaglio* (se indicato con apposita sigla)

U 10 *Pubblici esercizi*

U 11 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*

Attività produttive integrabili nel contesto urbano

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

Attività di servizio

U 15 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.*

U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 19 *Attività sanitarie*

U 20 *Attività di parcheggio*

Servizi sociali di base

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*

U 23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

U 25 *Istruzione superiore e universitaria*

Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo:

U 40 *Attività ricettive alberghiere*

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

Funzioni associate (fino al 30% della S.C dell'intera unità edilizia):

Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e assimilabili:

U 14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili:

U 31 *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica*

2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme (con particolare riguardo alle categorie di intervento relative alle diverse sottozone), della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

3. Il rispetto delle norme di cui al presente articolo deve essere verificato per ogni intervento diretto e all'interno di ogni unità edilizia, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di programma di riqualificazione urbana, in sede di POC, è invece possibile ridistribuire le quote delle diverse destinazioni d'uso ammesse, così come calcolate applicando le presenti norme ad ogni singola unità edilizia compresa nel programma di riqualificazione urbana ovvero applicando i parametri indicati nelle tavole di POC per i piani di recupero vigenti alla data di approvazione della 10^a variante al RUE.

4. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere dei competenti uffici, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri del centro storico. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

5. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche è soggetto, anche negli ambiti CS, a permesso di costruire qualora comporti un aumento di carico urbanistico. Il relativo titolo abilitativo può essere ottenuto quando, nell'ambito degli usi ammessi dal RUE, l'edificio nelle condizioni in cui si trova è idoneo (dal punto di vista tipologico, della sicurezza, della tutela del patrimonio architettonico) allo svolgimento delle nuove attività, e il contesto dell'edificio è adeguato a sostenere il carico urbanistico generato dalla nuova funzione.

6. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili negli ambiti CS connesso a trasformazioni fisiche – equiparato alla ristrutturazione edilizia - è soggetto a permesso di costruire. Il titolo abilitativo

viene ottenuto nel rispetto delle stesse condizioni citate al comma 5, e previa verifica della corretta applicazione in sede di progetto delle prescrizioni relative alle categorie di intervento.

Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso

Prescrizioni cartografiche

7. Le destinazioni d'uso relative ai servizi pubblici e quelle relative agli edifici in cui è consentita la totale destinazione non residenziale sono localizzate con apposita simbologia nelle tavole allegate al RUE (sigla tra parentesi quadra). La totale destinazione non residenziale è ammessa solo se già in parte esistente alla data del 21/01/2004 di entrata in vigore del RUE.

Negli edifici contraddistinti da simbologia puntuale, identificante specifica attività, sono ammesse anche le destinazioni d'uso comprese nello stesso raggruppamento della attività indicata. Destinazioni diverse potranno essere consentite solo previa apposita Variante al RUE, da approvare nei termini previsti dall'art. 33 della L.R. n.20/2000 e smi.

8. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati, oltre che a residenza, ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.

9. I locali destinati a commercio al minuto (U5 – U6) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

10. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 37 - Prescrizioni particolari relative alle altezze dei locali, piani interrati e sottotetti, coperture

1. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 1, 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m 2,40
- altezza minima non inferiore a m 2,00, esclusi i sottotetti
- indice di illuminazione non inferiore a 1/16.

2. Negli edifici di cui ai sub-ambiti 2 e 3, e solo per destinazioni d'uso residenziali (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di S.C., nei termini previsti dalla L.R. n.11/1998 e s.m.i.. In particolare, per quanto riguarda l'altezza, il valore dell'altezza utile media deve essere almeno pari a m 2,40; il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16 con il concorso delle finestre a parete, ove esistenti ed

associate a quelle in falda, al 50% della loro superficie.

Il recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R.n.11/1998 e s.m.i., è un intervento di categoria "ristrutturazione edilizia" e pertanto può essere effettuato nel rispetto delle categorie d'intervento previste per l'edificio. Negli edifici in cui non è ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, l'intervento di recupero dei sottotetti è ammissibile a condizione che il tipo e l'entità degli interventi effettuati rientri tra quelli ammessi attraverso la categoria del restauro e risanamento conservativo.

3. Negli edifici compresi entro gli ambiti CS, IS ed ES è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

4 I fabbricati minori compresi entro gli ambiti CS – IS – ES, legittimati alla data di adozione del RUE, che non sono stati oggetto di classificazione da parte del RUE, possono essere recuperati per usi non residenziali, complementari (autorimessa, deposito, ecc.) a quelli degli edifici principali presenti nell'ambito. L'intervento, fino alla ristrutturazione edilizia, deve avvenire senza aumento di volume, e secondo modalità definite attraverso un'analisi complessiva del luogo ed una proposta progettuale estesa all'intero ambito.

5. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme (variazioni della quota di gronda di cui al comma 4 dell'art.35), le quote di estradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

In particolare, gli edifici ricadenti in ambiti IS ricompresi negli areali classificati come "strutture insediative territoriali storiche non urbane" individuate nelle Tavv. 2a e 2b introdotte con la IV^a Variante al PSC in adeguamento al PTCP, fanno parte dell'ambito IS e quindi devono intendersi non più classificate ad ambiti agricoli le aree pertinentziali degli edifici vincolati ai sensi di legge che, nei progetti di recupero, la competente Soprintendenza ritiene asservibili a pertinenza esclusiva degli edifici medesimi.

Per tali edifici e per le relative pertinenze esclusive, come sopra definite, l'eventuale realizzazione di nuovi locali interrati e di nuovi volumi da destinare a servizi residenziali, potranno essere assentite solo qualora ritenute ammissibili dalla competente Soprintendenza cui dovranno essere sottoposti per le autorizzazioni di legge i progetti d'intervento.

Art. 38 - Prescrizioni particolari relative ai Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale diffusi nel territorio rurale (ES)

1. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n.42 del 2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

2. Il PSC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

3. Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie, individuate nel Quadro Conoscitivo (schedatura del patrimonio edilizio storico):

- Ville e parchi
- Edifici e complessi rurali
- Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000.

4. Per gli interventi negli ambiti ES diffusi nel territorio rurale vale il combinato disposto delle norme del Sistema insediativo storico e delle norme relative al territorio rurale in cui l'ambito ES ricade.

5. Il cambio d'uso degli edifici – di origine storica e non – inseriti all'interno degli ambiti ES diffusi nel territorio rurale, è autorizzato dal Consiglio Comunale previa analisi, supportata da idonea documentazione, degli aspetti storici, tipologici e ambientali, che costituisce parte integrante di un Piano di Recupero da redigere ai sensi di legge. In base a tale progetto il Consiglio, tenuto conto delle specifiche condizioni di carattere storico-ambientale, paesaggistico e funzionale, e a considerazioni sul carico urbanistico introdotto, decide gli usi ammessi (tra quelli individuati ai commi 1 e 7 dell'art.36 delle presenti Norme per gli ambiti CS, IS ed ES entro il territorio urbanizzato ed urbanizzabile con la possibilità aggiuntiva di realizzare anche l'uso U37 – Attività agrituristica), l'eventuale numero di unità abitative ricavabili, e prescrive le relative condizioni e modalità del recupero. E' escluso il passaggio a residenza da altro uso nei casi di edifici storici monumentali non residenziali.

6. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti ES, per le parti classificate 2.2. – 2.3 – 3.1 – 3.2 possono essere autorizzati interventi che prevedano – per intervento diretto convenzionato e progetto planovolumetrico esteso all'intero sub-ambito – un incremento di volume fino al 15% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004). Ad intervento diretto sono assoggettati i fabbricati individuati da apposita simbologia (retino rigato obliquo), come previsto dall'art. 35 comma 4. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

7. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione attuale, possono essere destinati, oltre che a residenza, ad attività non residenziali, fra quelle ammesse;

8. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

9. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale

presente.

10. Negli edifici tutelati dal PSC e dal RUE, individuati da apposito simbolo grafico, classificati nei sub-ambiti 1 e 2 all'interno dei perimetri ES, soggetti alle categorie di intervento fino al risanamento conservativo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; la demolizione senza ricostruzione è consentita solo per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti e del tutto incongrui con l'organismo architettonico originario.

In tali edifici sono sempre escluse la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia.

11. Per gli edifici classificati entro i perimetri ES nel territorio rurale, ma di origine non storica, quando non diversamente prescritto dal RUE, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con e senza vincoli, sostituzione, senza incremento di volume rispetto a quello legittimato alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), fatto salvo quanto previsto al precedente comma 6. L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

Gli interventi di sostituzione sono consentiti per questi edifici o complessi soltanto nelle situazioni in cui:

- non sia documentata l'esistenza nella Mappa Catastale di Primo Impianto;
- abbiano subito in epoca recente alterazioni tali da compromettere la riconoscibilità tipologica;
- abbiano subito alterazioni dei caratteri architettonici tali da rendere necessario un intervento di ridefinizione funzionale e formale, volto a rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

12. Nel territorio rurale, nelle immediate adiacenze di un ambito ES e con esclusione delle opere sottoposte a specifiche tutele di inedificabilità, possono essere eseguite solo opere funzionali all'assetto dell'ambito (parcheggi pertinenziali scoperti e sistemazioni delle medesime aree pertinenziali) quando sia dimostrato che le stesse non sono realizzabili entro i perimetri dell'ambito ES riportato sulle tavole di PSC e di RUE. Tali interventi possono essere autorizzati sulla base della presentazione di un progetto unitario finalizzato a migliorare l'assetto architettonico e paesaggistico del complesso storico. L'eventuale ricostruzione dei volumi incongrui ricadenti nell'ambito perimetrato ES non riutilizzabili e/o da demolire perché in contrasto con il complesso storico, potrà essere effettuata nel rispetto della vigente legislazione, delle prescrizioni di PTCP e delle norme agricole di PSC e RUE.

CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 39 – Ambiti urbani consolidati (AC) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati si individuano i seguenti sub-ambiti:

- A: Porzioni urbane da considerarsi sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di

interesse storico-architettonico tale da farle considerare "centro storico"), o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.

- B: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia.
- C: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa densità edilizia.
- D: Ambiti consolidati esterni all'area urbana centrale
- E: Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, in corso di attuazione sulla base di comparti ad intervento diretto del previgente PRG
- F: Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
- G: Ambiti consolidati esterni all'area urbana centrale, di tipo estensivo.
- H: Ambiti consolidati periurbani, di tipo estensivo.

2. Negli **ambiti urbani consolidati** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso (entro il limite di 500 mq.)*
- U 10 *Pubblici esercizi*
- U 11 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- U 15 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 19 *Attività sanitarie (fino a 300 mq. di SC)*
- U 20 *Attività di parcheggio*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*
- U 45 *Impianti di trasmissione via etere*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- U 55 *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

Attraverso un Progetto di Valorizzazione Commerciale predisposto dal Comune ai sensi dell'art.8 della

L.R.n.14/1999, sono inoltre consentiti i seguenti usi:

U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*

Nell'area perimetrata del sub-ambito AC.2 l'attività commerciale esistente nella porzione più meridionale dell'ambito non può essere sostituita da altri usi, mentre l'uso abitativo deve essere limitato a quello di un'abitazione per il titolare dell'attività, con SC max = 170 mq.

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

U 3 *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*

U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso (oltre 500 mq. di SC)*

U 13 *Artigianato dei servizi agli automezzi*

U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

U 19 *Attività sanitarie (oltre 300 mq. di SC)*

U 25 *Istruzione superiore e universitaria*

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

4. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

In tutti i sub-ambiti, entro gli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza vincolo, Cambio d'Uso con e senza opere, Demolizione.

Art. 40 – Prescrizioni generali di intervento per gli ambiti AC

1. Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma 4 del precedente art. 39, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc)
- il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 del PSC e l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 2 (Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale) e Titolo 4 (Norme morfologiche e indirizzi per gli interventi edilizi)
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e di sagoma, nel rispetto degli indici e parametri previsti, all'atto dell'adozione del RUE;
- Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi previsti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.
- Usi compatibili: se legittimamente in essere alla data di prima adozione delle presenti norme (21 maggio 2003), sono ammessi tutti gli interventi di cui al comma 4 del precedente art. 39 senza incremento di SC dell'uso compatibile.

2. Negli edifici a destinazione residenziale, in tutti gli ambiti AC è consentito, ai sensi della

L.R.n.11/1998 e s.m.i., il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto, ove esistenti, anche nei casi in cui ciò determina un incremento di SC. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

- altezza utile media di m.2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di m.2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m.1,80 per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16, con il concorso delle finestre a parete, ove esistenti ed associate a quelle in falda, al 50% della loro superficie.

3. Gli interventi di cui al comma 2 devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenze delle falde.

4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia.

5. In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione delle stesse.

6. L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti è considerato alternativo, qualora di entità superiore, all'intervento di ampliamento una tantum della SC (nella misura del 10% della SC esistente con un massimo di 100 mq. di SC per edificio), consentito per i diversi ambiti regolamentati ai successivi articoli.

Art. 41 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti A

1. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- SM= 1000 mq
- SM < 1000 mq per lotti catastalmente definiti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004)
- UF max = 0,60 mq/mq
- Q max = 40% della SF,
- H max = 13,50 m.
- VL ≥ 0,5
- Dc = ≥ 5 metri
- Ds = ≥ 5 metri
- De = ≥ 5 metri
- Dv = ≥ 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia; dai canali e dalle zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.

2. Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,60 mq/mq
- Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 13,50 m, o = H preesistente se superiore
- VL ≥ 0,5

- Dc e Ds = ≥ 5 metri salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e distanze inferiori nello stato di fatto purché siano rispettati il Codice civile ed il criterio di visuale libera
 - De = rispetto del criterio della visuale libera
 - Dv = ≥ 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia potendo tuttavia conservare la distanza minima preesistente nel caso sia inferiore; dai canali e dalle zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.
3. Gli interventi di Ristrutturazione e di Ricostruzione sono ammessi anche con incremento della S.C., fino alla saturazione dell'indice fondiario di 0,6 mq/mq di SC, o con mantenimento del volume preesistente e/o della SC preesistente qualora superiori.
4. Nei lotti saturi (indice esistente pari o superiore a 0,60 mq./mq. di SC) e per gli immobili esistenti alla data di vigenza del RUE (14/01/2004) è ammesso un incremento una tantum fino al 10% della SC per interventi di ristrutturazione finalizzati all'adeguamento funzionale e igienico-sanitario e ciò fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.
5. In particolare per l'area con accesso da via Tornara, così come individuata al momento dell'adozione della 4^a variante al PSC, di cui al mappale 156 del foglio 12, il carico insediativo massimo aggiuntivo è di 160 mq di SC rispetto alla SC esistente.

Art. 42 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti B

1. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
- SM per i soli interventi NC = 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004)
 - UF max = 0,60 mq/mq
 - Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
 - H max = 9,50 m, o = H preesistente se superiore
 - VL $\geq 0,5$
 - Dc e Ds = ≥ 5 metri salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e distanze inferiori nello stato di fatto purché siano rispettati il Codice civile ed il criterio di visuale libera
 - De = rispetto del criterio della visuale libera
 - Dv = ≥ 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia potendo tuttavia conservare la distanza minima preesistente nel caso sia inferiore; dai canali e dalle zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.
2. In alternativa alla saturazione dell'indice fondiario e per gli immobili esistenti alla data di vigenza del RUE (14.01.2004), è ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento funzionale e igienico-sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.

Art. 43 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti C

1. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- SM per i soli interventi NC = 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004)
- UF max = 0,40 mq/mq
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m, o = H preesistente se superiore
- VL \geq 0,5
- Dc e Ds = \geq 5 metri salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e distanze inferiori nello stato di fatto purché siano rispettati il Codice civile ed il criterio di visuale libera
- De = rispetto del criterio della visuale libera
- Dv = \geq 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia potendo tuttavia conservare la distanza minima preesistente nel caso sia inferiore; dai canali e dalle zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.

2. In alternativa alla saturazione dell'indice fondiario e per gli immobili esistenti alla data di vigenza del RUE (14.01.2004), è ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento funzionale e igienico-sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.

3. In particolare per il lotto interessato dalla Var. n° 2 del Luglio 2013, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al rispetto delle presenti norme e alla stipula di convenzione attuativa con la quale i soggetti attuatori si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e a cedere gratuitamente al Comune le aree del Fg. 22 Mappali 257; 258; 260 classificate "COLL c".

Art. 44 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti D

1. I tipi di intervento ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono, a parità di SC e con altezza massima dell'edificio pari a m. 9,00 o a quella preesistente se superiore: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione e l'ampliamento.

2. Per gli immobili autorizzati ed ultimati funzionalmente alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), è ammesso un incremento una tantum della SC preesistente per interventi di adeguamento funzionale e igienico - sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia e comunque entro il limite percentuale previsto dalle schede d'ambito specifiche allegate al PSC.

3. Il recupero a fini abitativi di edifici esistenti è possibile nei soli casi previsti dalla tabella allegata all'art. 58 del presente RUE, applicando le modalità di intervento previste dal medesimo articolo. Gli interventi di recupero dovranno interessare la singola unità edilizia; non è quindi ammesso l'accorpamento di volumi e superfici di più edifici esistenti, anche se recuperabili, in un unico edificio.

4. Nel caso di ampliamento e demolizione e ricostruzione si applicano i valori VL; Dc; Ds; De; Dv;

prescritti al precedente Art. 41.

5. Nell'ambito AC 13 (Ambito consolidato di via Arduini - Case Nuove), sono ammessi interventi integrativi di nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento, disciplinati dalle schede d'ambito che costituiscono parte integrante delle Norme del PSC. L'attuazione avviene previo inserimento nel POC, fatti salvi gli interventi di adeguamento di edifici esistenti e di recupero ai fini abitativi degli stessi richiamati al 1. comma per i quali è previsto l'intervento diretto.

Art. 45 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti E

1. Coincidono con comparti diretti a volumetria definita e comparti unitari d'intervento diretto previsti dal PRG previgente, soggetti a concessione edilizia convenzionata.

2. Fino alla data di scadenza della convenzione relativa all'intervento diretto nel comparto, e comunque (qualora non convenzionati all'epoca di adozione del PSC) entro 10 anni dall'approvazione della seconda variante al RUE (delibera C.C. n. 43 del 27/07/2006), sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle NTA del PRG previgente; l'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni degli spazi pubblici e della superficie permeabile complessiva.

3. Dopo i termini suddetti o in alternativa, oltre agli interventi di recupero di cui al comma 4 dell'Art. 39, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione nel rispetto di:

- SM per i soli interventi NC = 600 mq
- UF max = 0,35 mq/mq
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m, o = H preesistente se superiore

Nel caso si ampliamento e demolizione e ricostruzione si applicano i valori VL; Dc; Ds; De; Dv; prescritti al precedente Art. 41.

4. Per gli immobili esistenti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), è ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento funzionale e igienico-sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia,

Art. 46 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti F : Verde privato

1. Concidono con porzioni degli ambiti consolidati non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di alberature o visuali di pregio ambientale e paesaggistico. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti E' ammessa l'installazione di elementi di arredo da giardino e manufatti accessori (ad eccezione del sub ambito F: verde privato introdotto con la VII^ Variante al RUE di Via Paterlini (Var. 38) per il quale è inibita qualsiasi attività edificatoria ivi compresa l'installazione di elementi di arredo del giardino fissi.

2. Sul patrimonio edilizio esistente, a parità di volume e di SC, sono possibili interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ricostruzione. Per gli immobili esistenti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004) è ammesso un incremento *una tantum* del 20% della SC per interventi di adeguamento funzionale e igienico - sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.

3. Il recupero a fini abitativi di edifici esistenti è possibile nei soli casi previsti dalla tabella allegata all'Art. 58 del presente RUE, applicando le modalità di intervento previste dal medesimo articolo. Gli interventi di recupero dovranno interessare la singola unità edilizia; non è quindi ammesso l'accorpamento di volumi e superfici di più edifici esistenti, anche se recuperabili, in un unico edificio.

4. Gli interventi che modifichino la sagoma dell'edificio, qualora ammessi, dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m, o = H preesistente se superiore
- VL; Dc; Ds; De; Dv = come prescritto al precedente Art. 41.

5. Gli interventi di ampliamento e/o ricostruzione dovranno essere autorizzati nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali del luogo, in particolare nel rapporto tra edificio e spazi verdi circostanti.

6. In particolare nell'ambito AC19 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti sul confinante ambito AC1, qualora detti ampliamenti non siano localizzabili in Ambiti AC1 per mancanza di spazio, a condizione che l'incremento di SC non sia superiore a 120 MQ per lotto edificato esistente nell'ambito AC 19.

7. Negli Ambiti AC19, tramite accordo con i privati ed inserimento nel POC, a fronte della cessione al Comune delle aree di proprietà dei richiedenti alla data di adozione della IV^a Variante al PSC, necessarie alla realizzazione dei percorsi ciclopedonali, di pipe di ritorno per il miglioramento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovuti al nuovo carico urbanistico, l'Amministrazione comunale potrà localizzare nuovi lotti edificabili di Sf. non superiore a 1.000 mq e potenzialità edificatoria non superiore a 280 mq da urbanizzare a cura e spese dei soggetti richiedenti il permesso di costruire. Detti inserimenti di quote edificabili, per case singole e/o abbinata a basso impatto ambientale, non potranno essere superiori ad un lotto edificabile per gruppi di proprietari appartenenti alla medesima partita catastale alla data di adozione della IV^a Variante al PSC.

Art. 47 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti G

1. Tali sub-ambiti sono presenti solo nei seguenti ambiti urbani consolidati: AC.12 – Quercioli, AC.15 – via Arduini, AC.16 – Case Nuove, AC.17 – via Croce e AC.18 – via Prati Vecchi e coincidono con lotti prevalentemente edificati alla data di adozione del presente RUE a bassa densità fondiaria.

2. Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- SM = quella definita di ogni singolo lotto nelle tavole di RUE
- UF = 0,10 mq/mq

- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,00 m o = H preesistente se superiore
- VL; Dc; Ds; De; Dv = come prescritto al precedente Art. 41.

3. Nei lotti saturi, con indice esistente pari o superiore a 0,10 mq/mq., e per gli immobili esistenti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004) è ammesso un incremento una tantum fino al 10% della SC per interventi di adeguamento funzionale e igienico - sanitario, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia,. Per ognuno dei lotti edificabili individuati è comunque consentito ampliare i fabbricati esistenti, già legittimamente destinati a residenza, per ottenere una SC massima riferita all'intero lotto pari a 120 mq., anche se ciò dovesse comportare un incremento superiore al 10% della SC esistente.

Art. 48 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti H

1. Coincidono con lotti interclusi del RUE vigente alla data del 30/06/2013 (1 lotto nella tavola 1e in scala 1:2000) per i quali si prevedono interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- SM per i soli interventi NC = 600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004).
- UF max = 0,25 mq/mq
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m, o = H preesistente se superiore
- VL; Dc; Ds; De; Dv = come prescritto al precedente Art. 41.

2. Per gli immobili esistenti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004) in alternativa alla saturazione dell'indice fondiario, è ammesso un incremento una tantum del 10% della SC per interventi di adeguamento, fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.

Art. 49 - Ambiti urbani da riqualificare (AR1 e AR2)

1. Il RUE individua negli elaborati cartografici gli ambiti di riqualificazione urbana con le siglature AR1 e AR2; gli ambiti AR2 coincidono con comparti in corso di attuazione alla data di adozione della nuova strumentazione urbanistica, nel frattempo urbanizzati e scaduti nei quali restano da realizzare poche costruzioni sulla base dei disegni urbani configurati nei piani attuativi (comparti diretti convenzionati e piani di recupero) a carattere planovolumetrico che l'Amministrazione Comunale intende confermare nel rispetto delle convenzioni attuative a suo tempo sottoscritte.

2. Per gli ambiti AR1 l'attuazione degli interventi è subordinata all'inserimento nel POC nel rispetto delle schede normative di PSC e del presente RUE.

3. Per gli ambiti AR2 in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e non ancora completamente edificati alla data del 30/06/2013, ovvero oggetto di permessi di costruire che non hanno dato inizio ai lavori alla medesima data del 30/03/2013, in deroga al precedente articolo 5 e nonostante la scaduta validità decennale dello strumento attuativo vigente è consentita, per un periodo non superiore a 10 anni dalla intervenuta scadenza di validità, la ripresentazione dei progetti edilizi sui

lotti non ancora edificati sulla base delle previsioni del PRG previgente e del progetto planovolumetrico del piano di recupero o del CD vigenti, a condizione che siano state realizzate le opere di urbanizzazione previste nei progetti e siano state cedute al Comune le aree pubbliche previste nelle convenzioni e/o negli accordi sottoscritti.

4. Durante la fase di completamento di cui sopra potranno essere apportate varianti non sostanziali agli assetti planovolumetrici del comparto convenzionato e varianti ai progetti edilizi che non aumentino il carico urbanistico originariamente previsto.

5. Scaduta inutilmente la proroga di cui al precedente 3. Comma, i progetti edilizi sui lotti non ancora edificati dovranno essere rielaborati nel rispetto degli indici urbanistici e dei parametri previsti nel presente RUE applicando il criterio della salvaguardia e facendo salva la condizione più restrittiva in termini di superfici edificabili e di carico urbanistico.

6. Nelle aree comprese negli ambiti AR di cui è previsto l'inserimento o già inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi sugli edifici esistenti per intervento diretto, i seguenti interventi edilizi di recupero:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), Demolizione.

7. Nelle aree di cui al comma 6, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi in generale ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004) fatta eccezione unicamente la possibilità di poter insediare nei contenitori edilizi esistenti che siano idonei allo scopo per accessibilità e dotazioni territoriali, l'uso U21 (attività di interesse comune di tipo civile) a condizione che l'inserimento del nuovo uso non comporti aumento di carico urbanistico e non precluda la corretta attuazione del programma di riqualificazione urbana sotteso dalla strumentazione urbanistica vigente. Detti cambi d'uso possono essere attuati per intervento diretto. Sono ammessi incrementi di SC a parità di volume lordo e di superficie coperta.

8. Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti, i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere o rendere più gravosa e/o difficoltosa la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti, entro gli ambiti AR, ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

9. Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività manifatturiere e simili (U26, U27 e U31) e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi interventi di parziale cambio d'uso in uso U1 (residenza), fino ad un massimo di 200 mq. di SC e di due unità abitative, a condizione che sia apposto un vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza (esistente e di progetto)

all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

10. Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività manifatturiere e simili (U26, U27 e U31) e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi inoltre interventi di Ampliamento con i seguenti limiti

- UF max = 0,50 mq/mq
- Q max = 50% della SF
- H max = 12,50 m
- VL \geq 0,5
- Dc e Ds = \geq 5 metri salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e distanze inferiori nello stato di fatto purché siano rispettati il Codice civile ed il criterio di visuale libera
- De = rispetto del criterio della visuale libera
- Dv = \geq 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia potendo tuttavia conservare la distanza minima preesistente nel caso sia inferiore; dai canali e dalle zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.

11. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

12. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli edifici residenziali è ammesso negli stessi termini di cui al precedente art. 40.

13. In particolare per l'ambito AR1n :

a) per intervento diretto è consentito il recupero e la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico per usi residenziali e compatibili a parità di volume dei contenitori edilizi esistenti (escludendo le superfetazioni incongrue ed i volumi precari) reperendo le dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto, secondo le seguenti quantità minime :

- parcheggi pertinenziali (PR + PC) vedi Art. 14
- parcheggi pubblici P (P1 e P2) vedi Art. 15
- dotazione di aree (COLL.C) per la formazione del parco del Rio Valle : minimo 30 MQ/37 MQ SC esistente più progetto, eventualmente da monetizzare secondo i valori stabiliti dalle Delibere Comunali vigenti in materia di oneri;

b) per intervento urbanistico convenzionato (IUC) è consentita anche la nuova edificazione e/o la demolizione e ricostruzione per usi residenziali e compatibili a condizione che :

- UF max \leq 0,25 mq/mq
- Numero piani fuori terra \leq 3
- VL; Dc; Ds; De; Dv = come prescritto al precedente Art. 41
- Parcheggi pertinenziali (PR + PC) vedi Art. 14

- Parcheggi Pubblici P (P1 e P2) vedi Art. 15
 - Dotazione di aree (COLL.C) per la formazione del parco di Rio Valle: minimo 60 MQ/37 MQ SC esistente + progetto, eventualmente da monetizzare secondo i valori stabiliti dalle Delibere Comunali in materia di oneri;
- c) in particolare nei mappali 39-55-489-65 del foglio 22 appartenenti al sub ambito AR1na, l'UF max $\leq 0,30$ mq/mq.

Art. 50 – Ambiti per i nuovi insediamenti (AN.1): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo nel rispetto delle Norme di RUE.
2. Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN.1 in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto interventi edilizi di recupero, a parità di SC, di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione) e interventi di demolizione.
3. Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004). Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi previsti nella scheda d'ambito del PSC.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo per gli edifici di interesse storico – culturale – testimoniale ove fossero esistenti, Ristrutturazione Edilizia per gli edifici privi di valore storico – culturale – testimoniale.

Art. 51 - Ambiti per i nuovi insediamenti in corso di attuazione (AN.2) - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

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

Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto di:

- SM per i soli interventi NC = 600 mq
- UF max = 0,40 mq/mq
- Q max = 35% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 9,50 m, o = H preesistente se superiore
- VL; Dc; Ds; De; Dv = come prescritto al precedente Art. 41.

3. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal PSC per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

Art. 52 - Ambiti specializzati per attività produttive (APS e APC) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Prescrizioni generali di intervento

1. Per gli ambiti che sono oggetto di schede normative del PSC ("Schede relative agli ambiti territoriali") le prescrizioni specifiche contenute in tali schede sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE.

2. Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:

- APS.(e) Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati) a loro volta suddivisi in APS (e1) e APS (e2);
- APS.(p) Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, di nuovo insediamento;
- APS (c) Ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale, di tipo commerciale (Centro Commerciale "Pianella");
- APC Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (totalmente o prevalentemente edificati) a loro volta suddivisi in :
 - Ambiti produttivi urbani : APC.1; APC.2; APC.3; APC (c); APC V;
 - Ambiti produttivi in territorio rurale : APC.4; APC.5; APC.A1; APC.3*;
- APC.A2 : Ambiti specializzati per attività produttive del ciclo agroalimentare

3. In tutti gli ambiti APS e APC gli usi ammessi sono disciplinati negli articoli seguenti relativi a

ciascun sub – ambito; in alcuni casi negli articoli di sub comparto si riportano clausole che limitano e/o specificano gli usi ammessi in via generale per i sub ambiti appartenenti alla medesima tipologia d'ambito.

4. L'Uso U3 - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico è consentito solo se preesistente e se connesso ad attività di produzione insistenti nel medesimo lotto dell'attività di produzione cui si riferisce, ovvero solo nel caso in cui sia esplicitamente consentito nelle norme di sub ambito.

5. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della parte residenziale all'attività produttiva e all'immobile ove è localizzata. La relativa superficie fondiaria ed edificata non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo delle possibilità di intervento per nuove quote di residenza. Il vincolo pertinenziale viene registrato e trascritto alla Conservatoria degli atti Immobiliari secondo le procedure di legge, ai fini della sua trasmissione agli aventi causa nell'ambito di compravendite e locazioni.

6. Ove non diversamente esplicitato nelle norme di sub ambito seguenti, gli interventi consentiti sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica, Cambio d'Uso nell'ambito degli usi ammessi e compatibili, Demolizione; Nuova Costruzione) da attuarsi secondo le modalità d'intervento richiamate nella norma di sub ambito.

7. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme di PSC, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni specifiche contenute "Schede relative agli ambiti territoriali" del PSC che sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE e devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali dei luoghi e delle lavorazioni, secondo criteri di corretto inserimento nel contesto urbanizzato e di partecipazione del soggetto attuatore al miglioramento delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali in genere, con particolare riferimento alle reti tecnologiche e al reperimento dei parcheggi come richiesto agli articoli 14 e 15.

8. Negli interventi di ampliamento con modifica della sagoma, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, vanno rispettati i seguenti parametri edilizi:

- UF max = quello previsto nella norma di sub ambito
- Q max = quello previsto nella norma di sub ambito
- H max = quella previsto nella norma di sub ambito
- VL \geq 0,5
- Dc e Ds = \geq 5 metri salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e distanze inferiori nello stato di fatto purché siano rispettati il Codice civile ed il criterio di visuale libera
- De = rispetto del criterio della visuale libera
- Dv = \geq 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia potendo tuttavia conservare la distanza minima preesistente nel caso sia inferiore; dai canali e dalle

zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.

Art. 53 – APS(e) - Ambiti per attività produttive di rilievo sovracomunale, esistenti: destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti urbanistici APS (e) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 13 *Artigianato dei servizi agli automezzi*
- U 15 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 26 *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
- U 27 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
- U 30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
- U 31 *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica*
- U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*
- U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
- U 44 *Impianti per l'ambiente*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

Sono inoltre consentiti nella misura massima del 15% della SC del fabbricato ove hanno sede:

- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato non alimentari,*
- U 10 *Pubblici esercizi*

Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 3 *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico (SC > 300 mq.) in misura non superiore al 30 % della SC del singolo intervento*
- U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

E' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq.

L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

L'uso U40 (Attività ricettive alberghiere) può essere ammesso previo inserimento nel POC.

2. Negli ambiti APS(e) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici sono attuati attraverso intervento edilizio diretto, con obbligo di sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale i progetti che comportano un incremento di Superficie Coperta rispetto a quella esistente

alla data di vigenza degli strumenti urbanistici approvati ai sensi della Legge Rg. 20/2000.

3. L'ambito APS(e) è articolato nella cartografia del RUE in tre sub-ambiti:

- APS (e1) Sub-ambiti consolidati saturi
- APS (e2) Sub-ambiti consolidati da completare
- Sub-ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC.

4. Nei **sub-ambiti consolidati saturi APS(e1)** e nei **sub-ambiti consolidati da completare APS(e2)** gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali e rispettare i seguenti parametri e indici edilizi :

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Q max = Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente;
- Q max = 60% SF in caso di ampliamento (Q max = 65%, conteggiando fino al 5% della SF le tettoie aperte che consentano le manovre e lo stazionamento dei mezzi);
- Q max = 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione su lotti liberi;
- H max = 15,0 m., incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

5. Nei sub-ambiti APS(e2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi devono essere finalizzati al completamento del tessuto insediativo e rispettare i seguenti parametri e indici edilizi :

- UF max = 0,60 mq./mq.
- Qmax = 50% della SF
- H max = 15,00 m., incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

6. Nei sub-ambiti consolidati da completare APS(e2) gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono raggiungere gli indici e i parametri massimi di seguito riportati :

- UF max = 0,65 mq./mq.
- Q max = 60% della SF (Q max = 65%, conteggiando fino al 5% della SF le tettoie aperte che consentano le manovre e lo stazionamento dei mezzi); l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va limitato allo stretto indispensabile, e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
- H max = 15,00 m. (o H = H esistente), incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

7. Nei casi di localizzazione su un determinato lotto degli ambiti APS(e) della potenzialità edificatoria acquisita dal Comune, gli interventi di ampliamento degli edifici produttivi esistenti potranno realizzarsi a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l'Uf non superi complessivamente 1 mq./mq.;
- sia rispettato l'indice di permeabilità previsto dalla normativa d'ambito o, nel caso sia già inferiore, mantenere la permeabilità esistente nello stato di fatto.
- gli spazi di proprietà comunale che hanno generato la potenzialità edificatoria, nel rispetto delle Norme e degli ambiti di PSC, siano mantenuti liberi da edificazione;
- non sia aumentata l'altezza massima oltre i ml. 15 incrementabile a 18 m per magazzini automatizzati e volumi tecnici;
- siano reperite le necessarie dotazioni di parcheggi di pertinenza e pubblici nel rispetto degli standard minimi fissati per le diverse destinazioni d'uso agli artt. 14 e 15.

8. Nel sub-ambito insediato situato in fregio a Via Prati Vecchi ove sono confermati gli usi residenziali ed individuato sulla cartografia del PSC e del RUE, sono consentiti a parità di Volume esistente, tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio nel rispetto dei vincoli di tutela specifici.

9. Negli ambiti urbanistici APS (e) gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ampliamento senza aumento delle superfici impermeabilizzate del lotto di intervento o con aumento delle superfici impermeabilizzate inferiori a 50 mq, possono mantenere i sistemi di fognatura acque bianche e nere esistenti nello stato di fatto, sempre che gli stessi siano efficaci, compatibili e conformi alla vigente legislazione in materia di depurazione dei reflui e di contrasto al rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee. Per gli interventi sull'esistente che, pur non comportando incremento di impermeabilità, aumentano la superficie coperta e/o la superficie utile in misura superiore a 50 mq, è prescritta la verifica di compatibilità del ricevente le acque meteoriche con tempi di ritorno delle precipitazioni di almeno 10-20 anni. Qualora in relazione ai calcoli in tal modo eseguiti risulti l'inidoneità del ricevente, il soggetto attuatore dovrà adeguare il reticolo fognario e il reticolo per le acque meteoriche di dilavamento interni al lotto ed eventualmente realizzare i necessari sistemi di laminazione idraulica in modo da garantire uno scarico acque meteoriche massimo in uscita non superiore ad un rapporto di laminazione (rapporto tra portata ammissibile in uscita e quella prodotta dal lotto) del 50%. Per gli interventi sull'esistente che incidono sugli spazi permeabili in misura superiore a quanto definito sopra o comportano la ristrutturazione edilizia dell'intero stabilimento, ovvero la demolizione e ricostruzione dello stesso, è obbligatoria la realizzazione di vasche di laminazione delle acque meteoriche o l'adozione di equipollenti sistemi di ritenzione delle acque eccedenti; la portata massima in uscita di dette vasche o sistemi di ritenzione delle acque eccedenti dovrà essere calcolata in base all'estensione dell'intero lotto oggetto d'intervento moltiplicata per un coefficiente udometrico che garantisca un flusso in uscita non superiore a 50 litri/sec per ha.

I volumi delle vasche necessari alla laminazione della portata meteorica dovranno essere calcolati generalmente e cautelativamente sulla base di curve di possibilità pluviometrica corrispondenti a un tempo di ritorno di 20 anni, ovvero a tempi di ritorno inferiori, comunque non inferiori ai 10 anni, a responsabilità e con asseverazione dei progettisti. Tra le aree permeabili possono essere conteggiati,

oltre ai verdi profondi anche i parcheggi tipo garden e i verdi pensili secondo indici di permeabilità documentati da specifiche schede tecniche dei materiali utilizzati, ovvero giustificati dagli spessori di terreno utilizzati per la formazione dei verdi pensili. Ai fini della riduzione a monte delle acque meteoriche drenate e circolanti nelle reti fognarie e meteoriche e dei conseguenti invasi da realizzare, si ritiene ammissibile, previo parere favorevole dei competenti Uffici, in alternativa e/o unitamente alla costruzione di vasche o invasi di laminazione, la raccolta, convogliamento e smaltimento per dispersione e infiltrazione sul suolo e/o negli strati superficiali del sottosuolo insaturo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, coperture di fabbricati, tetti, tettoie e simili qualora ritenute compatibili sotto il profilo igienico, ambientale, pianificatorio, paesaggistico con le caratteristiche idrogeologiche e di vulnerabilità dei suoli.

L'immissione di tali acque nel suolo o negli strati superficiali del suolo dovrà essere effettuata in modo da evitare effetti negativi sui singoli pozzi o sul vicino campo pozzi del pubblico acquedotto, adottando i necessari accorgimenti atti ad evitare fenomeni di ristagno causa possibili problematiche di natura igienico sanitaria.

10. Negli ambiti urbanistici APS (e) gli interventi edilizi e urbanistici di cui ai commi precedenti del presente articolo, sono soggetti:

- qualora comportino incremento della SC alla corresponsione del contributo D+S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto e secondo le modalità riportate nell'Allegato C al presente RUE;
- ad altre eventuali prescrizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali, ecc.) definite in applicazione dell'Accordo Territoriale relativo all'attuazione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale di Corte Tegge

11. Nei sub-ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC, perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE per i sub-ambiti da completare APS(e2).

12. In particolare nei mappali n° 343 – 344 – 345 – 346 classificati in ambito APS (e2) è consentita la realizzazione di 2.625,95 mq di Superficie Complessiva da attuare tramite intervento diretto convenzionato in conformità a quanto definito dall'Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000 approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n° 12 del 03/03/2011.

13. Quando gli ambiti APS(e) ricadono all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura – settori di ricarica di tipo A e B e vista la presenza dei pozzi Iren di Caneparini, dovranno essere previste e attuate tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere, strutture e interventi che costituiscono eventuali centri di pericolo connessi, pertinenti e discendenti del Piano in oggetto, conformemente alle misure previste dall'art. 45 delle Norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente per le zone di

rispetto, di cui all'art. 94 Parte Terza del D.Lgs. 152/06.

Prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive autorità competenti.”

Art. 54 – APS(p) - Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di progetto: destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti APS(p) i tipi d'uso previsti e ammessi sono quelli di cui al comma 1 dell'art. 53, salvo precisazioni e specificazioni del POC, attraverso il quale è possibile prevedere l'uso U3 (attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico, con SC > 300 mq.), anche in misura superiore al 30% della SC del singolo intervento.

2. Negli ambiti APS(p) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione) e interventi di demolizione; gli interventi di cambio d'uso sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati (ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione) e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone APS. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia degli edifici eventualmente già realizzati.

Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al comune sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi seguenti:

- UF max = 0,60 mq/mq
- Q max = 50% della SF
- H max = 15,00 m., incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

3. Negli ambiti urbanistici APS (p) in occasione dei tipi di intervento di Nuova costruzione, con riferimento alla SF del lotto di intervento, devono essere realizzate vasche di laminazione delle acque meteoriche la cui portata massima in uscita dovrà essere calcolata in base all'estensione dell'area moltiplicata per il coefficiente idrometrico che garantisca un flusso in uscita non maggiore di 10 litri/sec. per ha. I volumi delle vasche necessari alla laminazione della portata meteorica dovranno essere calcolati sulla base di curve di possibilità pluviometrica corrispondenti a un tempo di ritorno di 20 anni, ovvero a tempi di ritorno inferiori, comunque non inferiori ai 10 anni, a responsabilità e asseverazione del progettista, permanendo da parte di Iren e del Comune, il solo vincolo, a salvaguardia e protezione

idraulica delle reti pubbliche esterne, della massima portata da rispettare allo scarico e ammissibile in uscita dal lotto (limitata a 10 l/sxha), sia essa derivante da allacciamento con tubazioni sotterranee che per eventuale scorrimento superficiale. Tra le aree permeabili possono essere conteggiati, oltre ai verdi profondi anche i parcheggi tipo garden e i verdi pensili secondo indici di permeabilità documentati da specifiche schede tecniche dei materiali utilizzati, ovvero giustificati dagli spessori di terreno utilizzati per la formazione dei verdi pensili. Ai fini della riduzione a monte delle acque meteoriche drenate e circolanti nelle reti fognarie e meteoriche e dei conseguenti invasi da realizzare, si ritiene ammissibile, previo parere favorevole dei competenti Uffici, in alternativa e/o unitamente alla costruzione di vasche o invasi di laminazione, la raccolta, convogliamento e smaltimento per dispersione e infiltrazione sul suolo e/o negli strati superficiali del sottosuolo insaturo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, coperture di fabbricati, tetti, tettoie e simili qualora ritenute compatibili sotto il profilo igienico, ambientale, pianificatorio, paesaggistico con le caratteristiche idrogeologiche e di vulnerabilità dei suoli.

L'immissione di tali acque nel suolo o negli strati superficiali del suolo dovrà essere effettuata in modo da evitare effetti negativi sui singoli pozzi o sul vicino campo pozzi del pubblico acquedotto, adottando i necessari accorgimenti atti ad evitare fenomeni di ristagno causa possibili problematiche di natura igienico sanitaria.

4. Nei casi di localizzazione su un determinato lotto degli ambiti APS(p) della potenzialità edificatoria acquisita dal Comune, gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento degli edifici produttivi esistenti potranno realizzarsi tramite strumento urbanistico preventivo a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l'Uf non superi complessivamente 1 mq./mq.;
- sia rispettato l'indice di permeabilità previsto dalla normativa d'ambito o, nel caso sia già inferiore, mantenere la permeabilità esistente nello stato di fatto.
- - gli spazi di proprietà comunale che hanno generato la potenzialità edificatoria, nel rispetto delle Norme e degli ambiti di PSC, siano mantenuti liberi da edificazione;
- - siano reperite le necessarie dotazioni di parcheggi di pertinenza e pubblici nel rispetto degli standard minimi fissati per le diverse destinazioni d'uso agli artt. 14 e 15.

5. Nel sub-ambito individuato con perimetro a tratteggio nella tavola 1.b del RUE lungo via Prati Vecchi, sono confermati gli usi residenziali esistenti, senza incremento dei volumi edilizi esistenti.

6. Quando gli ambiti APS(p) ricadono all'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura – settori di ricarica di tipo A e B e vista la presenza dei pozzi Iren di Caneparini, dovranno essere previste e attuate tutte le misure di prevenzione del rischio generato da opere, strutture e interventi che costituiscono eventuali centri di pericolo connessi, pertinenti e discendenti del Piano in oggetto, conformemente alle misure previste dall'art. 45 delle Norme di attuazione del PTA della Regione Emilia Romagna e dall'art. 82 delle Norme di attuazione del PTCP 2010 della Provincia di Reggio Emilia, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente per le zone

di rispetto, di cui all'art. 94 Parte Terza del D.Lgs. 152/06.

Prima dell'esecuzione delle opere, dovranno essere acquisiti gli eventuali pareri necessari presso le rispettive autorità competenti.

Art. 55 – APS (c) - Ambiti di rilievo sovracomunale per attività commerciali: destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. Negli ambiti urbanistici APS (c) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*

U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio* (quando indicato specificamente),

U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*

U 6.2a *Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto*

U 6.2n *Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare*

U 7a *Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto* (quando indicato specificamente),

U 7n *Grandi strutture di vendita del settore non alimentare* (quando indicato specificamente),

U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*

U 10 *Pubblici esercizi*

U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

U 14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

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

U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*

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

Non è ammesso l'uso U1 (residenza), salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE.

2. Gli interventi ammessi sono quelli relativi alle strutture esistenti, che sono considerate sature dal PSC, e nelle quali sono previsti a parità di volume complessivo interventi di riorganizzazione interna degli spazi commerciali, anche attraverso frazionamenti, accorpamenti e nuova distribuzione delle superfici di vendita e degli spazi accessori. La disciplina delle relative autorizzazioni è definita dalla L.R.14/99 e s.m.i., dai Criteri comunali per l'autorizzazione delle medie strutture di vendita, dai Criteri regionali per l'autorizzazione delle Grandi strutture di vendita e dal PTCP.

Art. 56 - APC (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, totalmente o prevalentemente edificati)

1. Gli ambiti APC si articolano in due tipologie:

a) Ambiti produttivi urbani:

- APC.1
 - APC.2
 - APC.3
 - APC (c)
 - APC V
 - b) Ambiti produttivi in territorio rurale:
 - APC.4
 - APC.5
 - APC.A1
 - APC.A2 - Ambito specializzato per attività produttive del ciclo agroalimentare
 - APC.3* - Ambito destinato alla delocalizzazione di un'attività produttiva del centro urbano
2. Negli ambiti urbanistici APC sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
- U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso*
 - U 13 *Artigianato dei servizi agli automezzi*
 - U 15 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.*
 - U 20 *Attività di parcheggio*
 - U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
 - U 26 *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
 - U 27 *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*
 - U 30 *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami*
 - U 31 *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica*
 - U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*
 - U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
 - U 44 *Impianti per l'ambiente*
 - U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
 - U 47 *Mobilità veicolare*
 - U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*

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

- U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*

E' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq .

L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente e nei casi contemplati più oltre per gli ambiti APC2 (a e b) e APC3 (a;b;c;) individuati con la IV^ Variante al PSC.

3. Negli ambiti APC gli interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e

riuso edilizio, ampliamento e nuova edificazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.

4. Nei sub-ambiti produttivi urbani APC.1 - APC.2 - APC.3 i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- UF max = 0,65 mq./mq. solo per interventi di Ristrutturazione e Ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento; lo stesso indice massimo può essere utilizzato da interventi di Ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale;
- UF max = 0,60 mq./mq. per interventi di Nuova edificazione su lotti liberi, e per interventi di demolizione e Ricostruzione;
- Q max = Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente;
- Q max = 60% SF in caso di Ampliamento e Ristrutturazione urbanistica (Q max = 65%, conteggiando fino al 5% della SF le tettoie aperte che consentano le manovre e lo stazionamento dei mezzi); l'incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC va limitato allo stretto indispensabile, e subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale;
- Q max = 50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione
- H max = 12,50 m (o H = H esistente nel caso di intervento di Ristrutturazione urbanistica).

5. Gli interventi edilizi e urbanistici di cui al precedente comma 4 del presente articolo, qualora comportino incremento della SC, sono soggetti alla corresponsione del contributo D+S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto e secondo le modalità riportate nell'Allegato C al presente RUE.

6. Nei casi di localizzazione su un determinato lotto degli ambiti APC della potenzialità edificatoria acquisita dal Comune, gli interventi di ampliamento degli edifici produttivi esistenti potranno realizzarsi a condizione che:

- le aree cedenti la capacità edificatoria, rimangano di proprietà pubblica, con destinazione preferenziale a dotazioni territoriali;
- la nuova edificazione non aumenti la superficie coperta più del 10% di quella già consentita;
- l'Uf non superi complessivamente 1 mq./mq.;
- sia rispettato l'indice di permeabilità previsto dalla normativa d'ambito o, nel caso sia già inferiore, mantenere la permeabilità esistente nello stato di fatto.
- gli spazi di proprietà comunale che hanno generato la potenzialità edificatoria, nel rispetto delle Norme e degli ambiti di PSC, siano mantenuti liberi da edificazione;
- non sia aumentata l'altezza massima oltre i ml. 12,50;
- siano reperite le necessarie dotazioni di parcheggi di pertinenza e pubblici nel rispetto degli standard minimi fissati per le diverse destinazioni d'uso agli artt. 14 e 15;

7. In particolare per gli **ambiti APC2 (a e b) e APC3 (a; b; c;) inseriti con la IV^a Variante al PSC** valgono inoltre le seguenti prescrizioni riprese dall'art. 45 delle Norme PSC:
- a) APC2a : Nel sub ambito non è previsto l'uso commerciale.
- L'attuazione dell'intervento edificatorio è subordinata alla stipula di Accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 nel quale saranno definiti:
- b) la SC massima produttiva pari a 1.200 mq
- le dotazioni territoriali richieste (reti tecnologiche, viabilità, parcheggi e cessione delle aree di proprietà per la formazione del Parco di Rio Valle);
 - le misure di mitigazione degli impatti da mettere in atto per rientrare entro i limiti di esposizione al rumore previsti dalla vigente legislazione in materia.
- c) APC2b : Il sub ambito è riservato alla realizzazione di edificio produttivo a destinazione artigianale-commerciale per attività compatibili con la residenza (in base ai pareri dei competenti Uffici) e relativi alloggi di custodia e sorveglianza degli impianti e per una superficie complessiva non superiore a 3.000 MQ. Nel sub ambito non è previsto l'uso commerciale.
- L'attuazione dell'intervento di nuova edificazione è subordinata alla stipula di Accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 nel quale saranno definiti :
- i MQ di Sc produttiva e gli eventuali alloggi ammessi;
 - le dotazioni territoriali richieste (reti tecnologiche, viabilità, parcheggi e cessione delle aree di proprietà per la formazione del Parco di Rio Valle);
 - le misure di mitigazione degli impatti da mettere in atto in sede di intervento.
- d) APC3a : Il sub ambito è riservato alla riqualificazione delle aree occupate dall'ex Calzificio attraverso :
- il recupero a parità di Sc o la demolizione e ricostruzione con $U_f = 0,30$ MQ/MQ dei contenitori edilizi esistenti ad usi commerciali-direzionali-residenziali (questi ultimi in misura non superiore al 30% della Sc) previo reperimento delle dotazioni territoriali con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e alle quote di competenza per la formazione del parco del Rio Valle, secondo quantità e modalità (eventuale monetizzazione) da stabilire in sede di Accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.
- e) APC3b : Il sub ambito è riservato al mantenimento degli edifici esistenti (residenza e capannone adibito a magazzino). La loro eventuale trasformazione sarà regolata da Accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 nel rispetto di $U_f = 0,30$ MQ/MQ e criteri di intervento identici a quelli sopraesposti per il sub ambito APC3a;
- f) APC3c : il sub ambito è riservato alla riqualificazione delle aree occupate dalla Metallurgica Cavriaghese attraverso :
- il recupero a parità di Sc o la demolizione e ricostruzione con $U_f = 0,30$ MQ/MQ dei contenitori edilizi esistenti ad usi commerciali-direzionali-residenziali (questi ultimi in misura non superiore

al 30% della SC) previo reperimento delle dotazioni territoriali con particolare riferimento ai parcheggi pubblici e alle quote di competenza per la formazione del parco del Rio Valle, secondo quantità e modalità (eventuale monetizzazione) da stabilire in sede di Accordo ai sensi dell'Art. 18 della Lg. Rg. 20/2000.

APC.(c) – Ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale, di tipo commerciale

8. Nell'ambito APC.(c) di via Gramsci non è previsto incremento di SC rispetto a quella esistente e sono consentite modifiche agli usi esistenti se suddivisi sui due piani dell'immobile, così come specificato nel seguente prospetto:

Piano terra:

- Esercizi commerciali di vicinato – U.5; Medio – piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto – U.6.1a; Medio – piccole strutture di vendita del settore non alimentare – U.6.1n; Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso – U.8; Pubblici esercizi – U.10.

Primo piano:

- Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq. - U.15; Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di effetti di disturbo - U.16

Su entrambi i piani:

- Residenza – U.1 con SC massima pari a quella esistente.

Nell' APC.(c) di via Gramsci, sulla base delle modalità di intervento previste dal presente RUE, dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggi pertinenziali (privati Pr e di uso comune Pc) e le dotazioni di parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento, senza alcuna possibilità di monetizzazione.

Ambito specializzato per pertinenze di attività produttive (APC V)

9. Porzioni degli ambiti produttivi non edificabili. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo, di manufatti tecnologici e manufatti diversi di cui all'Allegato A al RUE. Eventuali sistemazioni dell'area dovranno rispettare un indice di permeabilità minimo pari al 20% della superficie.

APC.4 – APC.5 – APC.A1 – APC.3* - Ambiti produttivi in territorio rurale

10. Tali ambiti sono interessati da insediamenti produttivi artigianali di diversa natura, localizzati nel territorio rurale. In tali ambiti gli interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, ampliamento e nuova edificazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.

11. Nell'ambito APC.4 di via Prati Vecchi la capacità edificatoria massima è pari a $(0,50 \times 22.140 \text{ mq.}) = 11.070 \text{ mq.}$ di SC, comprese le superfici edificate esistenti; in tale sub ambito è previsto solo la prosecuzione dell'attività esistente alla data di adozione del PSC

12. Nell'ambito APC.5 di via Torre non è previsto incremento di SC rispetto a quella esistente; sono confermati i contenuti convenzionali in essere, che impegnano l'impresa al futuro ripristino del territorio

rurale al cessare dell'attività.

13. Nell'ambito APC.A1 possono essere insediate solo attività artigianali di riparazione veicoli agricoli, con $U_f = 0,50$ mq./mq.

14. Nell'ambito APC.3* la potenzialità edificatoria max è fissata dal PSC in 4.400 mq. di SC.

15. Nei suddetti ambiti l'altezza massima (H max) è fissata in 12,50 m. (o $H = H$ esistente), incrementabili a $H = 18,00$ m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

APC. A2 - Ambito specializzato per attività produttive del ciclo agroalimentare

16. Tale ambito (area ex Consorzio Agrario, via Bassetta) è interessato da insediamenti produttivi che fanno riferimento ad attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli nel settore alimentare. In essi è previsto solo il completamento degli insediamenti esistenti, e di qualificazione delle infrastrutture e dei servizi.

L'attuazione del PSC avviene secondo logiche di programmazione volte a consolidare e sviluppare la presenza di aziende della filiera agroalimentare; viene pertanto escluso il nuovo insediamento (attraverso cambio d'uso di edifici esistenti o la realizzazione di nuovi interventi) di attività produttive che non siano classificabili entro tale processo.

17. Nel sub-ambito produttivo APC.A2 gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione e sostituzione edilizia sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

I parametri per gli interventi edilizi di ampliamento e di nuova edificazione nei lotti non edificati sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,50$ mq./mq.

18. Gli altri parametri per gli interventi edilizi negli Ambiti produttivi in territorio rurale sono i seguenti:

- $Q_{\text{max}} = 50\%$ della SF in caso di intervento di nuova edificazione o di intervento di demolizione e ricostruzione
- $Q_{\text{max}} = Q$ esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente; $Q_{\text{max}} = Q_{\text{esistente}} + SC_{\text{ampliamento}}$ in caso di intervento di ampliamento
- $H_{\text{max}} = 12,50$ m. o $H_{\text{max}} = H_{\text{esist.}}$ in caso di ristrutturazione, riuso e ampliamento dell'esistente, incrementabili a 18,0 m. per magazzini automatizzati e volumi tecnici.

Per interventi di ristrutturazione e riuso dell'esistente : $Q_{\text{max}} = Q$ esistente.

Art. 56 bis - PF - Polo Funzionale "La Cremeria"

1. L'attuazione degli interventi nel polo funzionale è disciplinata dagli artt. 41 e 42 del PSC e dalla Scheda PF allegata alla norme del PSC.

2. In assenza dell'Accordo territoriale tra Provincia di Reggio Emilia e Comune di Cavriago, che dovrà disciplinare, ai sensi dell'art. A-15 della L.R.n.20/2000 l'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali del Polo Funzionale, sono ammessi nella parte insediata interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti (attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e interventi di

sistemazione degli spazi esterni, con il limite fissato dal PSC di un incremento delle superfici complessive esistenti fino ad un massimo del 10%.

CAPO 3C – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ORDINARI**(connessi e non all'attività agricola)****Art. 57 - Usi previsti e consentiti**

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:

- U 32 *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
- U 33 *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*
- U 34 *Attività zootecniche aziendali*
- U 35 *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli*
- U 36 *Coltivazioni in serre fisse*

sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

- U 9 *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 28 *Attività zootecniche industriali*
- U 29 *Attività estrattive*
- U 37 *Attività agrituristiche*
- U 38 *Esercizio e noleggio di macchine agricole a servizio e supporto delle aziende agricole singole o associate (art. 71)*
- U 39 *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*
- U 43 *Reti tecnologiche e relativi impianti*
- U 44 *Impianti per l'ambiente limitatamente ai casi previsti all'art. 60*
- U 45 *Impianti di trasmissione (via etere)*
- U 47 *Mobilità veicolare secondo le modalità regolamentate al capo 2C*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 51 *Attrezzature cimiteriali*
- U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- U 54 *Opere per la tutela idrogeologica*

Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati nei seguenti Articoli, i seguenti ulteriori usi:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 10 *Pubblici esercizi*
- U 11 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese se già esistenti e artigianato artistico nei casi di nuovo insediamento in corrispondenza di interventi di recupero degli edifici esistenti.*
- U 15 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.*

- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 18 *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*

In particolare nel riuso dei fabbricati esistenti non più connessi all'attività agricola non è consentito insediare ex novo attività produttive extragricole ad eccezione dell'artigianato artistico.

2. Entro l'ambito perimetrato in via Prati Vecchi è ammessa l'attività in essere (deposito materiale pirotecnico con annessa lavorazione e vendita all'ingrosso). In tale ambito è consentita, entro i limiti del pieno rispetto delle norme di pubblica sicurezza vigenti, la realizzazione di manufatti da destinare a magazzino, deposito e lavorazione di materiale pirotecnico, per una SC max = 320 mq., di un manufatto da destinare a vendita all'ingrosso, guardiola e uffici, per una SC max = 200 mq., e di un manufatto da destinare a magazzino per attrezzature e ricovero automezzi per una SC=150 mq. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dell'ambiente circostante (H max = 5,00 m.; impiego di materiali adatti al contesto), con impianto di quinte di essenze arbustive e realizzazione di terrapieni o protezioni equivalenti, previa verifica di un adeguato inserimento delle opere nel paesaggio rurale.

3 Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione, di attrezzature per attività sportive e ricreative a raso (ad es. campi da bocce, campi da tennis, ecc.), oppure interrate (piscine), a servizio delle funzioni residenziali consentite (usi U1 e U32), o degli utenti di strutture agrituristiche (uso U37). Entro l'area di pertinenza dell'edificio o del complesso di edifici destinati alle funzioni sopra individuate è ammessa la costruzione di una sola attrezzatura per ogni tipo di attività e, complessivamente, di non più di due attrezzature. I locali di servizio (quali spogliatoi, servizi igienici, ecc.) dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti (vale a dire autorizzati e ultimati funzionalmente) alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004). In sede di richiesta/presentazione di titolo abilitativo delle strutture fisse e delle eventuali strutture mobili temporanee, dovrà essere prodotta idonea documentazione tecnica relativa agli impatti prodotti sull'ambiente e sul paesaggio rurale.

Non è consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

4. Articolazione della normativa:

Per gli interventi di riuso di edifici esistenti: articoli 57 e 58.

Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi U 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 si rimanda al Capo 3.D.

Per gli interventi in relazione all'uso U9 (distributori di carburanti) si rimanda all'art.28

Per gli interventi in relazione all'uso U28 (attività zootecniche industriali) si rimanda all'art.72

Per gli interventi in relazione all'uso U29 (attività estrattive) si rimanda all'art. 59

Per gli interventi in relazione all'uso U39 (allevamenti speciali e attività di custodia animali) si rimanda all'art. 61

Per gli interventi in relazione agli usi U43 (reti tecnologiche) e U 45 (impianti di trasmissione) si rimanda al Capo 2.D

Per gli interventi in relazione all'uso U44 (impianti per l'ambiente) si rimanda all'art. 60

Per gli interventi in relazione all'uso U47 (mobilità veicolare) si rimanda al Capo 2.C

Per gli interventi in relazione all'uso U51 (attrezzature cimiteriali) si rimanda all'art.31

Per gli interventi in relazione all'uso U52 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si rimanda all'art. 60

Per gli interventi in relazione all'uso U54 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all'art. 62.

Art. 58 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. **Interventi edilizi:** in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione. È ammessa altresì per i soli fabbricati di cui alla lettera B del 2° comma, la ricostruzione senza aumento della volumetria lorda esistente, legittimata alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21/01/2004), e senza sostanziali riposizionamenti del sedime esistente, ammettendo un numero massimo di 2 piani fuori terra ed una altezza massima di 8 metri a valle.

2. **Interventi di Cambio d'uso (CD) :** per gli immobili esistenti (vale a dire autorizzati ed ultimati funzionalmente) alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), a seconda delle tipologie sotto indicate, desunte dallo stato legittimato dell'edificio, sono ammessi i seguenti interventi di cambio d'uso:

Edifici con originaria funzione abitativa – (lett. a), comma 2, art. A-21 L.R.n.20/2000) –		
Tipologia edificio		Destinazioni d'uso ammesse
A	Edifici in tutto o in parte abitativi	U1, U2, U10, U12, U15, U16, U21, U22, U32, U37, U39, U40. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso diverse dall'uso abitativo, è sempre ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori

		<p>pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora le unità edilizie oggetto di intervento di riuso siano dotate o si possano dotare attraverso l'intervento di recupero di autorimesse pertinenziali (Pr) nella misura minima di cui al successivo comma 3, tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale a condizione che la superficie utile residenziale sia ricavata operando all'interno degli involucri edilizi esistenti ed il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non sia superiore a 3, computati tenendo conto degli alloggi presenti nell'unità fondiaria dell'azienda agricola dismessa o non più in attività alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici 21/01/2004. In subordine, in presenza di un unico fabbricato da recuperare ed in assenza di altre strutture edificate in prossimità dello stesso da recuperare, è ammessa la nuova costruzione separata di posti macchina coperti in forma di autorimessa aventi una superficie di mq 15 a servizio di ogni alloggio ricavato dal recupero dell'edificio, conteggiabile nelle dotazioni minime di cui all'art. 15.</p>
Edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa non rientranti nei casi di cui alla precedente lettera A (lett. b), comma 2, art. A-21 L.R.n.20/2000)		
Tipologia edificio		Destinazioni d'uso ammesse
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili non rientranti nei casi di cui alla precedente lettera A	<p>U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39.</p> <p>E' sempre ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.</p> <p>L'uso U1 è ammesso solo per gli immobili individuati nella tabella allegata riferita alla schedatura degli edifici inserita nel Quadro Conoscitivo del PSC che abbiano volume totale superiore a 200 MC ed impianto tipologico compatibile con il contesto ambientale.</p> <p><i>I relativi limiti dimensionali massimi sono individuati al comma 5 dell'art.50 del PSC (1500 mc. di volume dell'involucro edilizio) per una SC massima di 555 MQ e di 3 alloggi.</i></p> <p>In particolare per il fabbricato di cui alla scheda d'indagine del Quadro Conoscitivo n° 230, la SC massima recuperabile all'interno dell'edificio identificato dalle lettere "s" e "s" è di 170 Mq per una sola unità immobiliare.</p> <p><i>Per superfici maggiori la superficie eccedente può essere demolita e non più ricostruita ovvero utilizzata</i></p>

		<i>in tutto o in parte come superficie accessoria pertinenziale, o per usi compatibili tra quelli sopra indicati nella lettera B.</i>
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli inferiori ai 200 MC: autorimesse e simili distaccate dal o dai corpi di fabbrica principali.	E' ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U14, U33, U35, U37, U38, U39. E' ammessa inoltre la residenza limitatamente alla realizzazione di alloggio di custodia di SC ≤ 170 MQ.
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U5, U10, U12, U15, U16, U17, U21, U22, U40, E' ammessa inoltre la residenza limitatamente alla realizzazione di alloggio di custodia di SC ≤ 170 MQ
F	Edifici religiosi	U 16, U22
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U9
H	Serre (compreso l'eventuale alloggio annesso ove già esistente)	U36 In presenza di usi residenziali esistenti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), è ammessa inoltre la residenza limitatamente alla realizzazione di alloggi o di custodia di SC ≤ 170 MQ.

3. A servizio della residenza ricavata a seguito dell'applicazione della tabella sopra riportata, vanno garantite, per ogni alloggio, le seguenti dotazioni minime:

- 1 posto auto coperto, con le caratteristiche di cui all'art. 13, conteggiabile nelle dotazioni minime di cui all'art. 14.
- uno spazio cantina.

4. Qualora consentito dalle categorie d'intervento degli edifici oggetti di recupero, attraverso intervento unitario convenzionato (IUC) è consentita la demolizione di corpi edilizi accessori e la loro ricostruzione entro lo stesso ambito di intervento in forma integrata con il recupero degli edifici principali.

5. 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 es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

6. Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento del Contributo di costruzione di cui alla L.R. 15/2013, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio adibito ad uso U 32.

7. L'attuazione degli interventi sugli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D, H nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'art 64 comma 5. 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.

8. **Interventi di ampliamento (AM).**

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per i soli immobili esistenti (vale a dire autorizzati ed ultimati funzionalmente) alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), con originaria funzione abitativa, monofamiliare o bifamiliare, e per quelli in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi dell'art. 58 del presente RUE, entrambi aventi una SC inferiore a mq 170, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima di 170 MQ per alloggio.

9. **Requisiti soggettivi**

I titoli abilitativi per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciate ad Imprenditori agricoli a titolo principale per uso U32, oppure sono rilasciate per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

10. **Attività agrituristiche**

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti.

11. **Criteri morfologici e sistemazione delle aree di pertinenza**

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento, Ricostruzione) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza.

12. **Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti**

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

- che siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;

- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 3.D (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di concessione per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla data di emissione dell'ordinanza sindacale;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004), fatto salvo il caso in cui ricadano in fasce di rispetto stradale e/o ferroviario, entro le quali, quando ammesso, è possibile ricostruire solo con il titolo abilitativo che ne consente anche la demolizione.

13. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione

Per gli edifici oggetto di regolare concessione edilizia in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SC rispetto alla concessione già rilasciata.

14. Modalità di attuazione:

Intervento edilizio diretto.

Tabella allegata all'art. 58 del RUE : edifici in cui è ammesso il recupero a fini abitativi

Legenda

- 1, 2, 3, numero della scheda relativa all'edificio o al complesso edilizio (Quadro Conoscitivo: Sistema Territoriale - ALL.1: Sistema insediativo del territorio rurale - Censimento insediamenti ed edifici del territorio rurale)
- | | |
|----|-------------------------------|
| a | Residenza (originaria) |
| a' | Residenza (recente) |
| b | Baracca |
| d | Deposito attrezzi |
| f | Fienile |
| g | Manufatto accessorio - garage |
| s | Stalla |
| sf | Stalla-Fienile |

1	sf - a'
2	A
3	A'
4	A - sf
5	A - sf
7	A'
9	A'
10	a - sf
11	a - sf
12	a'
13	A
14	a'
15	A
16	a'
21	sf - a
22	A
24	a - sf
25	a'
27	a'
29	A
30	a - sf
31	A
32	A
36	a - sf
37	a - sf
38	d
40	A
42	a - sf
43	a - sf
45	a - sf
46	a - sf
48	a - sf

49	A
50	a - sf
51	a'
52	a'
53	a'
54	a'
55	a'
56	a
57	a'
58	a
60	a - sf
61	a'
62	a - b
64	a'
66	a - sf
67	a
68	a'
69	a
70	a' - sf
71	a
72	a'
73	a - sf - a'
74	a - sf
75	a'
76	a - sf
77	a - sf
79	a'
80	a - sf - a'
81	a'
82	a - sf (ov.)
83	a'
85	a'

86	a'
87	a'
88	a'
90	a
91	a'
92	a - sf
93	a - sf
96	a'
97	a - g
98	a'
99	a'
100	a
101	a'
103	a - sf
104	a - sf
106	a'
107	a'
108	a - sf - a
109	a' - fai
110	a - a - a
111	A
112	a'
113	a'
114	a'
115	a'
115	a'
bis	
117	a - a
118	-
119	a' - a'
121	a - sf
122	A

124	a'
125	a' - s' - s''
126	a'
127	a'
130	-
151	a - a' - sf
154	A
157	a'
158	a
159	a'
160	a'
161	a'
162	a'
163	a'
164	a'
165	a
168	a'
170	a - sf
172	a'
179	a'
180	a'
181	a'
193	a'
213	A
214	f
217	A'
218	A - sf
219	A

221	a'
222	a'
223	a'
224	a'
226	a'
227	a'
229	a'
230	a' - s - s'
232	a'
233	a' - a'
234	a' - a'
235	a'
236	a'
237	a - d
238	a' - a' - sf (nord) - sf (sud)
239	a
240	a
241	a'
242	a' - a' - a'
243	a' - a'
245	a
246	a' - g'
247	a'
248	a'
249	a'
250	a'
251	a - sf

252	a'
253	a
254	a'
255	a'
256	a - sf
257	a'
258	a'
259	a - sf
260	a - a
262	a'
263	a'
263	a'
bis	
264	A
265	a'
266	a - sf
267	b
268	a
269	a - a
270	a
271	a - a - sf
272	a
273	b
274	a
275	b
276	b
277	a - sf

15. Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e dell'art.47 del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tipologiche, stilistico architettoniche e di impatto ambientale, tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, solo alle seguenti condizioni:

- che gli edifici non recuperabili nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti siano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- che entro lo stesso ambito territoriale o in altro ambito definito dal RUE sia prevista la realizzazione di un solo edificio con una dimensione massima di 170 mq. di SC e non più di 2 alloggi, per dimensioni di Superficie coperta degli edifici da demolire fino a 600 mq., con esclusione comunque degli involucri e/o edifici non in muratura e di quelli con consistenza volumetrica inferiore a 200 MC.; per dimensioni superiori a 600 mq. la SC del nuovo edificio può essere accresciuta nel rapporto di 1 mq. di SC per 4 mq. di superficie coperta degli edifici da demolire fino ad un massimo di 555 MQ e di 1500 MC comprensivi delle superfici accessorie per autorimesse, cantine e simili da prevedere nello stesso corpo di fabbrica.

Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del RUE, che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art.61 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata parzialmente o totalmente dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

In particolare, per il complesso dell'ex allevamento Assovo nell'ambito collinare del Ghiardo, tale convenzionamento dovrà avvenire nell'ambito degli obiettivi e delle finalità pubbliche degli interventi da attuare ai sensi dell'art. 61 delle Norme del PSC (Progetto Speciale parco collinare del Ghiardo), definendo le quote di realizzazione spettanti ai soggetti pubblici e privati interessati.

16. Attraverso variante specifica al RUE può essere autorizzata la demolizione e sostituzione di edifici aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 15, a condizione che gli edifici oggetto di intervento siano dismessi da almeno 5 anni, che la circostanza sia dimostrata da idonea documentazione e che non siano edifici destinati ad attività zootecnica industriale, limitatamente agli allevamenti suini, che dalla approvazione del presente RUE sono stati oggetto di interventi di Ristrutturazione e/o Ampliamento di cui al successivo art. 72 comma 4.

Art. 59 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad

esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti ad autorizzazione, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 3.D). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale

6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

Art. 60 – Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile

1. In relazione all'uso U44 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC e nell'art. 92 delle NA del PTCP che detta prescrizioni immediatamente cogenti relative alle zone non idonee alla locazione di impianti per la gestione dei rifiuti che devono intendersi qui riportate e che prevalgono su quelle di PSC e RUE vigenti.

2. In relazione all'uso U52 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di

manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 61 - Allevamenti speciali e custodia di animali

1. Per l'uso U39 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad autorizzazione e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 62 – Opere per la tutela idrogeologica

1. In relazione all'uso U54 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti

Art. 63 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

CAPO 3.D – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 64 - Articolazione, definizioni

1. Articolazione del territorio rurale

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

- AVP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- APA Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- AAP Ambiti agricoli periurbani

Art. 65 - Usi connessi alle attività agricole

1. La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32 U33, U34, U35, U38 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SC di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004) è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati permessi di costruire per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già concessi.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Negli ambiti rurali APA è ammessa la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia, previa approvazione di progetto convenzionato nel rispetto della legislazione vigente in materia al momento della presentazione dei progetti di intervento.

6. Nell'ambito delle aree classificate COLL-c(s) e APA di Quercioli ove ha sede il Circolo ricreativo AGAC gli usi relativi alle attività ricreative e sportive (U16; U17; U18; U24) sono espressamente consentiti dal presente RUE, in quanto urbanisticamente compatibili. Per garantire la funzionalità del complesso sono consentiti interventi di ampliamento una tantum fino al 20% delle SC esistenti, oltre alla realizzazione di un alloggio per custode (SC max = 170 mq.) purché detti ampliamenti e realizzazioni si localizzino all'interno delle aree classificate COLL c(s).

Art. 66 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)

1. Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dall'art. 58 del presente RUE;
- interventi di nuova costruzione e ampliamento ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola APA;
- interventi di nuova costruzione e ampliamento ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, negli ambiti periurbani AAP, limitatamente alle aziende insediate alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004).

2. Negli ambiti APA la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale (uso U 32) è ammessa:

- qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacenti attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- qualora l'intervento rientri in un programma di sviluppo dell'azienda agricola, finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative.

Tali condizioni sono documentate attraverso il **PRA**, qualora l'intervento non consista nel recupero e riuso di un edificio preesistente.

3. **Parametri edilizi:**

- Superficie minima: 50.000 mq.; tale valore si può ridurre fino ad un minimo di 25.000 mq. per le aziende ad ordinamento intensivo, documentato attraverso **PRA**;

- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 170 mq. di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 5 ha di 15 mq. per ha. di superficie agricola utilizzata, fino ad un massimo di 500 mq. di S.C. e 3 alloggi (esistente+progetto) per la residenza dell'imprenditore agricolo principale e dei familiari coadiuvanti che fanno parte dell'impresa agricola. Per dimensioni superiori a 170 mq. di SC, in relazione alle esigenze aziendali (da dimostrare tramite PRA) e ferma restando la massima SC di 500 mq. e di 3 alloggi, può essere autorizzata la realizzazione di due edifici nel rispetto dei seguenti limiti:
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: m. 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.

4. Gli interventi edilizi contemporaneamente possibili su ciascun fondo sono quelli abitativi di cui al presente articolo, quelli per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33), di cui all'art. 67 del presente RUE, oltre agli altri interventi previsti agli articoli 68-72, con le condizioni e limitazioni ivi indicate.

5. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 4 dell'art. 65 del presente RUE, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 7 dell'art. 58 del presente Regolamento.

Art. 67 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)

1. Modalità di attuazione degli interventi di Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione

- di norma intervento edilizio diretto. E' prescritto il PRA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 2 e 3 seguenti.

2. Parametri edilizi:

- SAU min. = 5 ha;
- SC unitaria massima = 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha. per gli altri ettari;
- SC massima = 650 mq;

- H massima = 7,5 m
3. Tramite **PRA** è possibile:
- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un minimo di 1,0 ha;
 - superare la SC massima e la SC unitaria massima del 100%.

4. **Distanze:**

Distanza minima dai limiti di zona agricola: 10 m

5. In caso di recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione dal vincolo di cui all'art. 65 comma 4. 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.

Art. 68 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)

1. **Tipi di allevamenti** ammessi

Il presente articolo non riguarda gli allevamenti superiori ai 10 capi suini equivalenti, che sono considerati nel successivo art. 72.

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani.

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

3. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto. E' prescritto il **PRA** qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

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

4. **Parametri edilizi per allevamenti bovini:**

- SAU minima dell'unità agricola: 20 ha;
- SC massima = 2000 mq;
- SC unitaria massima = 100 mq/mq. per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
- H massima = 7,5 m

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

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

6. Tramite **PRA** è possibile:

- derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;
- superare la SC massima e la SC unitaria massima del 100%.

7. **Distanze:**

Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;

Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;

Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m

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

Art. 69 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35)

1. In relazione all'uso U35 sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (ai sensi del precedente Capo 3.C), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 70 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)

1. **Modalità di attuazione:**

- di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' prescritto il **PRA** qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 2 e 3 seguenti.

2. **Parametri edilizi:**

SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha;
SC massima = 1.000 mq

3. *Tramite PRA* è possibile:
 - superare la SC massima fino ad un massimo di 0,10 ST.

Art. 71 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale (uso U38)

1. Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del precedente Capo 3.C). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC. Per i nuovi insediamenti e per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ricostruzione l'uso U38 deve essere direttamente connesso all'attività delle aziende agricole singole o associate; deve prevedere solo locali di rimessaggio e manutenzione delle macchine agricole dell'impresa insediata (con esclusione di attività artigianali di riparazione per conto terzi anche se di macchine agricole) e può prevedere la realizzazione di un solo alloggio di custodia con SC massima di 170 mq.
2. I **soggetti richiedenti** devono avere titolo ed intervenire in territorio rurale ai sensi di legge.

Art. 72 - Interventi per attività zootecniche industriali limitatamente agli allevamenti suini (uso U28)

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti suini né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui ai successivi commi 4 e 5.
2. Il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli allevamenti suini è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di concessione è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.
3. Gli eventuali allevamenti di suini preesistenti in aree soggette a tutela possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).
4. Nelle zone agricole diverse da quelle ricadenti nei casi di cui al comma 3, sugli

allevamenti industriali in essere di suini sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione Edilizia;
- Ampliamento nel rispetto dei seguenti limiti:

SC max = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme +15%.

distanza minima dai confini di proprietà: 30 m;

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

Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti e per la protezione ad altri possibili danni ambientali (inquinamento del suolo o emissione di rumori molesti), provvedimenti ritenuti idonei, nella specifica situazione, dall'Amministrazione Comunale previo parere preventivo positivo sulle misure previste per il controllo di tali possibili inconvenienti, da richiedere agli Enti che potrebbero comunque essere coinvolti in presenza di tali molestie (D.S.P.- AUSL; A.R.P.A.).

5. Tramite **PRA** è possibile superare la SC massima esistente del 30% qualora non sia aumentata la potenzialità massima complessiva dell'allevamento esistente espressa in capi suini equivalenti (peso vivo convenzionale = 80 kg. per capo suino), e che l'intervento preveda l'adeguamento degli impianti di allevamento esistenti agli standard di benessere animale previsti dalla vigente legislazione in materia.

Gli interventi di cui al presente comma sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo da parte del proprietario o suo avente causa di demolire le strutture destinate all'allevamento qualora sia cessata l'attività di allevamento da oltre un anno, fornendo adeguata garanzia fidejussoria all'Amministrazione Comunale che potrà subentrare in tale intervento di demolizione qualora esso non sia avvenuto, trascorsi due anni dall'avvenuta cessazione dell'attività.

6. **Abitazioni di custodia**

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

7. **Mitigazione dell'impatto visivo**

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

TITOLO 4- NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO 4A - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI SITUATI IN AMBITI CS - IS - ES

Art. 73.a - Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente urbano dei Centri Storici CS, agli edifici tutelati, inclusi nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio rurale IS, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale classificati ES dal PSC.

2. Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro scientifico, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

Negli ambiti interessati da "Edifici di interesse storico-architettonico" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e sue successive modificazioni ed integrazioni e nelle aree di pertinenza degli stessi ricadenti nelle aree individuate come "Strutture insediative storiche non urbane" riportate nelle tavv. 2a e 2b della IV^ Variante al PSC, l'inserimento di "nuovi elementi" potrà essere sempre realizzato nelle forme, nei modi e secondo le destinazioni d'uso avallate dalla competente Soprintendenza cui dovranno obbligatoriamente essere sottoposti i progetti per le autorizzazioni previste dalla vigente legislazione in materia.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

6. Per quanto riguarda gli edifici o le aree tutelate ex D.Lg. 42/2004 e s.m.i. nonché per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico di legge, ogni progetto dovrà essere sottoposto all'approvazione della competente Soprintendenza secondo i dettami del Codice dei Beni

Culturali.

Art. 73.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico in territorio urbano e rurale

1 Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per gli ambiti storici:

a Insegne

Le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine). E' ammesso il posizionamento delle insegne all'esterno dei vani murari di pertinenza dell'attività e comunque in corrispondenza degli stessi, solo se è dimostrabile che non esistano le condizioni per l'alloggiamento entro il vano murario. Sono ammesse insegne, anche illuminate purché non luminose.

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

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

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

b Vetrine

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

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

c Tende, tendoni

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

Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento.

d Spazi pubblici e di uso pubblico

L'utilizzazione degli spazi pubblici per tavolini, bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Sindaco su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ambulatori, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale. E' da escludere in generale

per tali tipi di interventi l'uso di pavimentazione di asfalto, palladiana in marmo, lastre di porfido, marmo lucidato o ceramica, gres, ecc. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Art. 73.c - Strutture verticali

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

2. Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.

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

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

5. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RC), Ristrutturazione con vincolo di conservazione (REv), in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie (per instabilità e/o imbibizione e/o per esigenze di consolidamento antisismico e/o per pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere) sono consentite, sulla base di perizia tecnica redatta da tecnico abilitato da convalidare da parte degli Uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni.

Art. 73.d - Strutture portanti orizzontali

1. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente e della vigente legislazione antisismica.

2. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
3. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.
4. In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RC), Ristrutturazione con vincolo di conservazione (REv), in caso di documentata irrecuperabilità dei solai mediante tecniche ordinarie (per instabilità e/o imbibizione e/o per esigenze di consolidamento antisismico e/o per pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere) sono consentite, sulla base di perizia tecnica redatta da tecnico abilitato da convalidare da parte degli Uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni.

Art. 73.e - Coperture

1. Fatto salvo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 37 del presente RUE, gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti e della vigente legislazione antisismica.
2. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
3. Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato, . Il manto deve essere realizzato in coppi in laterizio e con colori tradizionali, o comunque con elementi richiamanti il color laterizio, con esclusione di cotti gialli. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
4. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi che lo compongono.
5. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in metallo o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

Art. 73.f – Indicazioni sull'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici

1. Nei Centri storici (CS), negli insediamenti storici (IS) e negli edifici storici (ES) è

ammessa esclusivamente l'installazione di pannelli integrati o semintegrati in falda. Non sono ammessi impianti a terra.

2. La disposizione in falda, qualora siano dimostrati impedimenti tecnici, dovrà essere il più possibile ordinata e lineare. È vietata l'installazione a tetto di serbatoi e cisterne di accumulo per il solare termico.

Art. 73.g - Scale

1. Gli interventi di consolidamento, completamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali e della vigente legislazione antisismica.

2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

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

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

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

6. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

Art. 73.h - Aperture

1. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

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

- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;

- salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
 - rispetto della posizione dei solai.
3. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
- sono esclusi i terrazzi in falda nei prospetti principali;
 - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1,50 mq per lucernaio;
 - sono ammessi abbaini purché con luce massima di 1,50 mq, allineati con le aperture della fronte, e siano realizzati in muratura intonacata o a vista, coperti a falda con lo stesso manto di copertura del tetto.

Art. 73.i - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali;
3. Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
4. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.
5. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.
6. Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Art. 73.l - Infissi esterni

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in

tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

2. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
3. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), oppure in metallo verniciato con tinta coprente non riflettente, nei colori del repertorio tradizionale locale.
4. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

Art. 73.m - Pavimentazioni

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

Art. 73.n - Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.;
2. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale o con materiali moderni.
3. E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.
4. E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.

CAPO 4.B – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 74.a - Facciate degli edifici e tinteggiature

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

2 Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

3 Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

4 Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale

Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista"; per eventuali elementi strutturali in cemento armato a vista si prescrive il tinteggio;
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

Art. 74.b - Coperture

1 Le coperture degli edifici, se realizzate a falde inclinate, devono preferibilmente avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale. Devono essere evitate forme complicate e atipiche, o pendenze eccessive, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche.

2. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentesi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni; per questi ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 75.d).

3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio.

Art. 74.c - Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe. È ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stilemi del passato.

2. Laddove, in territorio rurale, in edifici sottoposti a tutela ex D.Lgs.42/2004, sia esistente o storicamente documentata una recinzione in muratura, è ammessa la ricomposizione della stessa in muratura a vista, intonacata, in muratura mista, c.a., laterizio a vista e intonacato, purché con caratteristiche morfologiche simili alle parti documentate o preesistenti, anche in deroga alle distanze da strade e da confini di suolo pubblico.

Art. 74.d – Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume lordo superiore a 1000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste in:

- Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
- Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

- Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.)
- Interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

CAPO 4.C – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 75.a – Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

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

2. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

4. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:

- aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
- aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

6. Per gli edifici pubblici e per gli edifici di notevole interesse o pregio artistico e architettonico il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 75.b - Allineamenti

1. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione, il Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia, potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico, di sicurezza e urbanistiche in genere, anche in deroga alle distanze da strade e da confini di suolo pubblico.

Art. 75.c - Recinzioni

1 Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 2 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe.

Art. 75.d - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

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

In caso di comprovata impossibilità funzionale di realizzazione di un accesso diverso in relazione alle caratteristiche del lotto, la norma può essere derogata previo parere positivo degli Uffici competenti.

Art. 75.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi

dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale 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; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni “ Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili”.

4. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita.

5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 4,50, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici esistenti alla data del 14.01.2004 di vigenza del RUE ed all'interno dei centri abitati, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita e il cancello dotato di impianto di apertura automatizzata con funzionamento a distanza.

Art. 75.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

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

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.

I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Art. 75.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata.

Art. 75.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

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