



Comune di Rimini



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**NORME**

elaborato **RUE.N**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Adozione:**

Delibera di C.C. n.66 del 29/03/2011  
Testo modificato con emendamenti approvati  
dal C.C. nella seduta del 21/03/2011

**Approvazione:**

Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016  
Testo modificato con emendamenti approvati  
dal C.C. nella seduta del 15/03/2016

**Sindaco:**

Andrea Gnassi

**Assessore al Territorio:**

Roberto Biagini

**Presidente del Consiglio Comunale:**

Vincenzo Gallo

**Segretario Comunale:**

Laura Chiodarelli

**Direzione Pianificazione e  
Gestione Territoriale, Coordinatore e  
Capo Progetto Ufficio di Piano:**

Alberto Fattori

**Ufficio Strumenti Urbanistici**

**Ufficio Gestione Territoriale**

**stesura 2019**



Le presenti norme sono state integrate a seguito dell'approvazione delle seguenti varianti:

- Progetto di "Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del complesso della Galvanina" sito in Rimini, via della Torretta e via delle Fonti Romane, presentato dalla società la Galvanina s.p.a, comportante proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti - approvazione ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Approvata con delibera di C.C. n° 64 del 23/11/2017

Il Direttore  
Pianificazione e Gestione Territoriale  
Arch. Daniele Fabbri

- Procedimento unico per l'approvazione dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico ai sensi dell'art. 36bis e successivi della L.R. 24 marzo 2000 n.20, titolo III. Progetto di fattibilità tecnico economica e variante urbanistica "lavori di adeguamento e messa a norma del centro di raccolta differenziata per i rifiuti urbani ed assimilabili di via Nataloni ubicato nel Comune di Rimini"

Approvata con delibera di C.C. n° 47 del 09/08/2018

Il Dirigente  
Settore Urbanistica – Ufficio di piano  
Ing. Chiara Dal Piaz

- Varianti specifiche al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e alla Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC) finalizzate a favorire il trasferimento di proprietà dell'area privata in via Fada a fronte dell'acquisizione di una porzione di area pubblica equivalente in via Lagomaggio, di cui all'accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 – Approvazione varianti RUE e ZAC rispettivamente ai sensi: dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e dell'art. 3 della L.R. 15/2000.

Approvata con delibera di C.C. n° 27 del 09/05/2019

Il Dirigente  
Settore Ufficio di piano  
Ing. Chiara Dal Piaz

- Variante specifica per l'aggiornamento normativo del R.U.E. ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R.24/2017

Adottata con delibera di C.C. n° 64 del 17/10/2019

Il Dirigente  
Settore Governo del territorio  
Ing. Carlo Mario Piacquadio

Coordinatore e Capo progetto	Arch.	Alberto Fattori
Gruppo di lavoro		
Ufficio Nuovi Strumenti Urbanistici		
Responsabile	Arch.	Lorenzo Turchi
	Arch.	Monica Margherita Assunto
	Arch.	Stefania Bassi
	Arch.	Emanuela Donati
	Geol.	Giuseppe Fuschillo
Ufficio Gestione Territoriale		
Responsabile	Arch.	Mariarita Bucci
	Arch.	Maria Corvino
	Dott.ssa	Paola Bartolucci
	Geom.	Daniela Delvecchio
Ufficio Geologia		
	Geol.	Carlo Copioli
	Geol.	Roberta Carlini
Consulenza Legale	Prof. Avv.	Federico Gualandi
Consulenza Vas-Valsat	Dott.ssa	Elena Favi
Progettista informatico del programma di gestione delle osservazioni	P.I.	Ivo Sansovini
Consulenza in fase di adozione e per le ipotesi di controdeduzione alle riserve della provincia al PSC	G. T.C.	A.T.I. costituita da: - Tecnicoop s.c.a r.l. - Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti - Arch. Carla Ferrari

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI</b>	<b>1</b>
<b>CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1 - <u>Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio</u> .....	1
Art. 2 - <u>Elaborati costitutivi</u> .....	1
Art. 3 - <u>Validità ed efficacia</u> .....	1
Art. 4 - <u>Prevalenza normativa degli elaborati costitutivi</u> .....	1
Art. 5 - <u>Rapporto tra simbologie grafiche e stato di fatto</u> .....	1
Art. 6 - <u>Rapporto con normative sovraordinate, piani e regolamenti comunali</u> .....	2
Art. 6 bis - <u>Interventi di qualificazione e sostenibilità</u> .....	2
Art. 7 - <u>Disposizioni di raccordo</u> .....	3
Art. 7 bis - <u>Progetti speciali e strategici</u> .....	4
Art. 8 - <u>Costruzioni esistenti</u> .....	4
Art. 8 bis - <u>Costruzioni non ultimate</u> .....	5
Art. 9 - <u>Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie</u> .....	6
Art. 10 - <u>Legittimità dello stato di fatto</u> .....	6
<b>CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI</b>	<b>7</b>
Art. 11 - <u>Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze</u> .....	7
Art. 12 - <u>Spazi chiusi, aperti e parapetti</u> .....	7
<b>CAPO 3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E INDICI URBANISTICI</b>	<b>7</b>
Art. 13 - <u>Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia</u> .....	7
Art. 14 - <u>Indice di utilizzazione territoriale (UT) e fondiaria (UF)</u> .....	8
Art. 15 - <u>Sub-ambiti</u> .....	8
Art. 16 - <u>Computo degli indici nelle unità di intervento</u> .....	8
Art. 17 - Abrogato.....	8
Art. 17 bis - <u>Specifiche tecniche</u> .....	8
<b>CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>10</b>
Art. 18 - <u>Disposizioni generali</u> .....	10
Art. 19 - <u>Manutenzione Ordinaria (MO)</u> .....	10
Art. 20 - <u>Manutenzione Straordinaria (MS)</u> .....	10
Art. 21 - <u>Restauro Scientifico (RS)</u> .....	10
Art. 22 - <u>Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)</u> .....	11
Art. 23 - Abrogato.....	11
Art. 23 bis - <u>Ristrutturazione Edilizia (RE)</u> .....	11
Art. 24 - <u>Nuova Costruzione (NC), (AM), (DR)</u> .....	13
Art. 25 - <u>Recupero e Risanamento di Aree Libere (RAL)</u> .....	13
Art. 26 - <u>Significativi Movimenti di Terra (MT)</u> .....	13
<b>CAPO 5 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO</b>	<b>13</b>
Art. 27 - <u>Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio</u> .....	13
Art. 27 bis - <u>Opere e usi temporanei</u> .....	17
<b>CAPO 6 - DISTANZE</b>	<b>17</b>
Art. 28 - <u>Definizioni</u> .....	17
Art. 29 - <u>Distanze da confine di proprietà (D1)</u> .....	18
Art. 30 - <u>Distanze da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2)</u> .....	19

Art. 31 - <u>Distanze tra pareti antistanti (D3)</u> .....	19
Art. 32 - <u>Distanze tra edifici (D4)</u> .....	19
Art. 33 - <u>Deroghe alle distanze</u> .....	20
<b>CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI</b>	<b>20</b>
Art. 34 - <u>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</u> .....	20
Art. 35 - <u>Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U)</u> .....	20
Art. 36 - <u>Articolazione dei parcheggi</u> .....	22
Art. 37 - <u>Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni</u> .....	22
Art. 38 - <u>Dotazioni: caratteristiche e localizzazione</u> .....	23
Art. 39 - <u>Dotazioni: casi di monetizzazione</u> .....	24
Art. 40 - <u>Parcheggi pertinenziali P3: dotazioni minime</u> .....	24
Art. 41 - <u>Parcheggi privati pertinenziali P3: norme particolari</u> .....	25
<b>CAPO 8 – INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI TECNOLOGICI, MOBILITÀ E DOTAZIONI ECOLOGICHE</b>	<b>26</b>
Art. 42 - <u>Impianti tecnologici</u> .....	26
Art. 43 - <u>Aree a verde di protezione ecologica</u> .....	26
Art. 43 bis - <u>Dotazioni territoriali ed ecologiche</u> .....	26
Art. 44 - <u>Impianti di distribuzione dei carburanti</u> .....	26
Art. 45 - <u>Strade e parcheggi privati in territorio rurale - disciplina delle superfici permeabili</u> .....	27
Art. 45 bis - <u>Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata</u> .....	27
Art. 46 - <u>Rampe di accesso ad autorimesse</u> .....	28
Art. 47 - <u>Cimiteri</u> .....	28
<b>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI</b>	<b>28</b>
<b>CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI</b>	<b>28</b>
Art. 48 - <u>Disposizioni generali</u> .....	28
Art. 49 - <u>Categorie di tutela</u> .....	29
Art. 50 - <u>Tipi d'uso ammessi e condizioni</u> .....	31
<b>CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI</b>	<b>32</b>
Art. 51 - <u>Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC U)</u> .....	32
Art. 52 - <u>Sub-ambiti Auc.1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio</u> .....	33
Art. 53 - <u>Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori</u> .....	34
Art. 54 - <u>Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento</u> .....	35
Art. 55 - <u>Sub-ambiti Auc.5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche</u> .....	35
Art. 56 - <u>Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente</u> .....	35
Art. 57 - <u>Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC T)</u> .....	36
Art. 58 - <u>Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini</u> .....	38
Art. 59 - <u>Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva</u> .....	38
Art. 60 - <u>Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva</u> .....	39
Art. 61 - <u>Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare</u> .....	39
Art. 62 - <u>Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi</u> .....	39

Art. 63 - <u>Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente</u>	39
Art. 64 - <u>Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"</u>	40
Art. 65 - <u>Colonie marine</u>	40
<b>CAPO 11 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE</b>	<b>40</b>
Art. 66 - <u>Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC</u>	40
<b>CAPO 12 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE</b>	<b>41</b>
Art. 67 - <u>Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)</u>	41
Art. 68 - <u>Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere</u>	43
Art. 69 - <u>Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio</u>	44
Art. 70 - <u>Sub-ambiti Asp.3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP o APF</u>	44
Art. 71 - <u>Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici</u>	45
Art. 72 - <u>Norme speciali</u>	45
<b>CAPO 13 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI E POLI FUNZIONALI</b>	<b>46</b>
Art. 73 - <u>Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di PUA</u>	46
Art. 74 - <u>Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di PUA</u>	46
Art. 75 - <u>Poli funzionali (APF)</u>	47
<b>CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE</b>	<b>47</b>
Art. 76 - <u>Articolazione del territorio rurale</u>	47
Art. 77 - <u>Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici</u>	49
Art. 79 - <u>Aree per la comunità nomade</u>	52
Art. 80 - <u>Norme speciali</u>	52
<b>CAPO 15 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE</b>	<b>53</b>
Art. 81 - <u>Definizioni</u>	53
Art. 82 - <u>Disposizioni generali per la residenza colonica e i servizi agricoli</u>	53
Art. 82 bis - <u>Interventi finalizzati all'attività di agriturismo</u>	56
Art. 83 - <u>Interventi NC in aziende agricole prive di edifici abitativi (f1)</u>	56
Art. 84 - <u>Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici abitativi (f1)</u>	57
Art. 85 - <u>Interventi NC in aziende agricole prive di edifici per servizi agricoli (f2)</u>	57
Art. 86 - <u>Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per servizi agricoli (f2)</u>	57
Art. 87 - <u>Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per allevamenti zootecnici (f3)</u>	58
Art. 88 - <u>Interventi NC, AM e DR per serre fisse (f4)</u>	58
<b>TITOLO III – GESTIONE DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI</b>	<b>58</b>
<b>CAPO 16 – NORME GENERALI: MORFOLOGIA, ARREDO, SICUREZZA, DECORO E GESTIONE DEL TERRITORIO</b>	<b>58</b>
Art. 89 - <u>Criteri generali di manutenzione, decoro, salubrità e sicurezza delle costruzioni</u>	58
Art. 90 - <u>Facciate degli edifici e tinteggiature</u>	59
Art. 91 - <u>Coperture degli edifici</u>	59
Art. 92 - <u>Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico</u>	59
Art. 93 - <u>Recinzioni</u>	59
Art. 94 - <u>Depositi di materiali a cielo aperto</u>	60
Art. 95 - <u>Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici</u>	60

Art. 96 - <u>Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo, posti su aree pubbliche</u>	60
Art. 97 - <u>Strutture contingenti e temporanee o stagionali</u>	61
Art. 98 - <u>Pergolati, gazebo, tende appoggiate e ombrelloni</u>	62
Art. 99 - <u>Orti: appezzamenti e raggruppamenti</u>	63
Art. 100 - <u>Ulteriori elementi di arredo</u>	63
<b>CAPO 17 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO NELLA CITTA' STORICA E NEGLI EDIFICI TUTELATI ESTERNI</b>	<b>64</b>
Art. 101 - <u>Disposizioni generali</u>	64
Art. 102 - <u>Materiali ed elementi costruttivi</u>	64
Art. 103 - <u>Strutture portanti orizzontali</u>	65
Art. 104 - <u>Coperture</u>	65
Art. 105 - <u>Elementi decorativi e facciate</u>	65
Art. 106 - <u>Infissi esterni</u>	65
Art. 107 - <u>Manufatti tecnologici</u>	66
Art. 108 - <u>Recinzioni</u>	66
<b>CAPO 18 – COMPETENZE E FUNZIONAMENTO DELLA CQAP</b>	<b>66</b>
Art. 109 - <u>Competenze e funzionamento</u>	66
<b>CAPO 19 – PUA E PIANO DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA</b>	<b>69</b>
Art. 110 - <u>Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)</u>	69
Art. 111 - <u>Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica e privata</u>	69
Art. 112 - <u>Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)</u>	69
<b>CAPO 20 – VALUTAZIONE PREVENTIVA</b>	<b>70</b>
Art. 113 - <u>Richiesta e documentazione</u>	70
Art. 114 - <u>Rilascio e validità</u>	70
<b>CAPO 21 – TITOLI ABILITATIVI: INTERVENTI DIRETTI E/O CONVENZIONATI</b>	<b>70</b>
Art. 115 - <u>Elaborati progettuali allegati alle istanze edilizie</u>	70
Art. 116 - <u>Riesame dei titoli abilitativi</u>	70
Art. 117 - <u>Permessi di Costruire Convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione</u>	71
<b>CAPO 22 – ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	<b>71</b>
Art. 118 - <u>Inizio lavori: espletamenti burocratici</u>	71
Art. 119 - <u>Inizio lavori: opere edilizie</u>	71
Art. 120 - <u>Opere immediatamente eseguibili</u>	71
Art. 121 - <u>Tolleranze costruttive</u>	72
<b>CAPO 23 – NORME COMPLEMENTARI</b>	<b>72</b>
Art. 122 - <u>Recupero a fini abitativi dei sottotetti</u>	72
Art. 123 - <u>Riduzione del rischio sismico: edifici di interesse strategico ed opere infrastrutturali</u>	72
Art. 124 - <u>Aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo</u>	72
Art. 125 - <u>Misure di prevenzione delle cadute dall'alto</u>	73
Art. 126 - <u>Localizzazione degli impianti fotovoltaici</u>	73
Art. 127 - <u>Norme integrative di carattere igienico-sanitario</u>	73



## **ABBREVIAZIONI**

### **Parametri urbanistici**

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
UT	= Indice di Utilizzazione Territoriale
UF	= Indice di Utilizzazione Fondiaria
SP	= Superficie permeabile
SCO	= Superficie coperta
IC	= Indice di copertura
P1	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria
P2	= Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria
P3	= Parcheggi privati pertinenziali
U	= Aree per attrezzature e spazi collettivi (aree per urbanizzazioni secondarie)

### **Modalità di intervento edilizio**

MO	= Manutenzione Ordinaria
MS	= Manutenzione Straordinaria
RRC	= Risanamento conservativo
RE	= Ristrutturazione Edilizia
RU	= Ristrutturazione Urbanistica
RS	= Restauro scientifico
RAL	= Risanamento delle aree libere
NC	= Nuova costruzione
AM	= Ampliamento
DR	= Demolizione con ricostruzione
MT	= Significativi movimenti di terra
CD	= Cambio di destinazione d'uso

### **Strumenti di pianificazione e titoli abilitativi**

CQAP	= Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
PRA	= Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola
PC	= Permesso di Costruire
PCC	= Permesso di Costruire Convenzionato
POC	= Piano Operativo comunale
PSC	= Piano Strutturale Comunale
PTCP	= Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	= Piano Urbanistico Attuativo/Piano Particolareggiato
RUE	= Regolamento urbanistico-edilizio
SCIA	= Segnalazione certificata di inizio attività

## Tavola di corrispondenza

In attesa della compiuta riorganizzazione dei contenuti del regolamento edilizio da realizzare nell'ambito dell'adozione degli strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge urbanistica regionale 24/2017 e smi, è stata redatta una Tavola di corrispondenza che riproduce l'indice generale del regolamento edilizio-tipo con i richiami alle disposizioni corrispondenti ai regolamenti comunali vigenti.

Le "Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali" sono solo parzialmente affidate all'art. 127 del RUE che integra le disposizioni nazionali del DM 5/7/1975 e smi

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	RUE
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI</b>	
<b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi</b> contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
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;	art. 109 - Competenze e funzionamento
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;	art. 115 - Elaborati progettuali allegati alle istanze edilizie art. 117 - Permessi di Costruire Convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.	
<b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi</b> contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;	art. 116 - Riesame dei titoli abilitativi
2. certificato di destinazione urbanistica;	
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;	
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;	
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;	
6. Pareri preventivi;	art. 113 - Richiesta e documentazione art. 114 - Rilascio e validità
7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;	art. 120 - Opere immediatamente eseguibili
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;	
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;	
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.	
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	
<b>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori</b> contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione	art. 118 - Inizio dei lavori: espletamenti burocratici art. 119 - Inizio dei lavori: opere edilizie

<b>REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO</b>	<b>RUE</b>
dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;	
2. comunicazioni di fine lavori;	
3. occupazione di suolo pubblico;	art. 97 - Strutture contingenti e temporanee o stagionali
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.	
<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori</b>	
contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;	
2. punti fissi di linea e di livello;	
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;	
4. cartelli di cantiere;	
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;	
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;	art. 121 - Tolleranze costruttive
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;	art. 125 - Misure di prevenzione delle cadute dall'alto
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;	
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.	
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.</b>	
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio</b>	
contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;	
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;	
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;	
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;	
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;	
6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei	art. 127 - Norme integrative di carattere igienico-

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	RUE
servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	sanitario
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita");	art. 125 - Misure di prevenzione delle cadute dall'alto
8. prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa.	
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico</b> contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
1. strade;	
2. portici;	
3. piste ciclabili;	
4. aree per parcheggio;	
5. piazze e aree pedonalizzate;	
6. passaggi pedonali e marciapiedi;	
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;	
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;	art. 96 - Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo posti su aree pubbliche e private
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;	art. 96 - Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo posti su aree pubbliche e private
10. recinzioni;	art. 93 - Recinzioni art. 108 - Recinzioni (in CS ed edifici tutelati)
11. numerazione civica.	art. 105 - Elementi decorativi
<b>Capo III - Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente</b> contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:	
1. aree verdi;	
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;	
3. orti urbani;	art. 99 - Orti: appezzamenti e raggruppamenti
4. parchi e percorsi in territorio rurale;	
5. sentieri;	
6. tutela del suolo e del sottosuolo;	
<b>Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche</b> contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:	
1. approvvigionamento idrico;	
2. depurazione e smaltimento delle acque;	
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;	
4. distribuzione dell'energia elettrica;	
5. distribuzione del gas;	
6. ricarica dei veicoli elettrici;	art. 41 - Parcheggi privati pertinenziali P3: norme particolari
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;	art. 126 - Localizzazione degli impianti fotovoltaici
8. telecomunicazioni.	

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	RUE
<b>Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico</b> 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:	
1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;	art. 89 - Criteri generali di manutenzione, decoro e sicurezza delle costruzioni
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;	art. 90 - Facciate degli edifici e tinteggiature art. 105 - Elementi decorativi
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;	art. 92 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico
4. allineamenti;	
5. piano del colore;	
6. coperture degli edifici;	art. 91 - Conformazione planivolumetrica e coperture degli edifici art. 104 - Coperture (in CS ed edifici tutelati)
7. illuminazione pubblica;	
8. griglie ed intercapedini;	
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;	art. 95 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici
10. serramenti esterni degli edifici;	art. 106 - Infissi esterni (in CS ed edifici tutelati)
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;	
12. cartelloni pubblicitari;	
13. muri di cinta;	
14. beni culturali e edifici storici;	art. 102 - Materiali ed elementi costruttivi art. 103 - Strutture portanti orizzontali art. 104 - Coperture art. 105 - Elementi decorativi art. 106 - Infissi esterni art. 107 - Manufatti tecnologici art. 108 - Recinzioni
15. cimiteri monumentali e storici;	art. 47 - Cimiteri
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.	
<b>Capo VI - Elementi costruttivi</b> contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
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;	art. 126 - Localizzazione degli impianti fotovoltaici
4. coperture, canali di gronda e pluviali;	art. 91 - Conformazione planivolumetrica e coperture degli edifici
5. strade e passaggi privati e cortili;	
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;	
7. intercapedini e griglie di aerazione;	
8. recinzioni;	art. 93 - Recinzioni

<b>REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO</b>	<b>RUE</b>
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;	
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;	
11. piscine;	
12. altre opere di corredo agli edifici.	art. 98 - Pergolati, gazebo e tende appoggiate art. 100 - Ulteriori elementi di arredo
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO</b>	
contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;	
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;	
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.	
<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE</b>	
contenente disposizioni regolamentari riguardanti:	
1. aggiornamento del regolamento edilizio;	
2. disposizioni transitorie.	



# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

## CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., ed ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce le trasformazioni del territorio, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del PSC, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
3. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili, salvo le possibilità di deroga concesse da norme sovraordinate, deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con il termine RUE.

### **Art. 2 - Elaborati costitutivi**

1. Il RUE è composto:
  - a) dal presente fascicolo: RUE.N;
  - b) dalle seguenti tavole:
    - Serie n. 1 "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale" in 18 tavole in scala 1:5.000;
    - Tav. n. 2 - 3 "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico" in scala 1:2.000;
  - c) rapporto ambientale: RUE.VAL sintesi non tecnica RUE.VAL.ST;
  - d) Tavola dei Vincoli e Schede allegate in cui sono riportati i vincoli e le norme sovraordinate di tutela di cui all'allegato E del Quadro Conoscitivo.

### **Art. 3 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi comunque conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC. In caso di mancata conformità fra disposizioni del RUE e disposizioni del PSC, queste ultime sono comunque prevalenti.
2. Per le aree alle quali la presente strumentazione demanda attuazione mediante POC, si applicano le norme di RUE fino alla data di adozione del POC nel rispetto di quanto disposto dall'art. 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.. Laddove citato negli articoli successivi, per POC si intende anche qualsiasi atto urbanistico equivalente assunto ai sensi della vigente legislazione in materia.
3. Per data di adozione delle presenti norme (o del RUE), riportata nei successivi articoli, si intende il 29/03/2011.

### **Art. 4 - Prevalenza normativa degli elaborati costitutivi**

1. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme di ambito o sub-ambito, di cui al Titolo II, in cui l'immobile ricade, nonché dalle eventuali norme di tutela che lo interessano stabilite dalla Tavola dei Vincoli e Schede allegate.
2. Le limitazioni derivate da specifiche normative di Settore espressamente in atto al momento della presentazione dell'istanza edilizia, anche se non riportate nelle norme di tutela della Tavola dei Vincoli e Schede allegate, prevalgono sempre sulle norme d'ambito di cui al Titolo II e sulle norme del POC.
3. In caso di contrasto, la norma scritta prevale sulla rappresentazione cartografica.

### **Art. 5 - Rapporto tra simbologie grafiche e stato di fatto**

1. I limiti degli ambiti o sub-ambiti rappresentati nelle cartografie del RUE vanno individuati con procedura digitale; solo qualora siano rilevati manualmente, andranno misurati includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Nel caso in cui il confine comunale derivante dalla cartografia regionale (DBTR) rappresentato nel RUE non coincida con la cartografia catastale, le particelle eccedenti tale confine assumeranno come ambito quello del tematismo circostante.
3. Qualora un limite di ambito o di sub-ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, o altro) le planimetrie del RUE possono riportare distintamente, l'uno accanto all'altro, i

diversi simboli; il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico continuo che delimita gli ambiti o zone, mentre gli eventuali limiti tracciati accanto con grafie discontinue valgono solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con la prima.

4. Le tavole degli strumenti urbanistici (PSC, RUE e POC) costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli stessi, riportate nella relativa legenda. Relativamente alla cartografia di base, tali tavole non costituiscono di conseguenza certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione per edifici, strade e altre indicazioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Pertanto, fuori dai casi disciplinati dal successivo art. 7, ai fini della realizzazione degli interventi edilizi disciplinati dai successivi articoli, il confine delle aree interessate andrà comunque individuato con riferimento allo stato di fatto anche in relazione alle strade e agli spazi pubblici, indipendentemente dalla rappresentazione cartografica del RUE.

A mare della statale, lo stato di fatto delle strade e spazi pubblici viene individuato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 275 del 26/08/08 e s.m.i..

5. Sempre in rapporto alla viabilità e agli spazi pubblici esistenti, l'area edificabile è definita dallo stato di fatto a condizione che non sia assoggettata a procedura di esproprio; qualora il RUE individui come strada o spazio pubblico un'area privata non di uso pubblico, la stessa assumerà come destinazione quella dell'ambito contiguo.
6. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe catastali digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il RUE, senza che ciò comporti variante allo stesso.

#### **Art. 6 - Rapporto con normative sovraordinate, piani e regolamenti comunali**

1. Le disposizioni contenute nel presente RUE debbono essere applicate, unitamente e secondo il grado di valenza, a tutti i regolamenti e piani vigenti ed operanti sul territorio comunale, nonché a normative sovraordinate.

Ogni successiva modifica a tali normative si intenderà immediatamente recepita nel presente strumento urbanistico.

A titolo meramente esemplificativo non esaustivo, si elencano:

- regolamento del verde urbano;
- regolamento di igiene e sanità;
- regolamento per l'esecuzione di interventi nel suolo e sottosuolo stradale di proprietà comunale;
- regolamento per le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare;
- regolamento per la telefonia mobile;
- regolamento per la tutela dall'inquinamento acustico;
- regolamento degli impianti termici;
- regolamento per la disciplina dei passi carrai;
- regolamento per l'Edilizia Residenziale Sociale;
- regolamento riguardante lo smaltimento delle acque reflue;
- regolamento per la realizzazione di opere cimiteriali;
- regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia;
- normativa riguardante l'inquinamento luminoso;
- normativa riguardante le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e la documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi;
- normativa riguardante la semplificazione edilizia;
- normativa riguardante il rendimento energetico e la certificazione energetica degli edifici;
- normativa riguardante l'efficienza energetica;
- normativa riguardante l'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

#### **Art. 6 bis - Interventi di qualificazione e sostenibilità**

1. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici oggetto di intervento edilizio è necessario garantire il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica, in funzione della tipologia d'intervento, in conformità alla D.G.R. 967/2015 e s.m.i. e alla D.G.R. 1275/2015 e s.m.i..
2. Per interventi volti ad incrementare i valori minimi obbligatori definiti al comma 1, in applicazione del 2° comma, lettera b) dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., il RUE definisce nel Titolo II, incrementi di superficie in funzione del tipo d'intervento.

Il medesimo Titolo II stabilisce forme diverse di incentivazione e deroghe ai sensi della citata D.G.R. n.

967/2015 e s.m.i., da considerarsi alternative e non cumulabili con quanto previsto dall'art. 7-ter.

3. Per favorire interventi ecosostenibili e biocompatibili, inoltre, il "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", come specificato dalle successive circolari applicative, prevede incentivi calibrati in base alla qualità progettuale. Tali incentivi, come indicato nel Titolo II, sono a loro volta alternativi e non cumulabili con quelli concessi in applicazione del comma precedente.
4. Ulteriori benefici sono concessi nel Titolo II per interventi finalizzati al complessivo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lettere c), d), e) dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e sono applicabili unitamente ai soli incrementi previsti al precedente comma 2 ai sensi del medesimo articolo regionale.
5. In merito all'applicazione delle norme in materia di bioedilizia valgono le seguenti prescrizioni:
  - i PUA approvati e convenzionati in data precedente all'adozione del RUE, o durante il periodo di salvaguardia, sono regolati dalle NTA dei rispettivi piani che hanno ancora come riferimento il PRG previgente (parametri edilizi ed urbanistici compresi), in tal caso non sarà necessario procedere ad una verifica delle dotazioni di standard assentite;
  - i PUA approvati e convenzionati in fase transitoria, in attesa del primo POC, potranno beneficiare degli incentivi edilizi previsti dal comma 2 dell'art. 1.3 del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", incrementando le quote di dotazioni di standard proporzionalmente alle maggiori quantità di superfici realizzate.

#### **Art. 7 - Disposizioni di raccordo**

1. I titoli abilitativi per i quali sia stato presentato l'inizio lavori prima della data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico nonché le successive varianti inessenziali, mantengono il regime normativo previgente.
- 1.bis Le varianti al RUE dovranno rispettare le disposizioni di salvaguardia previste dall'art. 12 della LR 20/2000 ad eccezione di quelle normative che non determinano modifica del dimensionamento dello strumento urbanistico; queste ultime, in analogia con gli atti di coordinamento tecnico regionali, faranno salvi gli interventi edilizi per i quali, prima della loro adozione sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.
2. Le tavole di RUE individuano con apposita grafia i perimetri degli Accordi negoziali (Accordi di Programma, Accordi con i privati, Programmi Integrati di Intervento) ai sensi dell'art. 1.7 del PSC, nonché i perimetri dei PUA, definitivamente approvati e/o con convenzione sottoscritta alla data di approvazione delle presenti norme.

Le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi negoziali e PUA prevalgono sulle prescrizioni del RUE per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione stipulata; pertanto fino a tale data, gli interventi edilizi andranno ricondotti alle tavole e alle NTA degli Atti attuativi.

Agli edifici esistenti alla data del 29/03/2011 così come definiti al successivo art.8, si applica in ogni caso la modalità di intervento RE alle medesime condizioni previste al successivo art. 23-bis, a condizione di non incrementare tipi d'uso non previsti nel PUA.
3. Successivamente alla scadenza dei termini concessi al privato per l'attuazione del PUA, ai sensi della convenzione sottoscritta:
  - entrerà in vigore la disciplina normativa del RUE nei casi di totale adempimento agli obblighi convenzionali o di risoluzione anticipata, secondo le indicazioni cartografiche riportate nelle tavole di RUE, e/o in ogni caso, secondo quanto previsto dal PUA scaduto. In tali casi è comunque ammessa la conclusione dell'edificazione ai sensi del PUA alle condizioni ivi disciplinate;
  - in caso di parziale attuazione degli obblighi convenzionali, in tutto il territorio comunale con esclusione degli ambiti agricoli, sarà possibile attraverso un PCC dar corso al completamento degli interventi previsti dal PUA originario, fatta salva la facoltà della Pubblica Amministrazione di agire in via sostitutiva ai sensi della convenzione sottoscritta;
  - in caso di totale inadempienza agli obblighi convenzionali, nel solo territorio urbanizzato sarà possibile dar corso alle previsioni del RUE mediante PCC, fatta salva la facoltà della Pubblica Amministrazione di agire in via sostitutiva;
  - nel caso di PUA approvati ma non convenzionati, afferenti le zone artigianali di Villaggio I° maggio (III stralcio) e Viserba Monte (II stralcio), gli interventi ammessi tramite PCC dovranno obbligatoriamente comprendere l'intero perimetro interessato dal PUA approvato e la nuova convenzione dovrà recepire gli obblighi comuni agli stralci già convenzionati.

- 3.bis.** Successivamente alla scadenza dei PUA di iniziativa pubblica, in caso di completa o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche previste dal piano, sarà possibile attraverso PC dar corso al completamento dei corrispettivi interventi previsti dal PUA originario, nel rispetto degli obblighi previsti dai PUA originari nei confronti degli attuatori delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche realizzate.
4. In caso di mancata rispondenza cartografica tra il presente strumento urbanistico e quello di dettaglio, in attesa degli opportuni aggiornamenti, la norma del RUE andrà applicata seguendo gli azzonamenti contenuti nella cartografia degli Accordi/PUA, da ricondursi per assimilazione a quelli del RUE.
5. 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 il tempo previsto i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.
6. Le tavole di RUE rappresentano ideogrammaticamente il tracciato del TRC. Lungo tale percorso vale quanto previsto dal progetto approvato con Delibera CIPE n° 93/06 del 04/11/2006 e s.m.i..

#### **Art. 7 bis - Progetti speciali e strategici**

1. Le tavole di RUE individuano con specifica grafia i perimetri dei progetti le cui disposizioni normative prevalgono su quelle d'ambito, di cui al successivo titolo II delle presenti norme, per la durata prevista dalla convenzione. Ciascun progetto viene indicato cartograficamente con la sua denominazione e indicatore alfanumerico a cui è associata la norma specifica sotto indicata:

1) Galvanina:

- parametri edilizi come da progetto "Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del complesso della Galvanina" approvato dalla Conferenza dei servizi del 13/01/2016, eventuali varianti saranno ammissibili nel rispetto dei limiti indicati dal progetto approvato e alle condizioni di legge;
- attuazione tramite permesso di costruire convenzionato;
- la convenzione stabilisce i limiti temporali di validità della disciplina speciale, le modalità di cessione delle aree e attrezzature per spazi collettivi e il rispetto degli eventuali altri obblighi stabiliti dalla Conferenza e dagli altri Uffici/Enti/Autorità competenti.

#### **Art. 8 - Costruzioni esistenti**

1. Per costruzione (edificio, fabbricato o corpo di fabbrica in genere), esistente o preesistente, si intende qualsiasi costruzione (ma anche singole unità immobiliari a condizione che siano completate le relative parti comuni), che alla data del 29/03/2011 presenti le seguenti condizioni:

- piena legittimità;
- che si sia provveduto alla comunicazione di fine lavori;
- in alternativa al punto precedente, che sia realizzato fino alla completa ultimazione, e cioè che sia nello stato pienamente idoneo all'utilizzo;

In caso di sanatoria edilizia, a condizione che la costruzione risulti completamente ultimata alla data di cui sopra, si considererà esistente anche quella il cui titolo edilizio sia rilasciato successivamente a tale data.

Ai sensi delle presenti norme, si considererà ancora esistente il fabbricato come sopra individuato, che abbia subito interventi fino al mantenimento di almeno il 50% delle murature perimetrali esistenti, ovvero la porzione non demolita nel caso disciplinato dal successivo art. 23-bis, lett. c), in caso di RE con demolizione parziale.

2. In ogni caso le costruzioni, anche non pienamente conformi a tutte le disposizioni del RUE potranno essere oggetto di tutti gli interventi e mutamenti dei tipi d'uso consentiti nei singoli sub-ambiti, a condizione che non venga incrementata l'eventuale SC esistente con tipo d'uso non previsto nel sub-ambito o, qualora previsto, eccedente i limiti imposti dalla norma.

Per i casi di mutamento dal tipo d'uso f1 degli edifici già appartenenti ad unità agricola alla data di adozione del RUE, si richiama quanto prescritto dal successivo art. 82, comma 3.

3. Le costruzioni, o porzioni di costruzioni, preesistenti o meno, oggetto di sanzione pecuniaria amministrativa, potranno essere interessate da interventi di carattere conservativo ricompresi in MO, MS (con esclusione di accorpamento, frazionamento o modifica della consistenza di unità immobiliari). Qualora il tipo d'uso di tale costruzione (o porzione di costruzione) non sia previsto nel sub-ambito, è sempre ammessa la variazione in un tipo d'uso consentito. Viceversa, in caso di tipo d'uso già ricompreso tra quelli ammessi, sono consentite unicamente variazioni in tipi d'uso che non comportino

aumento di carico urbanistico ai sensi del successivo art. 37.

4. Inoltre ai fini dell'applicazione del RUE, per edificio preesistente si intende anche un edificio (a suo tempo ultimato) del quale siano ancora in essere almeno il 50% delle murature perimetrali e purché sia ancora individuabile in loco la sagoma planivolumetrica da ricostruire. In difetto di questi elementi, l'edificio si considererà non esistente.
5. Ad esclusione degli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, in tutto il territorio comunale soggetto ai seguenti vincoli:
  - elettrodotti (così come stabiliti dall'Ente competente);
  - fasce di rispetto stradale;
  - aree esondabili, verificate o da verificare, con tempi di ritorno fino a 200 anni;
  - zone instabili per fenomeni di dissesto attivi verificati o da verificare;
  - fasce di ml. 10,00 a tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 96, lettera f), del T.U. n. 523/04 e s.m.i.;

qualora non sia possibile lo spostamento del fabbricato in conformità a quanto prescritto dai successivi articoli, è ammesso con intervento RE il trasferimento degli edifici fuori dalle rispettive aree o fasce di rispetto, così come desumibili dalla Tavola dei Vincoli e Schede allegate, in conformità alle seguenti condizioni:

- H max: secondo le norme d'ambito;
  - tipo d'uso: preesistente o secondo le norme d'ambito;
  - entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile per effetto di vincoli, nella particella catastale attigua;
  - entro il medesimo sub-ambito del fabbricato esistente o in caso di impossibilità in un sub-ambito differente;
  - la demolizione del fabbricato esistente (da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria), dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga;
  - tra il limite del vincolo e il punto più vicino della sagoma planivolumetrica del nuovo fabbricato non dovrà intercorrere una distanza superiore a ml. 20,00.
  - Qualora la particella destinataria dello spostamento (o la particella del fabbricato o quella attigua) sia accessibile anche da altra viabilità, è possibile spostare l'immobile, con i limiti sopraesposti, anche in prossimità di quest'ultima viabilità.
6. Fermo restando il rispetto della Tavola dei Vincoli e Schede allegate e quello derivante da norme sovraordinate, nonché le limitazioni previste per gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, in deroga alle specifiche disposizioni d'ambito è sempre consentito il tipo d'uso b3.1. Nel territorio urbanizzato, tale destinazione è consentita anche in deroga ai limiti dimensionali (Uf/Ut) previsti dalle norme d'ambito, nei limiti massimi previsti dall'art. 7 del DM 1444/1968, a condizione che l'uso sia vincolato con atto unilaterale d'obbligo.

#### **Art. 8 bis - Costruzioni non ultimate**

1. Per costruzione (edificio, fabbricato o corpo di fabbrica in genere) non ultimata, si intende qualsiasi costruzione non totalmente completata per la quale, alla definitiva scadenza del titolo abilitativo, non siano state realizzate tutte le opere ivi previste.
2. Le costruzioni di cui al comma precedente potranno essere integralmente ultimate conformemente al titolo abilitativo, compreso il mantenimento dei tipi d'uso, nella porzione di volume realizzato entro la scadenza del titolo medesimo.

Tali opere di completamento saranno ammesse solo qualora riconducibili a quelle ricomprese all'interno della categoria di intervento RE e potranno essere realizzate anche in rapporto alle singole unità immobiliari, a condizione che vengano comunque ultimate le parti comuni alle unità da completarsi.

Resta inteso che è considerato come coperto il volume definito dalla sola struttura portante principale a condizione che il progetto del titolo abilitativo originario, ne prevedesse la chiusura.
3. Per i fabbricati individuati ai sensi del comma precedente, sono inoltre consentiti tutti gli interventi conformi alle presenti norme. In particolare, gli interventi AM e DR saranno ammessi solo in caso di conformità dei tipi d'uso dell'intero edificio con quelli previsti nel sub-ambito.
4. Fatto salvo quanto dovuto in relazione al titolo scaduto, alla SC oggetto di completamento si applicheranno i seguenti oneri:

- se tipi d'uso come da titolo abilitativo:
    - *contributo di costruzione*: come differenza dell'intero intervento (con tariffe aggiornate), rispetto a quanto già dovuto per il titolo originario;
    - *reperimento/monetizzazione delle dotazioni territoriali*: escluso;
  - con variazione dei tipi d'uso:
    - *contributo di costruzione*: come RE, con o senza aumento di carico urbanistico, secondo i casi;
    - *reperimento/monetizzazione delle dotazioni territoriali*: secondo quanto stabilito dal successivo art. 37, comma 5.
5. Alla realizzazione di SC (interna e/o esterna alla sagoma), eccedente quella oggetto di completamento, si applicherà il contributo di costruzione commisurato alla modalità di intervento relativa al titolo originario (con tariffe aggiornate al momento della nuova istanza), e il reperimento/monetizzazione delle dotazioni territoriali, se dovuto, ai sensi del successivo art. 37, comma 4.
6. Qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 8, comma 5, è ammesso lo spostamento delle costruzioni a parità di volume, nel rispetto delle modalità disciplinate al medesimo comma.

#### **Art. 9 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di cui al successivo Capo 4 sono ammissibili a condizione che l'area sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti secondo le indicazioni riportate al successivo art. 34, comma 1 e nel rispetto degli obblighi derivanti dall'applicazione del Titolo 10 del PTCP.
2. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, l'intervento sarà subordinato all'impegno dell'avente titolo all'esecuzione delle medesime, da disciplinarsi con convenzione o atto d'obbligo e deposito di opportuna garanzia, contestualmente all'intervento edilizio e secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.
3. In applicazione di quanto prescritto dall'art. 2.5, comma 3, del PTCP, fatte salve maggiori superfici eventualmente indicate negli articoli seguenti dal RUE, la salvaguardia della SP minima in tutto il territorio, in caso di interventi che incidano comunque sulla superficie permeabile, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
  - con interventi NC, DR, AM orizzontale e RE con demolizione totale del fabbricato: SP almeno il 30% della SF interessata dal titolo abilitativo.

In ogni ulteriore caso (anche di attività edilizia libera), che modifichi la SP:

  - se SP esistente > 30% della SF: SP almeno il 30% della SF interessata dal titolo abilitativo;
  - se SP esistente fino al 30% della SF: SP esistente;
  - nel calcolo della SP potranno essere ricompresi gli spazi pavimentati purchè drenanti, da calcolarsi sulla base di attestazione rilasciata dal progettista circa la percentuale di permeabilità al suolo.
4. In caso di edificabilità di area derivante da frazionamento di unità fondiaria già utilizzata a fini edificatori, alla SP dovuta ai sensi del comma precedente dovrà aggiungersi quella eventualmente sottratta in sede di frazionamento dalla SP dell'area di provenienza.

#### **Art. 10 - Legittimità dello stato di fatto**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o su impianti preesistenti, la presentazione di un'istanza edilizia è subordinata alla verifica di legittimità dello stato di fatto, da effettuarsi sulla base dei precedenti titoli abilitativi anche in sanatoria ovvero, qualora si tratti di immobili per la cui edificazione non era richiesto titolo abilitativo edilizio, sulla base della documentazione catastale e/o atti equipollenti.  
La legittimità dei fabbricati costruiti prima del 1942 è attestata sulla base dell'accatastamento di primo impianto; limitatamente agli immobili costruiti in data successiva al 1942 ma antecedente al 1/9/1967, non ricadenti nei centri abitati e nelle zone di espansione così come individuati dal PRG approvato nel 1965, non è necessario verificare il titolo abilitativo originario.
2. In caso di edifici in cui siano presenti più unità immobiliari, la legittimità dello stato di fatto dovrà essere attestata e verificata come segue:
  - qualora le opere siano riferite a singole unità immobiliari, riconducibili al protocollo IPRPI e non comportino incremento della sagoma: in rapporto alle sole unità immobiliari in progetto;
  - qualora non ricorrano le precedenti condizioni: come all'alinea precedente ed inoltre in rapporto alle loro parti comuni, alla sagoma totale e alle distanze dell'intero fabbricato.
3. Nell'ipotesi di interventi connessi all'utilizzazione degli indici edificatori, la legittimità dello stato di fatto comprenderà anche la verifica della sussistenza della potenzialità edificatoria, totale o residuale,

dell'area interessata.

4. La legittimità delle recinzioni dovrà essere attestata a partire dalla data del 01/01/1993 (data di entrata in vigore del Codice della Strada approvato con D. Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i.).

## **CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI**

### **Art. 11 - Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze**

1. L'unità edilizia, le unità immobiliari e le eventuali pertinenze, sono definite dall'Allegato II dell'Atto Regionale di Coordinamento Tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 e s.m.i., in seguito denominato DTU n. 922/17 e s.m.i..
2. Ad ulteriore precisazione in rapporto ai successivi articoli, l'unità edilizia è quella composta dal fabbricato principale, da più fabbricati e dalle eventuali pertinenze, insistenti (anche in parte) sulla medesima particella catastale su cui è ubicato l'edificio principale, nella situazione sussistente alla data di adozione delle presenti norme, compresa l'area frazionata successivamente a tale data; in caso di diversa previsione urbanistica ricadente all'interno della particella, l'unità edilizia andrà considerata fino al limite costituito dal diverso sub-ambito.  
Inoltre, si considererà area pertinenziale anche una diversa particella catastale, purché appartenente al medesimo sub-ambito, che risulti da titolo edilizio utilizzata urbanisticamente per la realizzazione di un fabbricato.

- 2.bis** Fatti salvi i diritti di proprietà, si considera come unico fabbricato anche l'edificio che abbia subito frazionamenti "cielo-terra" successivamente alla sua costruzione, a prescindere dalla costituzione di nuove particelle catastali.
3. A compendio delle definizioni di cui al comma 1, ai fini delle presenti norme si considera pertinenziale ogni manufatto con uso accessorio e complementare all'edificio principale e che, qualora costituisca volumetria, possieda singolarmente le seguenti caratteristiche:
    - distaccato in ogni suo punto dall'edificio principale, con soluzione di continuità;
    - volume della sagoma fuori terra non superiore al 20% del volume della sagoma fuori terra costituita dall'edificio principale di cui è pertinenza;
    - superficie lorda inferiore a mq. 28,00;
    - H max. in caso di intervento ai sensi del successivo art. 24: ml. 2,40.
  4. In caso di azienda agricola ai sensi del successivo art. 81, comma 1, l'unità edilizia è composta dall'insieme di tutte le particelle catastali costituenti l'azienda agricola risultanti dal titolo abilitativo.
  5. Qualora la particella catastale corrisponda al sedime del fabbricato soprastante, si considererà pertinenziale anche la particella circostante che li contiene.
  6. In caso di opere che mettano in comunicazione diretta due unità immobiliari, le stesse si considereranno ancora distinte, qualora per ognuna venga mantenuta l'autonomia degli accessi, del rispetto del DM n. 236/89 e s.m.i. e della normativa igienico-sanitaria. In difetto si configurerà come fusione delle stesse.

### **Art. 12 - Spazi chiusi, aperti e parapetti**

1. Si definisce spazio chiuso o locale o vano, uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni, anche dotato di aperture esterne prive di infissi, non ricompreso nella definizione di loggia, portico, tettoia delle DTU n. 922/17 e s.m.i.
2. Nei fabbricati esistenti, così come definiti al precedente art. 8, sono ricomprese nel computo del 27% anche le aperture esterne dotate di architrave.
3. L'altezza dei parapetti delimitanti balconi e terrazze, non potrà eccedere la misura di ml. 1,50. Allo scopo di nascondere alla vista gli impianti tecnologici, il parapetto sarà ammesso fino all'altezza massima di ml 2,2 per una lunghezza massima pari al 35% dello sviluppo planimetrico complessivo del parapetto, a condizione che resti libera, tra il parapetto e l'eventuale copertura superiore una porzione di almeno 40 cm.

## **CAPO 3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E INDICI URBANISTICI**

### **Art. 13 - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia**

1. Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono integralmente assunte nelle presenti norme così come disciplinate dal punto 1 al punto 59 delle DTU n. 922/17 e s.m.i..

Qualsiasi successiva modifica o integrazione a tali definizioni deve intendersi immediatamente cogente.

**Art. 14 - Indice di utilizzazione territoriale (UT) e fondiaria (UF)**

1. Ai fini del recepimento delle DTU n. 922/17 e s.m.i., si stabilisce che l'indice UT corrisponde all'indice di edificabilità territoriale di cui al punto 3 delle DTU n. 922/17 e s.m.i..
2. Si definisce altresì UF l'indice di utilizzazione fondiaria, costituito dal rapporto tra la SC massima edificabile e la SF comprensiva delle aree per dotazioni territoriali da cedere a seguito di intervento diretto.

**Art. 15 - Sub-ambiti**

1. Si definisce sub-ambito la porzione di un ambito, graficamente individuato nelle tavole del RUE, in cui si applicano specifiche disposizioni normative, differenziato rispetto a quello di sub-ambiti limitrofi all'interno dello stesso ambito.

**Art. 16 - Computo degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione edificatoria di un'area ne comporta l'asservimento alla costruzione realizzata. Con riferimento ad ogni singolo sub-ambito tale utilizzazione, totale o parziale, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dovrà pertanto tenere conto di quanto già realizzato anche precedentemente al vigente strumento urbanistico.
2. Pertanto, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo Capo 15, per i lotti appartenenti al medesimo ambito, in caso di unità fondiaria derivante da frazionamento di area già utilizzata ai fini edificatori, la potenzialità residua sarà subordinata al controllo dell'UF, secondo i parametri delle presenti norme anche in relazione al lotto originario, da verificarsi sulla base dello stato legittimo dell'edificio esistente alla data di frazionamento.
3. In materia di cessione/trasferimento di cubatura, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo art. 57 comma 3, lett. a4) e dal Capo 15, è ammessa l'utilizzazione della potenzialità edificatoria su due o più lotti contigui, con un unico titolo abilitativo ridistribuendo indifferentemente tale potenzialità sui lotti interessati, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle ulteriori norme vigenti, previa sottoscrizione del progetto da parte di tutti gli aventi titolo.

**Art. 17 - Abrogato**

**Art. 17 bis - Specifiche tecniche**

1. Altezza degli edifici (quota inferiore): ad integrazione di quanto disposto in materia dalle DTU n. 922/17 e s.m.i., si prescrive quanto segue:  
non è ammessa alcuna modifica alla quota dei terreni sussistente alla data del 29/03/2011, ad esclusione dei casi sotto riportati:
  - per i lotti situati al di sotto della quota stradale frontistante (da valutarsi nel tratto ricompreso tra i limiti del lotto), o per i lotti già posti a quota non inferiore alla strada è ammesso un riporto di terreno dalla quota esistente al 29/03/2011, fino al raggiungimento di un innalzamento massimo di 30cm sul livello stradale. Il riporto di terreno non potrà riguardare le fasce di lotto comprese tra i confini di proprietà e da strada per almeno ml. 1,50 dagli stessi, fatti salvi i casi di assenso del confinante da produrre ai sensi di legge.
  - per i tipi d'uso così come legittimati alla data del 29/03/2011, per il solo adeguamento igienico-sanitario, è ammesso l'abbassamento della quota del terreno circostante fino al rispetto delle condizioni prescritte dal successivo art. 127, comma 6, anche in deroga ai limiti di altezza stabiliti dalle norme d'ambito.
  - la realizzazione di corselli interrati o rampe di servizio alle autorimesse interrate, in aderenza all'edificio, non costituisce modifica della quota inferiore del terreno.
2. Altezza degli edifici (quota superiore):
  - A falde inclinate:
    - con copertura a due acque: l'altezza dei fronti su cui sono posti i timpani è individuata nella media aritmetica di tutte le diverse quote di imposta e di colmo;
    - con copertura a padiglione: quota di imposta delle falde su tutti i fronti.
  - A volta: tali coperture dovranno essere assimilate alle coperture inclinate in relazione alla

pendenza della corda sottesa tra il punto di imposta e il punto di colmo della volta, che in caso di realizzazione non potrà superare la pendenza del 33%.

Con travi sottoemergenti: l'altezza andrà riferita all'intradosso degli arcarecci della struttura secondaria, senza tener conto delle emergenze della struttura principale; in caso di assenza della struttura secondaria l'altezza dovrà essere riferita al tavolato in analogia a quanto prescritto per il calcolo dell'altezza utile dal punto 37 delle DTU n. 922/17 e s.m.i..

3. Manufatti seminterrati e fuori terra: ai fini della verifica delle distanze degli edifici di cui al successivo Capo 6, andrà considerato qualsiasi manufatto, realizzato anche parzialmente fuori dalla quota del piano di campagna di progetto.
4. Vuoto tecnico: ai fini della definizione di "vuoto tecnico" ai sensi del punto 42 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., tali vani dovranno essere comunque inaccessibili.
5. Sottotetti: i sottotetti privi di accesso di cui al punto 19 delle DTU n. 922/17 e s.m.i. non potranno avere un'altezza all'imposta superiore a cm. 40 e una pendenza massima del 33%.  
I sottotetti dotati anche di sola botola con scala (anche retrattile), si considereranno accessibili.  
Ai fini del calcolo della SU e della SA ai sensi dei punti 18 e 19 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., si stabilisce quanto segue:
  - sottotetti accessibili da spazi comuni:
    - vani conformi ai requisiti igienico-sanitari relativi ai vani principali ----- SU
    - vani espressamente rilasciati con titoli come vani principali-----SU
    - vani individuati come principali in un titolo edilizio, per il quale sia stato prodotto esplicito nulla osta USL -----SU
    - in tutti gli altri casi, con altezza utile a partire da ml. 1,80-----SA
  - sottotetti accessibili da unità immobiliari:
    - come nei primi tre casi di sottotetti accessibili da spazi comuni ----- SU
    - vani realizzati ai sensi della L.R. n° 5/14 e s.m.i. -----SU
    - vani con altezza utile pari ad almeno ml. 2,40-----SU
    - in tutti gli altri casi, con altezza utile a partire da ml. 1,80 -----SA
6. Scale: le rampe scale, o porzioni di rampe scale, a servizio di più unità immobiliari (realizzate in vani chiusi o aperti o fuori da essi), sono comunque escluse dal computo della SC ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/17 e s.m.i..  
Sono inoltre escluse le rampe scale esterne a vani chiusi o aperti, a servizio di un'unica unità immobiliare.
7. Abbaini e terrazzi in trincea: ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio, non sono computati gli abbaini e i terrazzi in trincea, il cui fronte non superi complessivamente la misura del 50% del fronte del fabbricato sul quale si affacciano e a condizione che la loro superficie netta non superi complessivamente il 50% della superficie netta della falda interessata.
8. Pressostrutture e tensostrutture: ai sensi del punto 46 delle DTU n. 922/17 e s.m.i. tali manufatti si definiscono edifici ai fini del rispetto di tutti i parametri edilizi, con esclusione dal calcolo della SC per le sole strutture a copertura di impianti sportivi.
9. Corselli autorimesse: ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., si stabilisce che i corselli comuni delle autorimesse non potranno superare la larghezza di ml. 10,00.
10. Tettoie: ai sensi dei punti 20 e 57 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., si stabilisce che per la valutazione delle tettoie con profondità inferiore a ml. 1,50 dovranno essere ricomprese anche le eventuali porzioni a sbalzo.  
La distanza tra più tettoie dovrà rispettare la distanza minima di ml. 3,00.
11. Piani seminterrati e interrati: i locali seminterrati, nei quali siano riconosciute le condizioni di utilizzo primario ai sensi del successivo art. 127, comma 6, nonché i locali interrati se sanciti da specifiche normative di settore, sono da considerarsi SU a tutti gli effetti.
12. Volume sottotetti: ai sensi dei punti 26 e 38 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., la superficie di piano per il calcolo del volume dei sottotetti con coperture inclinate o curve, andrà calcolata nelle porzioni con altezza interna non inferiore a ml. 1,80.
13. Androni e scale condominiali: ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., si stabilisce che gli androni condominiali da escludersi dal calcolo della SC possono ospitare: locali per posto bicicletta, nelle quantità e nei casi previsti dal successivo art. 41 comma 1, lettera b e ambienti destinati ad attività ricreative, sportive e per il benessere della persona anche debitamente schermati.  
Ai restanti piani, si considererà scala condominiale, oltre all'ingombro planimetrico delle rampe scale e dei pianerottoli di passaggio, anche quello dei pianerottoli di arrivo e distribuzione.

- Gli spazi eccedenti saranno da computarsi come SA.
14. Logge triangolari: ai sensi del punto 51 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., si stabilisce che (a qualsiasi piano fuori terra), la superficie triangolare si configuri loggia solo se totalmente ricompresa all'interno del medesimo piano di facciata.
  15. Passerelle di servizio: nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, non costituiscono SC le passerelle di collegamento tra scaffalature, per una larghezza massima pari a ml. 1,50, negli edifici a destinazione b5 e d1.

## **CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 18 - Disposizioni generali**

1. Le categorie di intervento riportate nei successivi articoli, sono definite dagli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/01 e s.m.i., ovvero dall'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/13 e s.m.i..
2. Resta inteso che modifiche o integrazioni alle citate norme sovraordinate, saranno immediatamente cogenti.
3. Le specifiche riportate nei successivi articoli, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio delle opere ammissibili.
4. Tra le categorie MO, MS, RRC, RE, si stabilisce che le opere di ogni singola categoria sono da intendersi ricomprese anche tra quelle rientranti nelle categorie di rango superiore.
5. La demolizione dei fabbricati è sempre consentita, fatti salvi gli edifici ricadenti nella Città Storica, nei ghetti storici e gli edifici tutelati esterni al centro storico, in rapporto ai quali dovrà essere valutata in funzione della specifica categoria di tutela assegnata. Per tale intervento non è necessario l'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. In analogia con quanto disposto dall'art. 6.6.2 della DGR n° 1136 del 16/07/2018, non è consentita la frammentazione di opere in più interventi, attraverso i quali sia disattesa l'applicazione del corretto procedimento edilizio, la rispondenza al compendio normativo di specie e/o tutti gli adempimenti in ordine all'onerosità delle opere da realizzare.  
Conseguentemente tali interventi non saranno valutati nel loro complesso, qualora siano intercorsi almeno tre anni dalla data di fine lavori di un titolo, alla data di presentazione del titolo successivo.

### **Art. 19 - Manutenzione Ordinaria (MO)**

1. Tra le opere di MO è ricompresa anche la sostituzione con modifica dei materiali, della forma e/o dei colori degli elementi di finitura interni ed esterni.
2. Realizzazione di recinzioni in pali e rete e relativi cancelli dello stesso materiale.

### **Art. 20 - Manutenzione Straordinaria (MS)**

1. In particolare tra gli interventi MS sono ricompresi:
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di elementi strutturali interni ed esterni quali murature, scale, volte, solai e coperture;
  - aperture di lucernai in falda;
  - realizzazione di *cappotti termici* alle pareti perimetrali e alla copertura, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dal successivo art. 90, comma 4;
  - interventi di placcatura e cerchiatura alle pareti perimetrali e alla copertura finalizzati al miglioramento e/o adeguamento sismico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dal successivo art. 90, comma 5.

### **Art. 21 - Restauro Scientifico (RS)**

1. In particolare tra gli interventi RS sono ricompresi:
  - incrementi della sagoma planivolumetrica per costruzione di nuovi collegamenti verticali ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l'abbattimento delle barriere architettoniche.  
Per tali casi le variazioni di SC sono indipendenti dal rispetto della SC consentita.
2. E' prescritto il mantenimento della dimensione e posizione delle aperture esterne, comprese le aperture di logge e portici.
3. Per interventi riguardanti le facciate esterne, il rilievo ed il progetto dovranno essere estesi all'intera

facciata interessata.

#### **Art. 22 - Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)**

1. In particolare tra gli interventi RRC sono ricompresi:

- consolidamento o sostituzione, di elementi strutturali interni ed esterni quali: murature, scale, volte, solai e coperture, nel rispetto del contesto tipologico esistente;
- nuovi collegamenti verticali aperti e scoperti e modifica di quelli esistenti, esterni alla sagoma planivolumetrica, ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità;
- nuovi collegamenti verticali interni e modifica di quelli esistenti, con struttura autoportante o meno;
- traslazione di solai interni in adeguamento a specifiche normative di settore;
- trasformazione di SU in SA.

#### **Art. 23 - Abrogato**

#### **Art. 23 bis - Ristrutturazione Edilizia (RE)**

1. In particolare tra gli interventi RE sono ricompresi:

- consolidamento e/o sostituzione con modifica della posizione di elementi strutturali interni ed esterni quali: murature, scale, volte, solai e coperture;
- abbassamento del solaio di sottotetto (anche sottostante porzioni non costituenti volumetria come definita dalle DTU n. 922/17 e s.m.i.), a condizione che siano mantenuti in essere tutti i muri perimetrali;
- alle medesime condizioni del punto precedente, in presenza di platea di fondazione è ammessa la demolizione di massetti, vespai e/o strutture orizzontali interne, fino alla quota della platea di fondazione esistente;
- per i tipi d'uso così come legittimati alla data del 29/03/2011, per il solo adeguamento igienico-sanitario, è ammesso l'abbassamento della quota del terreno circostante fino al rispetto delle condizioni prescritte dal successivo art. 127, comma 6 anche in deroga ai limiti di altezza stabiliti dalle norme d'ambito. Sono ammesse variazioni del tipo d'uso (anche contestuali all'intervento), se compatibili con le condizioni igienico-sanitarie così ottenute;
- trasformazione di SA in SU;
- tamponamenti di logge e portici;
- demolizione di pareti esterne al fine di realizzare logge e portici;
- realizzazione di balconi e/o terrazzi;
- trasformazione di sporti e/o terrazzi di copertura, in balconi e/o terrazzi praticabili.

2. Gli interventi RE dovranno in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Sedime:

- in caso di demolizione e ricostruzione totale, lo spostamento dovrà avvenire entro i confini della particella catastale sussistente alla data di adozione delle presenti norme.

b) Distanze:

- in caso di modifica del volume, con demolizione totale o parziale, è consentito il mantenimento delle distanze e dell'altezza nelle porzioni preesistenti;
- per le porzioni eccedenti la sagoma planivolumetrica esistente è prescritto il rispetto integrale delle distanze secondo il successivo Capo 6 e dell'altezza, secondo le norme d'ambito;
- per le riduzioni della sagoma planivolumetrica esistente è prescritto il rispetto delle distanze di cui al Codice Civile.

c) Demol. e ricostr. di volumi - specifiche sulle quantità:

ferma restando la sola ricostruzione conseguente alla demolizione di volumetrie esistenti alla data di adozione del RUE così come definite dal precedente art. 8, commi 1 e 4, o realizzate successivamente a tale data, e con la sola eccezione di quanto previsto dal successivo art. 48, con RE è ammessa la ricostruzione conseguente alla demolizione totale o parziale, secondo le seguenti specifiche:

• in caso di demolizione totale:

- l'eventuale riduzione del volume ricostruito della sagoma fuori terra non potrà eccedere il 30% del volume della sagoma fuori terra ante-intervento;

- in caso di demolizione parziale:

- è consentita qualsiasi riduzione volumetrica anche fuori terra, a condizione che la porzione di edificio rimanente sia funzionalmente e staticamente autonoma;
- in caso di ricostruzione contestuale alla demolizione, le distanze da applicarsi saranno quelle previste alla precedente lettera b);
- in caso di ricostruzione con titolo successivo, le distanze da applicarsi alla parte ricostruita saranno quelle consentite per gli interventi AM e la SC non potrà eccedere quella ante-intervento.

Le porzioni di fabbricato di altezza inferiore a ml. 1,80 esistenti al 29/03/2011, potranno essere ricostruite fino alla stessa quantità volumetrica, purché di altezza inferiore a ml. 1,80.

In tutti i casi, il volume ricostruito della sagoma fuori terra non potrà eccedere quello della sagoma fuori terra ante-intervento, con esclusione dal calcolo dello spessore delle coperture.

d) Demol. e ricostr. di volumi - specifiche su quota terreno e altezze interne:

- i volumi posti entro la quota del terreno esistente alla data del 29/03/2011, saranno ricostruibili entro la medesima quota;
- nei casi di modifica del livello del terreno previsti al precedente art. 17 bis, comma 1, per la ricostruzione dei volumi di cui al punto precedente si assumerà come riferimento la nuova quota;

e) Superficie Complessiva:

- nel rispetto di eventuali limiti riguardanti i tipi d'uso previsti nei successivi articoli, per i fabbricati esistenti così come definiti dal precedente art. 8 (non assoggettati contestualmente a intervento AM ai sensi delle presenti norme), gli incrementi di SC potranno realizzarsi indipendentemente dal rispetto della SC consentita;
- per i restanti fabbricati la SC dovrà rispettare, qualora previsto, il limite massimo ammesso dalle norme d'ambito in cui l'edificio ricade, ovvero quella esistente se superiore o in mancanza di limite massimo;
- gli incrementi di SC, si applicano con le medesime modalità di cui ai due punti precedenti, anche nel caso di interventi non comportanti demolizione totale o parziale.

f) RE + AM:

- in caso di RE contestuale ad intervento AM (sotto o fuori terra), l'intero intervento sarà soggetto al rispetto della SC consentita;
- in tal caso andranno rispettate le seguenti condizioni:
  - mantenimento in essere di tutte le murature perimetrali;
  - mantenimento/rifacimento della copertura come l'esistente, ad esclusione della porzione oggetto di eventuale sopraelevazione;
  - SC derivante da intervento AM non superiore a quella derivante da intervento RE.

Si considera inoltre intervento RE contestuale ad intervento AM, l'intervento che preveda opere di ristrutturazione con mantenimento in essere dell'intero edificio esistente, unitamente al solo ampliamento in orizzontale e in corpo unico (di qualsiasi superficie), adiacente a non oltre il 25% del perimetro di un fabbricato.

g) Accorpamenti:

- non è ammesso l'accorpamento tra fabbricati principali, mentre è consentito l'accorpamento tra manufatti pertinenziali e/o al fabbricato principale. In tal caso la superficie lorda delle pertinenze da accorpare tra loro non dovrà eccedere mq. 28,00 e altezza massima pari a ml. 2,40 per ogni nuovo manufatto, mentre non potrà superare la superficie lorda massima di mq. 28,00 se accorpata all'edificio principale;
- non è consentito suddividere un edificio principale o pertinenziale in più edifici.

3. Laddove prevista, la demolizione totale o parziale del fabbricato esistente dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga.

Qualora le opere da realizzare non comportino la preventiva demolizione dell'esistente, dovrà essere prodotto a garanzia atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria.

4. Così come disciplinato negli ambiti di cui ai successivi artt. 51, 57, 67, 76, 82 (con esclusione degli incrementi volumetrici), negli edifici esistenti con tipi d'uso conformi alle prescrizioni di RUE per almeno il 75% della SC alla data del 29/03/2011, con intervento RE sono consentite le deroghe alle altezze e alle distanze nelle modalità previste dall'art. 7-ter della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dal successivo art. 33.

In alternativa, gli incrementi volumetrici concessi in materia di riqualificazione energetica ai sensi della D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i., sono ammessi a prescindere dalla disciplina dei relativi sub-ambiti a condizione che sia consentito l'intervento RE, e saranno considerati Nuova Costruzione a tutti gli effetti.

5. In aree soggette al vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., qualora l'intervento RE sia ammesso dalle norme del presente RUE, è consentito lo spostamento e la modifica della sagoma preesistente del fabbricato, da ricostruirsi immediatamente al di fuori dell'area vincolata, ma all'interno dei confini della particella catastale sussistente alla data di adozione delle presenti norme.
6. Con intervento RE è consentita la contestuale realizzazione di interrati ad uso parcheggio, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 9 della Lg. n. 122/89 e s.m.i..

#### **Art. 24 - Nuova Costruzione (NC), (AM), (DR)**

1. Nel presente articolo le seguenti sigle distinguono, descrivendole, le tre modalità di intervento appartenenti alla definizione di Nuova Costruzione:

**NC:** la realizzazione di una costruzione (anche interrata) su area libera, o autonoma su area già edificata;

**DR:** gli interventi non ricompresi nel precedente art. 23-bis, comportanti la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione di uno o più fabbricati, nel rispetto di tutti i parametri edilizi. La demolizione totale o parziale del fabbricato esistente dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga.

Qualora le opere previste non comportino la preventiva demolizione dell'esistente, dovrà essere prodotto a garanzia atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria.

**AM:** gli interventi di ampliamento, cioè quelli comportanti aggiunte alla sagoma planivolumetrica, in orizzontale o verticale senza soluzione di continuità, ad un edificio mantenuto in essere, nonché la realizzazione di interrati sotto il sedime dell'edificio soprastante o anche debordanti dallo stesso, nel rispetto per la sola parte ampliata di tutti i parametri edilizi, ad esclusione della SC massima da riferirsi al fabbricato (o ai fabbricati) dell'intera unità edilizia.

L'intervento AM contestuale ad intervento RE è disciplinato dal precedente art. 23-bis, comma 2, lett. f).

#### **Art. 25 - Recupero e Risanamento di Aree Libere (RAL)**

1. Il presente intervento si applica esclusivamente alle unità edilizie della Città Storica tutelate secondo la categoria C3 di cui al successivo art. 49.

#### **Art. 26 - Significativi Movimenti di Terra (MT)**

1. In particolare costituiscono interventi MT le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo o di corpi idrici, senza realizzazione di costruzioni.
2. Tali interventi sono consentiti a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e sugli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PSC e l'ottenimento di nulla osta e/o pareri in relazione ai vincoli presenti nell'area interessata.
3. Si considerano in ogni caso "significativi movimenti di terra", quelli comportanti scavi o reinterri per una altezza di ml. 1,00 rispetto al piano di campagna esistente alla data di adozione delle presenti norme, contestualmente ad un volume superiore a 1 mc./10 mq. di superficie.

### **CAPO 5 – DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

#### **Art. 27 - Casistica delle destinazioni e dei tipi d'uso del territorio**

1. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è definita dall'art. 28 della L.R. n. 15/13 e s.m.i..
2. Eventuali usi non espressamente indicati nell'elenco di cui al successivo comma 9 devono essere collocati per similitudine.
3. I raggruppamenti funzionali delle destinazioni sono indicati con lettera maiuscola, mentre i tipi d'uso sono indicati con lettera minuscola e numero;
4. Si definisce cambio di destinazione (CD) il passaggio da un raggruppamento funzionale ad un altro,

così come la variazione tra diversi tipi d'uso all'interno del medesimo raggruppamento funzionale.

5. Il passaggio da un tipo d'uso ad un altro ricompreso nel medesimo raggruppamento funzionale, è comunque soggetto al rispetto dei tipi d'uso consentiti nel sub-ambito in cui ricade.
6. La modifica tra usi ricompresi nel medesimo tipo d'uso è sempre ammessa, se non espressamente vietata nelle norme di sub-ambito.
7. Gli articoli successivi disciplinano per ogni sub-ambito i tipi d'uso previsti ed il rispetto di eventuali condizioni; la conseguente variazione tra gli stessi, se non espressamente vietata o limitata, si intende sempre ammessa anche se non indicata come modalità di intervento, a condizione che risulti conforme anche a tutte le normative correlate aventi rilevanza a qualsiasi titolo con l'uso interessato.
8. I raggruppamenti funzionali sotto riportati sono di norma riferiti agli edifici; tuttavia possono essere estesi anche alle aree esterne.

A questo proposito si considera che le aree pertinenziali appartenenti alla medesima unità edilizia dell'edificio principale (così come definita dal precedente art. 11), possono essere utilizzate in conformità a tutti i tipi d'uso presenti nel fabbricato, con esclusione del commercio al dettaglio.

In caso di aree autonome non pertinenziali si considerano ammissibili tutti i tipi d'uso consentiti nel sub-ambito di appartenenza.

9. I raggruppamenti funzionali delle destinazioni e i relativi tipi d'uso sono classificati come segue:

#### A) **FUNZIONE RESIDENZIALE**

- a1 **Residenza.** Abitazioni, case famiglia e relative pertinenze. E' ricompreso in tale tipo d'uso, l'utilizzo ad affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati per uso turistico e attività saltuarie di alloggio e prima colazione così come disciplinato dalla L.R. n. 16/2004 e s.m.i..
- a2 **Residenza collettiva (non turistica).** Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

#### B) **FUNZIONE COMMERCIALE**

- b1.1 **Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (1).** Unità immobiliari singole o aggregate (1bis) (2bis) destinate ad attività commerciali al dettaglio (alimentari e non) e farmacie, svolte in esercizi aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a mq. 250,00 per unità immobiliare; sale giochi con tipologie di gioco comprese all'art. 110, comma 7 del T.U.L.P.S.; attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- b1.2 **Medio-piccole strutture di vendita (2) (2ter).** Unità immobiliari singole o aggregate (1bis) (2bis) destinate ad attività di commercio al dettaglio, di SV complessiva superiore a mq. 250,00 e fino a mq. 1.500,00.  
Si distinguono in:
  - b1.2.a Medio-piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - b1.2.n Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- b1.3 **Medio-grandi strutture di vendita (2) (2ter).** Unità immobiliari singole o aggregate (1bis) (2bis) destinate ad attività di commercio al dettaglio, di SV complessiva superiore a mq. 1.500,00 e fino a mq. 2.500,00.  
Si distinguono in:
  - b1.3.a Medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - b1.3.n Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- b1.4 **Grandi strutture di vendita (2) (2ter).** Unità immobiliari singole o aggregate (1bis) (2bis) destinate ad attività di commercio al dettaglio, di SV complessiva superiore a mq. 2.500,00.  
Si distinguono in:
  - b1.4.a Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
  - b1.4.n Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

Si definiscono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno mq. 4.500,00 di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno mq. 10.000,00 di SV.
- b2 **Sale giochi ad impatto territoriale.** Sale da gioco, sale bingo, sale scommesse, esercizi dedicati esclusivamente al gioco, posti in essere in luogo pubblico o aperto al pubblico o in circolo privato, in cui siano presenti o comunque accessibili apparecchi per il gioco di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (quali ad esempio: VLT, SLOT, ecc.).
- b3.1 **Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo compatibili con il contesto urbano.** Attività

ricreative, sportive, di spettacolo e locali da ballo, con capienza autorizzata inferiore a 100 persone.

- b3.2 Funzioni sportivo-ricreative e di spettacolo con impatto sul contesto urbano.** Le stesse attività dell'uso b3.1, con capienza autorizzata superiore a 100 persone.
- b4 Artigianato compatibile con l'ambiente urbano <sup>(1)</sup>.** Attività artigianali e produttive fino a mq. 200,00 di SC per unità immobiliare. La SU del laboratorio non dovrà in ogni caso essere inferiore al 50% della SU dell'unità immobiliare.
- b5 Funzioni commerciali all'ingrosso, di spedizione e trasporto.** Edifici ed aree pertinenziali adibite ad attività di commercio all'ingrosso, magazzinaggio, deposito e stoccaggio; attività di autotrasporto, autonoleggio e di corriere, nonché uffici e locali accessori connessi all'attività. In deroga a quanto prescritto dal precedente art. 7, i presenti tipi d'uso sono consentiti anche in aree ricomprese in PUA ancora vigenti.
- b6 Parcheggi pubblici e privati.** Autorimesse, parcheggi anche multipiano adibiti al parcheggio di veicoli, costituenti funzione autonoma e non pertinenziale, sia di uso pubblico che privato, nonché eventuali servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- b7 Distributori carburanti.** Impianti di distribuzione di carburanti, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito dalla legislazione in materia, servizi di lavaggio, ingrassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli e pubblici esercizi.

---

<sup>(1)</sup> Tutte le attività promiscue che prevedono la vendita al dettaglio dei propri prodotti trasformati artigianalmente, alimentari e non, possono insediarsi indifferentemente negli usi b1.1 e b4.

<sup>(1bis)</sup> La verifica della SV deve essere eseguita come sommatoria delle superfici di ciascuna unità immobiliare se inserite in:

- edifici a destinazione specifica;
- edifici polifunzionali, nei quali le unità commerciali usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

In attuazione della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i., ai fini delle verifiche della SV, le funzioni pubblici esercizi e le attività paracommerciali sono equiparate alle strutture commerciali.

<sup>(2)</sup> Nei tipi d'uso b1.2, b1.3, b1.4, possono essere ricompresi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, ecc., solo se connessi alla funzione principale.

<sup>(2bis)</sup> Sono strutture aggregate i centri commerciali, i complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato e le aree commerciali integrate così come definite dalla D.C.R. 1253/1999 e s.m.i..

<sup>(2ter)</sup> La realizzazione di più unità immobiliari, anche in fasi successive e in forma aggregata, su una stessa area è ammissibile fino ad un massimo di mq. 5.000,00 di SV e purché l'area sia in ogni caso inferiore a ha. 1,50 di ST.

---

## C) FUNZIONE DIREZIONALE

- c1 Studi professionali e uffici.** Studi professionali e uffici in genere, società di servizi, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative e attività assimilabili; ambulatori aventi SC fino a mq. 300,00 per unità immobiliare.
- c2 Funzioni culturali e associative <sup>(2quater)</sup>.** Musei, biblioteche, sedi di associazioni, circoli culturali, mostre (escluse quelle di cui all'uso d1), baby parking.
- c3 Funzioni di servizio <sup>(2quinquies)</sup>.** Sedi di Pubbliche Amministrazioni civili e militari, nonché servizi amministrativi, previdenziali, canili, gattili, dog sitting, pensioni per cani e gatti, società di servizi di interesse pubblico, ed Enti pubblici di qualsiasi natura, strutture per la mobilità e lo scambio intermodale quali stazioni e/o terminal.
- c4 Funzioni di tipo religioso <sup>(2quater)</sup>.** Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché attività complementari connesse alla funzione principale, quali ad es.: attività culturali, scolastiche, formative, ricreative, sportive.
- c5 Funzioni scolastiche di base.** Scuole pubbliche o private quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature, nonché attività complementari connesse alla funzione principale, quali ad es.: attività culturali, formative, ricreative, sportive.
- c6 Funzioni di istruzione superiore, di formazione e di ricerca.** Scuole pubbliche o private, superiori all'obbligo, università, centri di formazione professionale, e di ricerca, nonché attività complementari connesse alla funzione principale, quali ad es.: attività culturali, formative, ricreative, sportive.
- c7 Funzioni sanitarie e socio-assistenziali.** Strutture pubbliche e private quali: ospedali, CRA (ex-RSA), case protette, case di cura, attività termali e per il benessere, strutture socio-assistenziali, nonché ambulatori aventi una SC superiore a mq. 300,00 per unità immobiliare. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni e/o uffici).

- c8** **Funzioni fieristiche, congressuali ed espositive.** Centri congressi, sale convegni, incontri e dibattiti, non integrati in strutture alberghiere; strutture fieristiche, mostre, esposizioni. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. pubblici esercizi interni e/o uffici).
- c9** **Attrezzature cimiteriali.** Edifici, strutture e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti. Sono compresi i servizi direttamente integrati (ad es. uffici civili e attrezzature religiose).

<sup>(2quater)</sup> I tipi d'uso c2 (per unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e c4 potranno insediarsi solo in edifici nei quali non siano presenti altri tipi d'uso.

<sup>(2quinquies)</sup> Canili, gattili, dog sitting, pensioni per cani e gatti sono ammessi solo negli ambiti AVP, AAP, ARP.

#### **D) FUNZIONE PRODUTTIVA**

- d1** **Funzioni manifatturiere industriali o artigianali (non ricomprese nell'uso b4).** Edifici laboratoriali e aree pertinenziali adibite alle esigenze di un processo produttivo, anche di natura agro-alimentare (con esclusione di quelle ricomprese al successivo punto f2), nonché attività di logistica; se contestuali all'attività principale, sono inoltre ammesse attività complementari quali ad esempio: uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, alloggio per il custode di SC massima pari a mq. 120,00, ecc.  
La SU del laboratorio non dovrà in ogni caso essere inferiore al 50% della SU dell'unità immobiliare.  
In deroga a quanto prescritto dal precedente art. 7, i presenti tipi d'uso sono consentiti anche in aree ricomprese in PUA ancora vigenti.
- d2** **Impianti per l'ambiente.** Trattamento e smaltimenti di rifiuti: discariche, piattaforme di stoccaggio, piattaforme ed aree per stazioni ecologiche, impianti di depurazione. Laboratori di analisi connessi alle verifiche ambientali.

#### **E) FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA <sup>(3)</sup>**

- e1** **Alberghi (art. 4 - comma 6 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture volte al soggiorno ed all'ospitalità. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attività terziarie, purché non costituenti unità immobiliari autonome rispetto alla funzione principale.
- e2** **Funzioni ricettive extra-alberghiere (art. 4 - commi 8 e 9 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, aree attrezzate di sosta temporanea. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attività terziarie, purché non costituenti unità immobiliari autonome rispetto alla funzione principale.
- e3** **Campeggi e villaggi turistici (art. 4 - comma 7 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture definite dalla specifica legislazione in materia.
- e4** **Residenze turistico-alberghiere (art. 4 - comma 6 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture definite dalla specifica legislazione in materia.

<sup>(3)</sup> Degli usi di cui alla L.R. n. 16/2004 e s.m.i., sono esclusi quelli ricompresi nel raggruppamento A) e nel raggruppamento F) del presente articolo.

#### **F) FUNZIONE AGRICOLA <sup>(4)</sup> <sup>(5)</sup>**

- f1** **Residenza colonica.** Abitazioni e relative pertinenze a servizio di imprenditori agricoli e degli addetti all'attività agricola, connesse ad un'azienda agricola.
- f2** **Servizi agricoli.** Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili e stalle. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli gestionalmente correlate alla singola azienda agricola e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.
- f3** **Allevamenti.** Edifici, impianti e aree adibite ad allevamenti di animali. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti gestionalmente correlate all'attività principale e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.
- f4** **Serre fisse.** Strutture adibite alla coltivazione al chiuso di colture orticole protette o

floro/vivaistiche. Spazi per attività di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti gestionalmente correlate all'attività principale e locali adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'unità agricola, nonché all'attività amministrativa connessa all'azienda.

---

(<sup>4</sup>) L'attività di vendita diretta di prodotti dell'azienda agricola è sempre ammessa laddove consentita dalle specifiche normative in materia.

(<sup>5</sup>) L'attività di Agriturismo è ammessa alle condizioni e con le modalità di cui alla L.R. n° 4 del 31/03/2009 e s.m.i. e della D.G.R. n° 987 del 11/07/2011 e s.m.i..

---

#### **Art. 27 bis - Opere e usi temporanei**

1. Con esclusione dei tipi d'uso c2 (in unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e c4, indipendentemente dalla destinazione legittima e dall'ambito in cui ricadono, gli edifici e/o le aree possono essere temporaneamente utilizzati, con durata stabilita dalla Pubblica Amministrazione (per un massimo di cinque anni, eventualmente prorogabili in presenza di motivate condizioni che rendano necessario il prolungamento del periodo), per finalità pubbliche o di interesse pubblico e per eventi promossi o patrocinati dall'Ente, alle seguenti condizioni:
  - ottenimento di idoneo titolo abilitativo finalizzato all'utilizzo temporaneo e per le eventuali opere edilizie da realizzarsi;
  - il proprietario dovrà inoltre assumere, attraverso atto trascritto, l'impegno al ripristino dell'uso originario allo scadere del periodo concesso, nonché alla realizzazione di opere coerenti con il tipo d'uso stesso;
  - le istanze e le deliberazioni di pubblico interesse o pubblica utilità devono essere sottoposte alla valutazione del Consiglio Comunale.
2. L'utilizzo temporaneo di cui al comma precedente non si configura cambio di destinazione o del tipo d'uso dell'unità o delle unità interessate, che resta quello legittimato con precedente titolo abilitativo o quello pianificato dallo strumento urbanistico nel caso di aree.
3. Quanto sopra non comporta comunque il versamento del contributo di costruzione e/o il reperimento di dotazioni territoriali.
4. Nel caso di interventi edilizi che comportino l'inutilizzabilità temporanea (anche parziale) di edifici appartenenti ai raggruppamenti funzionali B, D, E, per il periodo equivalente alla validità del titolo abilitativo (e in ogni caso non superiore a tre anni dalla data di efficacia dello stesso), è consentita la realizzazione di strutture temporanee nell'ambito dell'unità edilizia o, qualora non possibile, nell'area attigua, alle seguenti condizioni:
  - la SC delle strutture temporanee sostitutive non potrà superare quella resa inutilizzabile dall'intervento;
  - le opere potranno derogare da quanto prescritto in termini di distanze, altezze e densità edilizia, ad esclusione di quanto prescritto dall'art. 9 del DM n. 1444/68 e s.m.i.;
  - dovrà essere richiesto idoneo PC che sarà rilasciato per il periodo stabilito dal presente comma e garantito da polizza fideiussoria del valore relativo alle opere di ripristino;
  - dovranno in ogni caso essere rispettate tutte le norme di settore e i vincoli correlati alle opere temporanee da eseguire;
  - tali opere non comporteranno il versamento del contributo di costruzione e/o il reperimento di dotazioni territoriali.

### **CAPO 6 - DISTANZE**

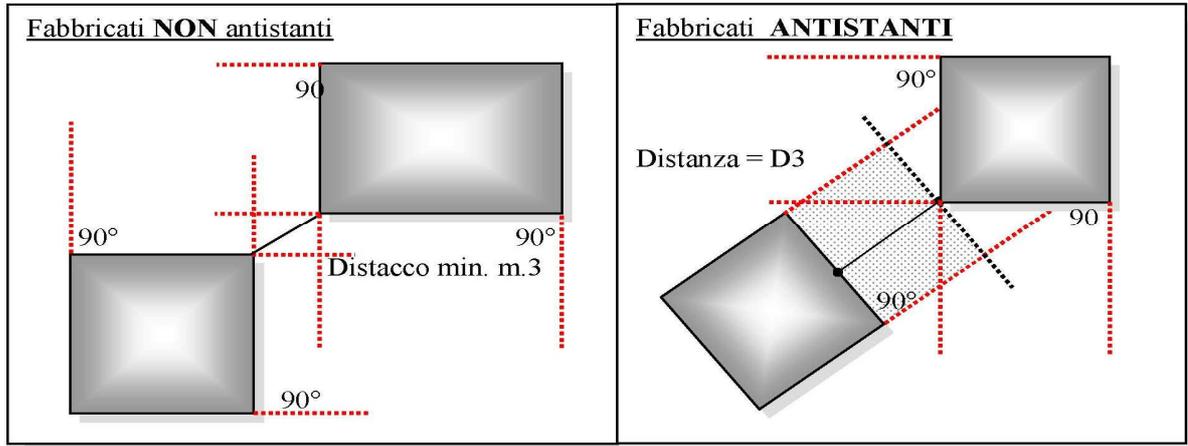
#### **Art. 28 - Definizioni**

1. Le distanze, successivamente denominate D1, D2, D3 e D4, sono disciplinate dalle DTU n. 922/17 e s.m.i..
2. Le distanze di un edificio rispetto ad altro edificio non antistante, vanno verificate lungo il segmento più breve che unisce i punti più vicini costituenti le due sagome planivolumetriche, secondo l'orientamento esemplificato nello schema di sinistra.
3. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del DM n. 1444/68 e s.m.i. le distanze andranno verificate per le sole pareti che contengono finestre o affacci (compreso logge e portici), lungo il segmento ortogonale che unisce tali pareti finestrate alla sagoma antistante, secondo l'orientamento esemplificato nello schema

di destra.

A tale fine si considererà unica parete, da misurarsi dalla facciata più prospiciente, anche quella che presenta arretramenti/avanzamenti inferiori a cm. 50 di profondità.

Nella verifica di tali distanze non sono computate le sporgenze strutturali/tecnologiche emergenti dal piano di facciata per una profondità inferiore a cm. 50 e una larghezza inferiore a cm. 120. Nel caso di superamento della larghezza, tale sporgenza sarà considerata come parete.



4. La distanza di un edificio rispetto ad una linea di confine, andrà verificata lungo la linea ortogonale al confine che unisce il punto più vicino della sagoma planivolumetrica dell'edificio, fino al confine considerato.
5. La distanza di un edificio rispetto ad una linea di confine stradale, andrà verificata lungo la linea ortogonale al confine stradale che unisce il punto più vicino tra la sagoma planivolumetrica e gli sporti dell'edificio, fino al confine stradale considerato.
6. La modifica di ambito o sub-ambito all'interno della medesima particella catastale non costituisce confine di proprietà.
7. La realizzazione di vani totalmente interrati, e le relative rampe di accesso, dovrà rispettare quanto prescritto dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile.

#### **Art. 29 - Distanze da confine di proprietà (D1)**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 23-bis, comma 2, lett. b) e negli interventi che non prevedono la demolizione di pareti esistenti:  
D1 come preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di incremento della sagoma planivolumetrica):  
D1 almeno ml. 5,00.
3. Negli interventi AM e RE, qualora l'intervento si configuri in sopraelevazione, o in ampliamento verticale sotto la sagoma in aggetto dell'edificio esistente:  
D1 come preesistente col minimo di ml. 3,00.
4. Nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al successivo art. 31, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
  - quando l'edificio confinante è già posto a confine, nei limiti delle dimensioni della facciata confinante.
  - quando il lotto a confine è ineditato e comunque nella porzione di confine ineditata;  
Previo accordo trascritto tra i confinanti:
    - quando sul lotto confinante è posto un edificio a distanza di almeno ml. 3,00.
5. In caso di cessione di aree per dotazioni ai sensi del successivo art. 37, la distanza D1 è calcolata dal confine ante-intervento.
6. In caso di cessione di aree ai sensi dei successivi artt. 53 – comma 1 – lettera c), 68 – comma 1 – lettera c), 69 – comma 1 – lettera c), la distanza D1 potrà essere ridotta fino a ml. 3,00, previa valutazione degli uffici circa la futura trasformabilità dell'area interessata.

### **Art. 30 - Distanze da strade e spazi pubblici e/o di uso pubblico (D2)**

1. Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione sovraordinata per gli interventi in fascia di rispetto stradale, e tenuto conto delle fasce di rispetto riportate nella Carta dei Vincoli e Schede allegate, le distanze D2 sono disciplinate come segue.
2. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 23-bis, comma 2, lett. b) e negli interventi che non prevedono la demolizione di pareti esistenti:  
D2 come preesistente.
3. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di incremento della sagoma planivolumetrica):  
D2 almeno ml. 5,00.
4. Negli interventi AM e RE, qualora l'intervento si configuri in sopraelevazione, o in ampliamento verticale sotto la sagoma in oggetto dell'edificio esistente:  
D2 come preesistente col minimo di ml. 3,00.
5. Nelle fasce di rispetto di cui al Codice della Strada sono consentiti interventi AM a condizione che non siano fronteggianti il fronte stradale. Pertanto dovranno essere realizzati entro i limiti della sagoma del fabbricato da ampliarsi, da valutarsi in proiezione ortogonale all'asse stradale. In tali casi dovrà essere prodotto atto d'obbligo trascritto circa la rinuncia del privato a qualsiasi forma di indennizzo in caso di esproprio.  
E' inoltre ammesso l'intervento DR a condizione che non venga demolito almeno il 50% delle murature perimetrali e in ogni caso che vengano mantenute in essere tutte le murature perimetrali del piano terra.
6. In presenza di certificata disabilità di soggetti residenti in edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale è consentita la realizzazione di ascensori esterni in adiacenza alle pareti perimetrali di tali edifici, alle seguenti condizioni:
  - nelle strade comunali: sempre;
  - in tutte le altre strade: subordinato a nulla osta dell'Ente competente.
7. Le fasce stradali maggiorate dall'art. 11.9 del PTCP, nei casi previsti dell'art. 6.11 comma 1-ter del PSC, si applicano nel rispetto dei seguenti limiti inderogabili:

Denominazione	Tipologia	Limiti inderogabili
A 14	A	<b>40 ml.</b>
SS 16	C	<b>25 ml.</b>
SS 9	C	<b>25 ml.</b>
Sp 258	F	<b>25 ml.</b>

### **Art. 31 - Distanze tra pareti antistanti (D3)**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 23-bis, comma 2, lett. b) e negli interventi che non prevedono la demolizione di pareti esistenti:  
D3 come preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di incremento della sagoma planivolumetrica), qualora almeno una delle pareti sia dotata di affacci, con esclusione comunque degli aggetti fino a ml. 1,50:  
D3 come da art. 9 del DM 1444/68 e s.m.i..
3. Le distanze D3 sono in ogni caso prescrittive anche tra edifici appartenenti alla medesima particella catastale, ancorchè di natura accessoria o pertinenziale, e andranno verificate anche qualora si interpongano strade, scoli, lotti di terzi, ecc..
4. Ai fini dell'art. 9 del DM 1444/68 e s.m.i., logge e portici sono da considerarsi pareti finestrate a tutti gli effetti.

### **Art. 32 - Distanze tra edifici (D4)**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 23-bis, comma 2, lett. b) e negli interventi che non prevedono la demolizione di pareti esistenti:  
D4 come preesistente.
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di incremento della sagoma planivolumetrica), nel caso in cui non si ricada nelle condizioni del precedente art. 31, la distanza non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

### **Art. 33 - Deroghe alle distanze**

1. Le deroghe previste ai commi successivi si intendono fatte salvo quanto prescritto dal Codice Civile o da vincoli sovraordinati.
2. PUA: le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate in caso di interventi previsti in sede di POC, e/o attuati tramite PUA (ad esclusione delle distanze da applicarsi nei confronti di edifici, spazi pubblici e strade, esterni ai PUA stessi).
3. Adeguamenti: sugli edifici esistenti, nella misura strettamente indispensabile per la conformità alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché per la realizzazione di ascensori per l'abbattimento di barriere architettoniche:
  - con interventi di sopraelevazione: D1 Codice Civile; D2 preesistente;
  - con interventi di ampliamento orizzontale: D1 e D2 almeno ml. 3,00.
4. Premialità 7-ter: le distanze D3, potranno essere derogate con le modalità e condizioni previste dall'art. 7-ter della L.R. 20/2000 e s.m.i. per la riqualificazione di edifici esistenti prevista ai successivi articoli: 51, 57, 67, 76, 82.  
In applicazione dell'art. 7-ter, sono inoltre ammesse le distanze D1 e D2 come al precedente comma 3.
5. Cappotti termici: fatta salva la specifica disciplina ai sensi del D. Lgs n. 115/08 e s.m.i., le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate per la realizzazione di *cappotti termici* ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, ai sensi del successivo art. 90, comma 4.
6. Interventi anti-sismici: le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate per la realizzazione di placcature e/o cerchiature finalizzate al miglioramento/adeguamento sismico degli edifici esistenti, ai sensi del successivo art. 90, comma 5.
7. Recupero sottotetti: le distanze D1, D2, potranno essere derogate per il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 11/98 e s.m.i..  
Le distanze D3, nelle porzioni modificate, dovranno rispettare il minimo assoluto di ml. 3,00.

## **CAPO 7 – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

### **Art. 34 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono disciplinate all'art. A-23, dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 e s.m.i. .
2. Tali infrastrutture, qualora mancanti o carenti, dovranno essere garantite con le modalità ed alle condizioni di cui al precedente art. 9, comma 2.

### **Art. 35 - Aree per attrezzature e spazi collettivi – (Aree U)**

1. Le aree per attrezzature e spazi collettivi sono classificate all'art. A-24, comma 2, dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 e s.m.i..
2. Le norme del presente articolo si applicano a tutte le aree individuate secondo la classificazione del successivo comma 7, ad esclusione di quelle ricomprese nei PUA in cui si applica la norma specifica fino alla validità della convenzione e nella Città Storica nella quale per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 6.
3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola del RUE, nonché quelle che verranno cedute al Comune in applicazione del successivo art. 37 e seguenti, e quelle generate dall'attuazione del POC, costituiscono la dotazione di spazi pubblici di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PSC. Tali aree sono esclusivamente di proprietà pubblica ed eventualmente concesse in gestione privata mediante convenzione.
4. Tipi d'uso ammessi: b1.1, b3.1, b3.2, b6, c2, c3, c4, c5, c6, in relazione alle specifiche norme di cui al successivo comma 7.  
In ogni area è comunque ammissibile la realizzazione di posti auto correlati alle attrezzature consentite.
5. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
6. Sulle costruzioni esistenti ricadenti nel presente tematismo, ed individuate nelle tavole di RUE, fatte salve le disposizioni riguardanti gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sui quali sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al successivo Capo 9, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, nonché variazione dei tipi d'uso,

con H max (in caso RE) secondo quanto previsto dal successivo comma 7.

Per i soli edifici posti nella Città Storica (ACS) classificati come attrezzature collettive civili (**C**), con tipo d'uso c3 (sedi della pubblica amministrazione comunale), in caso di cessazione della loro funzione pubblica per trasferimento in altra sede sono ammessi tutti i tipi d'uso previsti al successivo art. 50.

7. Fuori dai casi disciplinati dall'art. 53 della LR 24/2017, ovvero POC stralcio, nelle aree individuate dal RUE si prevedono inoltre gli interventi NC, DR e AM, disciplinati come segue:

a) aree per attrezzature collettive civili (**C**) e per servizi scolastici (**I**):

- UF max: 0,8 mq./mq.;
- H max: ml.16,00;
- ICmax: 40%;

nel solo caso delle aree scolastiche: SP min<sup>(6)</sup> = 50%;

- tipi d'uso ammessi: c2, c3 (per **C**); c5, c6 (per **I**);

b) aree per attrezzature religiose (**R**):

- UF max: 0,8 mq./mq.;
- H max: ml. 16,00;
- IC max: 40%;
- tipi d'uso ammessi: c4, c5.

In particolare, per le attrezzature religiose ubicate in località S.Salvatore e S.Lorenzo in Correggiano ricadenti rispettivamente nelle 'Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua' e nelle 'Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale', non sono consentiti interventi NC; nelle 'Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua' è inoltre esclusa ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.

c) aree per verde pubblico (**V**):

- UF max: 0,05 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00;
- SP min<sup>(6)</sup>: 80%;
- tipi d'uso ammessi: b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1, b3.2, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, c2;

d) aree per verde pubblico attrezzato per lo sport (**VS**):

- UF max: 0,25 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00; H max ml. 12,00 per le sole funzioni b3.1 e b3.2;
- SP min<sup>(6)</sup>: 60%;
- possono essere inoltre realizzati parcheggi interrati;
- tipi d'uso ammessi: b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1, b3.2 con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, c2;

Sulle attrezzature sportive esistenti su aree di proprietà privata e gestite da società sportive convenzionate, poste in ambiti del territorio comunale non classificati come VS, possono essere effettuati interventi di adeguamento alle norme CONI o di ampliamento secondo i parametri della presente lettera.

Per tali interventi il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da una convenzione che stabilisca i termini di ripristino dell'area alla cessazione dell'attività e comunque al termine del contratto di locazione.

Nelle aree classificate come V e VS le attrezzature sportive all'aperto (b3.1) con superfici permeabili potranno essere realizzate anche in aree soggette a tutela <sup>(7)</sup> e dovranno essere progettate sulla base delle disposizioni federali in materia; sono parte integrante di tali strutture anche le zone esterne all'area di gioco come ad esempio: panchine per atleti e arbitri, gradinate scoperte, recinzioni e impianti di illuminazione. Sono subordinate alla disciplina derivante dalle rispettive tutele le restanti porzioni coperte che hanno incidenza sui parametri edilizi come ad esempio: spogliatoi, depositi ecc.

In conformità con quanto disposto dall'art. 6.13 di PSC nelle aree classificate come V e VS:

- nelle zone A del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, sono ammissibili esclusivamente gli interventi previsti dal precedente comma 7 tali da non comportare incrementi del numero delle unità immobiliari esistenti;
- nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate sono ammessi anche gli interventi DR e AM, a condizione che venga attestato da parte della proprietà che non sarà superato l'indice di affollamento pari a 0,02

- persone/mq. di SC.
- e) aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2 (**P**):
- H max: ml. 20,50 per parcheggi in soluzione pluripiano; per i parcheggi ricadenti in territorio rurale non sono ammesse soluzioni pluripiano;
  - tipi d'uso ammessi: b6.
8. I lotti ospitanti colonie e case per ferie, sono soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza.

---

<sup>(6)</sup> La sistemazione della SP dovrà in ogni caso rispettare quanto disciplinato dal Regolamento del Verde Urbano.

<sup>(7)</sup> Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, Parchi e giardini di pregio, Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, Zone di rispetto aeroportuale.

---

### **Art. 36 - Articolazione dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - *Parcheggi pubblici: di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2);*
  - *Parcheggi privati pertinenziali (P3).*
2. Parcheggi pubblici (P1): sono aree che soddisfano esigenze di sosta in modo diffuso su tutto il territorio in relazione all'intero sistema viabilistico. Non sono individuati graficamente nelle planimetrie del RUE (sono ricompresi entro l'individuazione delle sedi stradali), e vanno previsti e realizzati ai sensi dei successivi artt. 37 e 38.
3. Parcheggi pubblici (P2): sono aree o costruzioni di interesse generale che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del RUE e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al precedente art. 35.
4. Parcheggi privati pertinenziali (P3): sono aree o costruzioni adibite al servizio di un determinato insediamento. Possono essere localizzati nell'ambito dell'edificio principale o comunque all'interno della stessa particella catastale; solo in territorio urbanizzato possono altresì essere localizzati anche in altra area, entro un raggio di ml. 500,00 dalla unità edilizia interessata: in tal caso andrà stipulato atto di asservimento registrato e trascritto.  
Alle medesime condizioni, nel sub-ambito Auc.T2 e per il solo tipo d'uso e1, i parcheggi P3 potranno essere localizzati entro un raggio di ml. 800,00.

### **Art. 37 - Concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni**

1. Fatte salve eventuali prescrizioni contenute nel POC o nelle normative di sub-ambito, in tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi NC, AM, DR, RE, l'obbligo di reperimento delle aree finalizzate alla dotazione degli insediamenti da parte del soggetto attuatore dovrà essere espletato nel modo seguente:
  - aree per l'urbanizzazione degli insediamenti:
    - viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi "P1" di urbanizzazione primaria, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, da stabilirsi con apposita prescrizione da inserire nel titolo abilitativo quale "*condizione per la legittimità dello stesso*";
    - viene fissata esclusivamente una quantità minima di aree "U" da destinarsi a verde pubblico (V), da cedere gratuitamente al Comune, da stabilirsi con apposita prescrizione da inserire nel titolo abilitativo quale "*condizione per la legittimità dello stesso*".

In tutti i casi che prevedano la realizzazione e cessione delle dotazioni sopra indicate, l'intervento edilizio dovrà obbligatoriamente attuarsi attraverso il rilascio di PCC.
2. In relazione alle aree "U", l'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso quanto segue:
  - facoltà di destinare agli usi di cui al precedente art. 35 indipendentemente dal tematismo;
  - facoltà di far realizzare i presenti interventi direttamente dal soggetto attuatore; in tal caso si provvederà mediante rilascio di PCC.
3. Le quantità minime sono espresse come mq. di aree P1 e mq. di aree "U" ogni 100 mq. di SU interessata dagli interventi di cui al comma 1. Nel caso AM, DR e RE, le quantità di cui al successivo comma 4 saranno dovute solo in rapporto alla SU incrementata rispetto a quella legittimamente esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo, o in caso di aumento di unità

immobiliari, da conteggiarsi nelle modalità previste dalla vigente legislazione regionale.

Le quantità derivanti dall'applicazione del successivo comma 4 andranno ricavate proporzionalmente alla SU di progetto, ed ai fini del calcolo delle dotazioni P1, in caso di numero decimale, arrotondate al numero intero successivo.

4. Con esclusione degli interventi indicati al comma 1, lett. b) e c), dell'art. 10 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nonché di quanto previsto nelle unità edilizie individuate dalla cartografia di RUE come attrezzature e spazi collettivi ai sensi del precedente art. 35, le quantità minime ogni 100 mq. di SU negli interventi edilizi NC, AM, DR, RE non compresi in PUA (fatte salve normative di settore), da calcolarsi specificatamente in rapporto alla SU di ogni singolo tipo d'uso presente nell'intervento, sono fissate come segue:

**funzione A:**

- P1 = mq. 25,00

**funzione B (ad esclusione del b3.1, del commercio all'ingrosso b5 e del b6), C, E:**

- P1 = mq. 40,00
- U = mq. 60,00

Per la realizzazione degli interventi di riqualificazione alberghiera disciplinati dal successivo art. 57, valgono inoltre le specifiche indicazioni riportate alla lett.a4), comma 3, dello stesso.

**funzione D, b3.1 e commercio all'ingrosso b5:**

- P1 = mq. 10,00

**recupero sottotetti ai sensi della L.R. n. 11/98 e s.m.i.:**

- P1 = mq. 2,00

Da applicarsi alle superfici indicate al successivo art. 122.

5. Ai fini del reperimento delle dotazioni di cui al precedente comma 4, oltre all'incremento di SU, si configura aumento di carico urbanistico il mutamento dei tipi d'uso, con o senza opere, che comporti per il nuovo uso il reperimento di dotazioni territoriali, determinate ai sensi del citato comma 4, ovvero da specifiche normative di settore, maggiori di quelle previste per l'uso in essere.

In questo caso il mutamento sarà subordinato, oltre al pagamento della differenza (qualora sussista) degli oneri di urbanizzazione, anche al reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dei commi precedenti da calcolarsi sull'intera SU del nuovo uso, decurtando eventuali dotazioni già reperite/monetizzate per l'uso iniziale, così come previsto dal comma 5 dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..

In caso d'intervento comportante la variazione nei tipi d'uso c2 (per unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e c4, anche come modifica dal medesimo raggruppamento funzionale, sarà sempre necessario soddisfare i quantitativi P1 e U previsti dal precedente comma 4; tale quantitativo non potrà essere monetizzato.

6. 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. 35. L'edificabilità ai sensi di detto articolo sarà da considerarsi indipendente dalla capacità edificatoria consentita nel sub-ambito in cui l'area ricadeva prima della cessione. Il limite interno dell'area da cedere costituirà confine di proprietà solo se utilizzata a fini edificatori dopo la cessione per l'uso pubblico.

**Art. 38 - Dotazioni: caratteristiche e localizzazione**

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono comprensive degli spazi di manovra, dei camminamenti e di quanto strettamente correlato alla funzionalità delle opere oggetto del presente articolo.
2. Nel caso di interventi edilizi diretti, le dotazioni di cui al precedente art. 37 devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la data di fine lavori. Esse sono reperite all'interno del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree diverse, purché appartenenti al territorio urbanizzato e a condizione che tale localizzazione sia considerata idonea da parte degli uffici competenti. Nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inadeguate per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.

### **Art. 39 - Dotazioni: casi di monetizzazione**

1. L'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nei casi indicati al successivo comma 2 relativamente a:  
Aree per l'urbanizzazione degli insediamenti.  
Aree per attrezzature e spazi collettivi.  
Inoltre in applicazione degli artt. 1.13 e 4.5 del PSC, possono essere previste monetizzazioni per aree destinate a soddisfare il quantitativo di ERS.  
Per gli importi e le modalità di calcolo delle monetizzazioni si rimanda allo specifico Regolamento Comunale.
2. La possibilità di monetizzazione è consentita ai sensi dell'art. 6.6 del PSC\_N e quindi:
  - nel caso in cui nella porzione urbana interessata dall'intervento le dotazioni esistenti siano già superiori alle dotazioni minime richieste;
  - qualora il calcolo delle quantità di aree da cedere dia luogo a una superficie di parcheggi pubblici (P1) minore o uguale a 5 posti auto o a una superficie per attrezzature collettive (U) minore o uguale a mq. 300,00;
  - nel caso in cui, per i parcheggi, non possano essere rispettate le norme del Codice della Strada;
  - qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione all'interno dell'area d'intervento, in attesa che il primo POC individui aree sulle quali far convergere gli obblighi degli attuatori fuori comparto.
3. Ove venga dato luogo alla monetizzazione e/o cessione degli spazi di cui ai commi precedenti, la quota relativa agli oneri di urbanizzazione di cui alle tabelle parametriche regionali dovrà essere eventualmente ridotta secondo quanto previsto con apposito provvedimento deliberativo.
4. Fatta salva in ogni caso la facoltà in capo all'Amministrazione espressa al successivo comma 6, di norma la monetizzazione per le attività di commercio al dettaglio, sarà ammessa nel caso di interventi di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e a condizione che non sia superato il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.
5. Nel territorio rurale, e nella Città Storica è sempre ammessa la facoltà di monetizzazione.
6. L'eventuale cessione di aree da parte dell'interessato sarà in ogni caso subordinata alle condizioni di cui al comma 2 del precedente art. 38.
7. In materia di attività commerciali si applica quanto disposto dall'art. 5.1.2 della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i., con la seguente precisazione: a seguito di approvazione di Progetti di valorizzazione commerciale che dispongano un prevalente accesso alle aree urbane mediante mobilità lenta, in attuazione della D.C.R. 1253/1999 e s.m.i. le dotazioni richieste potranno essere monetizzate solo per interventi di riqualificazione del patrimonio esistente non classificabili come DR.

### **Art. 40 - Parcheggi pertinenziali P3: dotazioni minime**

1. Negli interventi NC e DR, la realizzazione di P3 va determinata in rapporto all'intera unità edilizia, nel modo seguente:
  - per tutte le funzioni di cui al precedente art. 27 andrà osservato il rispetto dei seguenti requisiti:
    - 1 mq. ogni 10 mc. di volume (con esclusione dal calcolo del volume delle porzioni di edificio entro terra);
    - 1 p.a. ogni unità immobiliare.

La quota di P3 così determinata si deve intendere comprensiva dello standard di cui all'art. 2 della Lg. n. 122/89 e s.m.i.; qualora, per disposizione sovraordinata, la dotazione dovesse superare quella prevista dal presente comma, le quantità sopra indicate dovranno essere incrementate fino al raggiungimento del limite di legge.
- 1bis.** Gli interventi che comportano la creazione di nuove strutture commerciali o l'ampliamento della SV esistente dovranno in ogni caso rispettare i limiti fissati dall'art. 5.2.4 della D.C.R. dell'Emilia-Romagna n°1253/99.
2. Fatti salvi gli obblighi derivanti dall'applicazione della Lg. n. 122/89 e s.m.i., e quanto consentito dal successivo art. 48, comma 13, le prescrizioni di cui sopra non si applicano agli interventi in centro storico e in tutti gli ambiti agricoli.
- 2bis.** In tutto il territorio, la realizzazione o la variazione nei tipi d'uso c2 (per unità immobiliari aventi superficie lorda superiore a mq. 100,00) e c4, comporta la realizzazione di spazi P3 pertinenziali all'unità in intervento, nelle quantità di cui al precedente comma 1, da reperirsi obbligatoriamente nell'area interessata.

3. Per posto auto (p.a.) si intende uno spazio per la sosta di autoveicoli di dimensioni minime di ml. 2,50 x 5,00, al netto degli spazi di manovra; qualora l'applicazione del precedente comma 1 determini un numero frazionario di p.a., andrà arrotondato al numero intero successivo; detti spazi dovranno essere realizzati nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano e della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Nell'intervento AM, contestuale alla realizzazione di nuove unità immobiliari, le superfici a parcheggio andranno ricavate in rapporto alla sola porzione di volumetria ampliata, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti, come incremento dei parcheggi già esistenti al momento dell'intervento, indicati nei titoli abilitativi precedenti; tale quantità non andrà reperita nelle unità edilizie già dotate delle superfici di cui al precedente comma 1, ovvero dovrà essere reperita fino al raggiungimento di tale limite. L'intervento AM che non determina aumento di nuove unità immobiliari dovrà rispettare le sole dotazioni dell'art. 2 della Lg. n.122/89 e s.m.i..
5. Nel caso in cui le dotazioni presenti non rispettino le quantità previste al precedente comma 1, il loro utilizzo potrà essere variato solo reperendo una superficie equivalente nell'ambito della stessa particella catastale ovvero fino al rispetto di tale quantità. In ogni caso dovranno obbligatoriamente essere individuate e quantificate nell'elaborato progettuale allegato ad ogni intervento edilizio e, se richiesto per legge, adeguatamente accatastate. Non necessitano di atto di asservimento registrato e trascritto, ma qualora reperite in altra unità edilizia, si applicheranno le disposizioni del precedente art. 36, comma 4.
6. Sono in ogni caso fatte salve specifiche normative di settore; in particolare, nel caso di attività commerciali in sede fissa, negli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, il RUE assume come limite minimo quanto previsto dall'art. 5.2.4 della D.C.R. dell'Emilia-Romagna n° 1253/99 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" e s.m.i..
7. Al fine di agevolare l'ammodernamento e la qualificazione dell'offerta commerciale con progetti di valorizzazione nei casi previsti dall'art. 5.2.5 D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i., sarà possibile compensare le dotazioni pertinenziali richieste con la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità per la mobilità lenta, o la loro monetizzazione.  
Nel solo caso previsto dall'art. 5.2.5 lettera c) D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i., non sarà fatto obbligo di reperire le dotazioni pubbliche richieste purchè nell'ambito dei centri storici (in aree adeguatamente servite da mezzi pubblici e interdette alla mobilità privata – aree pedonale ZTL ecc) e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.  
Nello stesso caso di cui all'art. 5.2.5 lettera c) D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i., sopra citato, i parcheggi di pertinenza richiesti, saranno ridotti al 10%.

**Art. 41 - Parcheggi privati pertinenziali P3: norme particolari**

1. Il reperimento di posti biciclette (p.b.) dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) con interventi NC, DR è necessario prevedere aree destinate alla sosta delle biciclette distinte in stalli o rastrelliere, preferibilmente inserite nelle zone condominiali, secondo i seguenti parametri: 1 p.b. per ogni unità immobiliare e comunque 1 p.b. ogni 100 mq. di SC;
  - b) con interventi NC, DR, nelle unità edilizie costituite da almeno il 51% di SC residenziale, composte da quattro o più unità immobiliari abitative, è obbligatoria la realizzazione di un vano comune ad uso deposito biciclette per una superficie di almeno 3 mq. per ogni alloggio.
2. Agli interventi NC, DR, nonché alle ristrutturazioni importanti di primo livello ai sensi del DM del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/06/2015, Allegato 1, punto 1.4.1, e s.m.i., riguardanti edifici non residenziali con SC superiore a mq. 500,00, e residenziali con almeno 10 unità abitative, si applicano le disposizioni previste dall'art. 15, comma 1, del D. Lgs. n. 257/2016 e s.m.i..
3. I vani ad uso autorimessa dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - superficie interna almeno mq. 15,00;
  - porta di larghezza pari ad almeno ml. 2,10 e altezza almeno ml. 2,00;
  - larghezza del vano almeno ml. 3,00 per uno sviluppo di almeno ml 5,00, eventuali restringimenti localizzati, dovuti alla presenza di pilastri o cavetti tecnici, a condizione che rimanga totalmente libero un rettangolo di ml. 2,5 di larghezza e ml 5 di profondità, non sono da valutarsi nella determinazione della larghezza del vano.

## **CAPO 8 – INFRASTRUTTURE PER IMPIANTI TECNOLOGICI, MOBILITÀ E DOTAZIONI ECOLOGICHE**

### **Art. 42 - Impianti tecnologici**

1. Gli impianti a rete e le relative opere accessorie, nonché le loro opere manutentive e/o di modifica, possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale a prescindere dalla disciplina edilizia ed urbanistica dell'ambito, avendo cura al loro migliore inserimento funzionale e ambientale, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nella Tavola dei Vincoli e nelle Schede allegate, il rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 e s.m.i. e del Codice Civile e s.m.i..
2. Analogamente a tali criteri sono ammessi in tutto il territorio impianti di energia da fonti rinnovabili secondo le prescrizioni del D.Lgs. n. 28 del 03/03/2011 e s.m.i., nei limiti prescritti dalla DAL-RER n. 28 del 06/12/2010 e s.m.i..
3. Nelle fasce di rispetto degli impianti e delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità, gli interventi edilizi ammissibili sono quelli disciplinati nelle norme d'ambito, in conformità a specifiche normative e, qualora previsti, a pareri e/o nulla osta dell'Ente proprietario/gestore.

### **Art. 43 - Aree a verde di protezione ecologica**

1. In fregio alle strade primarie e alle sedi ferroviarie, sono individuate con specifica grafia aree che per la loro collocazione svolgono primariamente il ruolo di dotazione ecologica a protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.
2. In tali aree, fermo restando il rispetto delle norme di tutela ai sensi della Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate, possono essere realizzate sistemazioni a verde alberato, sistemi di protezione acustica, parcheggi ed opere pertinenziali alla sede stradale.  
Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi MO, MS, RRC e RE, compatibilmente con le limitazioni previste dalla normativa sovraordinata.  
Tipi d'uso ammessi: b1.1 (solo pubblici esercizi), b3.1, b3.2, c2.

### **Art. 43 bis - Dotazioni territoriali ed ecologiche**

1. Nelle aree individuate cartograficamente con la sigla RSU, sono ammesse le modalità d'intervento e le disposizioni specifiche del sub ambito in cui ricadono.  
Tipi d'uso ammessi: compatibili con la funzione in atto, ovvero coerenti con la specifica sigla indicata nella cartografia di RUE.

### **Art. 44 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Fatta salva la normativa di settore, la realizzazione di nuovi impianti ad uso pubblico potrà essere prevista solo in sede di POC e potrà avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.  
Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere localizzati esclusivamente:
  - nelle zone destinate a sede stradale;
  - negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade di tipo A, B o C (anche in presenza di strade di arrocco o secondarie), l'impianto potrà occupare una fascia della profondità massima di ml. 50,00 dal limite della sede stradale principale. L'Amministrazione Comunale potrà valutare l'incremento di tale limite solo in presenza di un rilevante interesse pubblico riferibile ad esempio alla realizzazione di aree a parcheggio o verde, frapposte tra la sede stradale e l'impianto.L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto della Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate. Non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a vincoli di natura ambientale e paesaggistica.
2. Negli impianti di distribuzione preesistenti non dichiarati incompatibili ai sensi del comma 3 della D.C.R. n. 355/02 e s.m.i. modificata con DAL n. 208 del 05/02/2009 e s.m.i., sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE, DR e AM a prescindere dalle norme d'ambito in cui ricadono. E' ammessa inoltre l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.  
Parametri edilizi per gli interventi su impianti preesistenti compatibili:

- UF max: 0,1 mq./mq. (con esclusione delle pensiline);
  - H max.: ml. 5,00 (con esclusione delle pensiline);
  - distanze (con esclusione delle pensiline) = ml. 10,00 dai confini di proprietà e dal limite stradale;
  - distanza dalla proiezione delle pensiline = ml. 10,00 dai confini di proprietà e ml. 2,00 dal limite stradale.
3. In tali impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
    - pubblici esercizi e attività di commercio al dettaglio di vicinato (b1.1), quest'ultima nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. n. 32 del 11/2/1998 e s.m.i.;
    - servizi di lavaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli (b4).
  4. Non è ammessa variazione del tipo d'uso; qualsiasi trasformazione dell'impianto preesistente in altro tipo d'uso potrà essere prevista solo in sede di POC.
  5. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato, in caso AM o DR, si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte; le essenze saranno prescelte ai sensi del Regolamento del Verde Urbano.
  6. Negli impianti dichiarati incompatibili ai sensi della D.C.R. di cui al precedente 2° comma, sono ammessi solo interventi MO e MS.

**Art. 45 - Strade e parcheggi privati in territorio rurale - disciplina delle superfici permeabili**

1. Le eventuali nuove strade poderali o interpoderali in territorio rurale, dovranno essere non asfaltate e di larghezza non superiore a ml. 4,00, ad eccezione di eventuali piazzole di sosta o di manovra.
2. Non è ammessa 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 ml. 4,00, salvo documentate esigenze per il movimento di veicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.
3. In tutto il territorio rurale la realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta pertinenziali ad edifici, qualora prescritti da specifiche normative in materia, è consentita nella misura minima richiesta, e dovranno essere realizzati con materiale drenante (betonelle, ghiaia, terra battuta, ecc.) che garantisca la piena permeabilità del suolo.

**Art. 45 bis - Attrezzature su aree libere e piscine pertinenziali su area privata**

1. Le aree libere private, non edificate e non pertinenziali (nonché le aree pubbliche in uso o in concessione ai privati), poste in territorio urbanizzato, sono attrezzabili per la realizzazione di parcheggi a raso (b6), verde e attrezzature sportivo-ricreative (b3.1), a condizione che non si configurino edifici così come definiti dal punto 46 delle DTU n. 922/17 e s.m.i, e dal precedente art. 17 bis, comma 8 delle presenti norme.
2. Ai fini delle distanze le opere di cui sopra dovranno essere realizzate alle medesime condizioni riportate al successivo art. 96.
3. Nelle aree libere private, non edificate e non pertinenziali (nonché nelle aree pubbliche in uso o in concessione ai privati), poste nel restante territorio (ad esclusione degli ambiti AVP, ARP, AAP), l'Amministrazione Comunale potrà disporre usi temporanei per parcheggi a raso.
4. Le opere di cui sopra, da realizzarsi comunque nel rispetto del precedente art. 9 comma 3, non dovranno comportare la trasformazione irreversibile dell'area.
5. In tutto il territorio la realizzazione di piscine pertinenziali da realizzarsi nelle unità edilizie private così come individuate dal precedente art. 11, potrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - rapporto di pertinenzialità con il fabbricato principale, indipendentemente dalle modalità di intervento consentite sullo stesso;
  - superficie massima della specchiatura d'acqua pari a mq. 50,00;
  - profondità massima pari a ml. 1,50;
  - realizzazione di vani interrati strettamente necessari ad ospitare i relativi impianti;
  - totale interrimento del manufatto e, in caso di terreni inclinati, rispetto delle distanze di cui al precedente Capo 6 come NC per la porzione emergente dal piano di campagna esistente;
  - rispetto di specifiche norme regolamentari con particolare riferimento alla normativa igienico-sanitaria;
6. Nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente, nelle sole unità edilizie con presenza di

edifici con funzione E per almeno il 75% di SC, le piscine potranno essere realizzate senza limite di superficie.

**Art. 46 - Rampe di accesso ad autorimesse**

1. La larghezza delle rampe di accesso alle autorimesse non deve essere inferiore a ml. 3,00 se la rampa è rettilinea, e ml. 3,50 se in curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti qualora non siano individuabili ulteriori soluzioni. La distanza tra l'inizio della rampa inclinata e il confine stradale non potrà essere inferiore a ml. 4,00, salvo deroghe nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili, o deroghe espressamente stabilite da uffici competenti. Tale prescrizione dovrà integrarsi con quanto prescritto dal Regolamento dei Passi Carrai.

**Art. 47 - Cimiteri**

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti, nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è c9; è ammessa inoltre la realizzazione di strutture dedicate alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. Nei sub-ambiti AVP, ARP, AAP, è sempre ammesso l'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, nei limiti definiti dal progetto di opera pubblica, da attuarsi secondo le specifiche disposizioni di legge in materia.

## **TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

### **CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI**

**Art. 48 - Disposizioni generali**

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi ammissibili nella Città Storica (ambito ACS), nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla Città Storica, le disposizioni riguardanti la categoria d'intervento del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono.
3. Costituisce la Città Storica la porzione di territorio individuata dal PSC ai sensi dell'art. A-7, comma 1, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i..
4. Le norme del presente Capo, in relazione al controllo qualitativo degli interventi sugli edifici e sugli spazi esterni, vanno integrate con le disposizioni dei successivi Capi 16 e 17.
5. La disciplina particolareggiata riguardante la Città Storica è costituita:
  - dalla Tav. 2-3 del RUE: "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico";
  - dalle norme del RUE;
  - dalla Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate;
6. Le prescrizioni previste nei successivi articoli, si integrano con le modalità di intervento di cui al precedente Capo 4 richiamate in ogni categoria di tutela, ed in caso di contrasto prevalgono su di esse.
7. Qualora la rappresentazione planimetrica di un edificio non corrisponda a quella reale, dovrà essere applicata ugualmente la categoria di intervento indicata in cartografia.  
Qualora nella particella catastale sussista un edificio autonomo non classificato, dovrà assumere la categoria di intervento dell'edificio classificato.  
Qualora nella particella catastale sussista unicamente un edificio non classificato, dovranno applicarsi le modalità MO, MS, RRC.
8. Laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1 e C2, è prescritto il mantenimento della sagoma e del sedime esistenti.  
Per gli edifici di categoria C2 inoltre, la ricostruzione delle porzioni mancanti dovrà rispettare quanto indicato al successivo art. 49.  
Negli altri casi, con intervento RE, l'altezza massima non potrà superare quella esistente; è consentito un incremento dell'altezza esistente fino a ml. 3,50, previo parere favorevole della CQAP.

9. Fatte salve le possibilità di ricostruzione da valutarsi secondo i casi per i fabbricati di categoria A e C2, nonché gli interventi ricostruttivi concessi dal precedente art. 23 bis, comma 2, con RE è inoltre ammessa la possibilità di ricostruzione del volume di edifici parzialmente crollati precedentemente alla data del 29/03/2011, ai sensi dell'Allegato all'art. 9, lettera f), della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., a condizione che l'intervento sia esteso e sottoscritto a tutti gli aventi titolo dell'intera UMI di appartenenza.
10. Per i corpi accessori individuati in cartografia con apposita simbologia, è consentito l'intervento RE nel rispetto delle seguenti condizioni:
- mantenimento della SU e/o della SA preesistenti;
  - H max: ml. 2,50;
  - distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3,00;
  - distanze da strade e spazi pubblici: almeno ml. 3,00;
  - distanze dai confini di proprietà: Codice Civile.
11. La tutela delle aperture esterne prevista nei successivi articoli non riguarda i lucernai posti sulle falde di copertura, per i quali si rimanda alle prescrizioni dei successivi artt. 91 e 122 secondo i casi.
12. Nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.  
Nei fabbricati di categoria A e B non è ammessa la riduzione delle rampe scale esistenti.
13. Compatibilmente con i criteri di tutela riportati nel presente Capo, è sempre consentita la realizzazione di un solo piano interrato ad uso parcheggi P3, anche parzialmente o totalmente fuori sedime, indipendentemente dalla categoria di tutela prevista.  
Alla fine dei lavori dovrà essere prodotto atto trascritto di asservimento all'uso a garages.
14. Sugli edifici C1 e C2 e D sui quali è possibile intervenire con interventi di RE in applicazione dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., sono ammesse deroghe alla sagoma, all'altezza e/o alle distanze secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33, al fine di garantire il cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico fissato dal 2° comma, lett. c), d), e).

#### **Art. 49 - Categorie di tutela**

1. I tipi di intervento definiti al precedente Capo 4, sono applicabili nel rispetto delle finalità e delle modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. **Categoria A** (ovvero "restauro scientifico"): comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.  
All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale.  
Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO e RS, così come definito dal punto c) dell'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., da integrarsi con il precedente art. 21.
3. **Categoria B**: comprende le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale non già ricomprese nella categoria A, che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.
- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:
- il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti; è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti ed è comunque consentito il ripristino delle murature originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adequamento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura; non è ammesso l'inserimento di nuove rampe scale.
- c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 (da integrarsi con le condizioni di cui sopra) sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC.

#### **4. Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate recuperabili**

**Sottocategoria C1:** comprende le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Per gli edifici assoggettati a vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e/o a RRC nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, gli interventi edilizi, devono avere le finalità sotto riportate.

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti o la loro modifica con caratteristiche coeve all'epoca dell'edificio; verso gli spazi pubblici è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti;
  - la conservazione o ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre e della linea di gronda, ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adequamento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio.
- c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni, per i soli fabbricati esclusi dalla modalità RE, qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 (da integrarsi con le condizioni di cui sopra) sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC.

Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e/o a RRC nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, è inoltre ammesso l'intervento RE.

**Sottocategoria C2:** riguarda le unità edilizie fatiscenti, totalmente o parzialmente demolite o fortemente alterate, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 (da integrarsi con le condizioni di cui sopra) sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

**Sottocategoria C3:** comprende le unità fondiari e gli spazi pubblici storicamente non edificate, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione, da conservare o ripristinare. Comprende inoltre le aree nelle quali mettere in luce e valorizzare le risorse storico-archeologiche.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrato; manufatti di servizio urbano o di arredo urbano (fontane, fioriere, lapidi, panchine, contenitori rifiuti, pavimentazioni, ecc.); infrastrutture tecnologiche a rete.

Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico si applicano le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui al successivo Capo 17.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal medesimo Capo sono ammessi i seguenti interventi: RAL.

#### **5. Categoria D - Unità edilizie fortemente trasformate o moderne nella città storica**

**Sottocategoria D1:** riguarda le unità edilizie della città storica che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o essendo costruzioni e ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi:

MO, MS, RRC, RE.

**Sottocategoria D2:** riguarda unità edilizie, di epoca recente, la cui costruzione ha modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi consolidate nel loro assetto odierno.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi:

MO, MS, RRC, RE.

**Sottocategoria D3:** riguarda immobili di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche scarsamente compatibili o dequalificanti rispetto al contesto del centro storico, o la cui permanenza nelle forme attuali non consente la valorizzazione degli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale del contesto.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi:

MO, MS, RRC, RE.

**Sottocategoria D4:** riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, di norma di epoca recente, la cui permanenza impedisce la valorizzazione di risorse storiche o archeologiche primarie.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi:

MO, MS, demolizione.

**6. Unità di intervento speciali attuabili tramite POC.** Le unità di intervento speciali individuate nella tavola 2 del RUE con numeri progressivi riguardano immobili o complessi di immobili per i quali il PSC auspica una organica riprogettazione per perseguire la messa in valore di risorse storiche o archeologiche presenti, ovvero recuperare situazioni di disordine edilizio, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti.

Nelle more della previsione nel POC del progetto di intervento secondo gli obiettivi definiti dal PSC, sui singoli edifici esistenti sono ammissibili i tipi di intervento secondo la categoria di tutela attribuita a ciascuno di essi nella tavola 2.

#### **Art. 50 - Tipi d'uso ammessi e condizioni**

1. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1,e2 (per i soli ostelli).

Gli edifici con uso in essere "e1" non possono mutare destinazione, salvo che attraverso interventi programmati nel POC.

È esclusa l'apertura di nuovi sportelli bancari; e' sempre ammesso l'ampliamento degli sportelli bancari esistenti ai piani superiori al piano terra.

2. Nella Città Storica, le unità immobiliari poste al piano terreno in affaccio alle strade individuate come strade commerciali nella Tav. 2-3 del RUE che abbiano destinazione d'uso in atto b1.1, b1.2, b4, sono ammesse variazioni esclusivamente fra questi tipi d'uso.

3. Nella Città Storica, i locali posti al piano seminterrato o interrato, qualora rispettino i requisiti igienici e di sicurezza, possono anche essere utilizzati come estensione di attività commerciali, artigianali, studi

professionali e pubblici esercizi poste ai piani soprastanti.

4. Negli edifici tutelati esterni alla Città Storica, le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse nell'ambito in cui l'edificio ricade, ai sensi del presente Titolo II.

## **CAPO 10 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICI**

### **Art. 51 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC U)**

1. Nelle tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "AUC\_U" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5 e Auc.6, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
  - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
  - b) a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;
  - c) a sede stradale e/o ferroviaria.
2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc:
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con PUA o interessati da Accordi negoziali;
  - il lotto comprendente la colonia, di cui al successivo art. 53;
  - i lotti con destinazione in atto non residenziali;
  - i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;
  - lotti con normativa di RUE speciale.
3. In tali ambiti, ai sensi del precedente art. 6-bis, si applicano le seguenti disposizioni:
  - a1) con interventi NC, DR e AM, la SC massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.  
In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici esistenti con tipi d'uso conformi alle prescrizioni di RUE per almeno il 75% della SC alla data del 29/03/2011, è ammesso quanto segue:
  - a2) gli edifici esistenti potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33.  
In tali casi la deroga alla SC consentita o a quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.  
Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:
    - aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 45% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p,gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 45 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
    - aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p,gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
    - aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 35% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p,gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 35% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.

- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p,gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

- a3) gli edifici esistenti potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento fino al 10% della SC consentita o di quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico;
- a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato D.M. contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.

**3.bis** Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6-bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 3, sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i..

4. Dall'applicazione dei precedenti commi 3 e 3-bis sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.
5. Le misure di cui ai precedenti commi 3 e 3-bis sono inoltre applicabili anche agli edifici ricompresi nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7.

**6. Norme speciali.**

Lotto n° 3: classificato Auc.2 in Viale Londra, sono ammessi interventi edilizi NC o DR entro i seguenti limiti:

- UF max = 1 mq/mq, la SC massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6;
- H max = ml. 17,00;
- destinazioni d'uso: quelle consentite negli ambiti Auc.2 (art. 53).

**Art. 52 - Sub-ambiti Auc.1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio**

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c7, e1.
3. Gli edifici con destinazione e1, e4 alla data del 29/03/2011, possono cambiare destinazione attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - interventi ammessi: RE, DR;
  - UF max: 0,8 mq./mq.;
  - H max: ml. 13,50 (o preesistente se superiore).

**Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori**

**1. Interventi ammessi:**

a) con MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): ml. 17,00 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
- H max (in caso RE): ml. 13,50 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;

b) con NC, AM e DR;

- UF max.: 0,9 mq./mq. negli Auc.2;
- UF max: 0,8 mq./mq. negli Auc.3;
- H max: ml. 17,00 (o preesistente se superiore) negli Auc.2;
- H max: ml. 13,50 (o preesistente se superiore) negli Auc.3;

c) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

- UT max.: 0,3 mq./mq.;
- H max: ml. 17,00;
- con ST fino a mq. 4.000,00: cessione del 55% della ST complessiva;
- con ST superiore a mq. 4.000,00 e fino a mq. 9.000,00: cessione del 65% della ST complessiva.

La quota di area da cedere, disciplinata dal presente comma, è da considerarsi aggiuntiva a quanto dovuto ai sensi del precedente art. 37. Tali aree potranno essere attrezzate secondo quanto previsto dal precedente art. 35.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area possa essere attuata anche per stralci funzionali purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta una proposta che renda fattibile l'intervento anche sulle porzioni escluse dal primo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. E' consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

**2. Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, e1, e2, e4.**

E' inoltre ammesso l'uso b3.2 negli edifici ove legittimamente in essere alla data di adozione del RUE.

**2bis. Area via Fada**

Nella tavola 1.8 di RUE è individuata con specifica grafia un'area oggetto di accordo di pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000, i cui comparti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- nel comparto A, in caso d'intervento pubblico, è inoltre ammissibile attrezzare l'area come parcheggio anche in soluzione pluripiano (tipo d'uso b6, c3) secondo i seguenti parametri:
  - H max: ml. 17,00;
  - SP > 20% della ST;
  - tipi d'uso: è inoltre ammissibile l'uso b1.1 nella misura max di 200,00 mq. di SC;
- nel comparto B sono ammissibili gli interventi con i medesimi obblighi, parametri, destinazioni e modalità d'intervento indicati dai precedenti commi per le aree già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi.

In fase attuativa delle previsioni urbanistiche è necessario predisporre la Valutazione previsionale del clima acustico e/o Documentazione di impatto acustico in applicazione delle norme vigenti e delle disposizioni del Capo III della Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC).

**3. Gli edifici con destinazione e1, e4 alla data del 29/03/2011, possono cambiare destinazione attraverso intervento edilizio diretto RE o DR, nel rispetto degli indici e delle altezze riportate al comma 1, lett. b) del presente articolo, secondo il sub-ambito di appartenenza a cui potranno aggiungersi i seguenti incrementi, proporzionali ai miglioramenti previsti dal precedente art 51 comma 3 (incr. 7 ter) fino ad un massimo del 20%:**

- a) per gli edifici costruiti con  $U_f = 0 < 1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla  $SC_{max} = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito)  $\times$  incr.
- b) per gli edifici costruiti con  $U_f > 1$  e  $0 < a < 1,6$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC_{max} = SC$  esistente  $\times 0,8$  e  $SC_{max} = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito)  $\times$  incr. 7 ter.
- c) per gli edifici costruiti con  $U_f > 1,6$  ma  $0 < a < 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC_{max} = SC$  esistente  $\times 0,65$  e  $SC_{max} = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito)  $\times$  incr. 7 ter.
- d) per gli edifici costruiti con  $U_f > 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC_{max} = SC$  esistente  $\times 0,5$  e  $SC_{max} = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito)  $\times$  incr. 7 ter.
4. Gli edifici individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 con destinazione non residenziale, possono cambiare destinazione ad esclusione della residenza. L'eventuale cambio d'uso a residenza potrà eventualmente essere consentito in sede di POC sulla base di specifiche convenzioni.
5. Nel caso del lotto Auc.3 a Torre Pedrera comprendente una colonia si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 65.

**Art. 54 - Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento**

1. In attuazione di quanto disposto dal precedente art. 7, nel solo caso disciplinato al primo punto del comma 3, oltre alle possibilità edificatorie ivi previste, sono ammessi i seguenti interventi:
- MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): come da PUA (o preesistente se superiore);
- tipi d'uso ammessi:
- fino alla validità del PUA, quelli previsti nel PUA;
  - dalla scadenza del PUA, per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2.

**Art. 55 - Sub-ambiti Auc.5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche**

1. Interventi ammessi:
- a) con MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): ml. 17,00 (o preesistente se superiore);
- b) tutti gli interventi previsti in PUA, in atti negoziali o in progetti di opere pubbliche o private già approvati e/o convenzionati in data antecedente all'adozione delle presenti norme e relative successive varianti;
- c) fino all'approvazione del primo POC sono ammessi interventi di NC, AM o DR nel rispetto di:
- UF max: 0,9 mq./mq.;
  - H max: ml. 17,00 (o preesistente se superiore).
2. Tipi d'uso ammessi: c2, c3, c5, c6, c7, c9.
3. Per i cimiteri si rimanda al precedente art. 47 e alle specifiche disposizioni normative.

**Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente**

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.
2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): preesistente.
3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.
4. Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Urbanistico Attuativo sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o PUA, alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.
5. Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde nel rispetto del Regolamento del verde urbano, con intervento NC, secondo i parametri edilizi previsti dal precedente art. 35, comma 7, lettera c), con le destinazioni b1.1, b3.1 o ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia.
- In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

**Art. 57 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC T)**

1. Nelle tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "AUC\_T" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Auc.T1, Auc.T2, Auc.T3, Auc.T4, Auc.T5, Auc.T6 e Auc.T7, e sono inoltre distintamente identificate le aree:
- a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
  - b) a sede stradale e/o ferroviaria.

2. Le tavole del RUE rappresentano inoltre le seguenti informazioni relative a porzioni specifiche degli ambiti Auc.T:

- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario e degli atti negoziali approvati;
- i lotti ospitanti colonie e case per ferie, soggetti in ogni caso alla disciplina di cui al successivo art. 65 indipendentemente dal sub-ambito di appartenenza;
- i lotti già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati.

3. Nei sub-ambiti Auc.T1-2-3-5, ai sensi del precedente art. 6-bis, oltre alle modalità ammesse nei successivi articoli, si applicano le seguenti disposizioni:

- a1) gli edifici esistenti, potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti avvalendosi attraverso incrementi volumetrici degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici esistenti con tipi d'uso conformi alle prescrizioni di RUE per almeno il 75% della SC alla data del 29/03/2011, è ammesso quanto segue:

- a2) gli edifici esistenti potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC esistente, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 45% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 45% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 35% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 35% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

a3) gli edifici esistenti potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento fino al 20% della SC esistente, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico;

a4) in aggiunta alle premialità dei precedenti punti a2) e a3), ai sensi del 2° comma, lett. a), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., gli edifici a destinazione alberghiera (e1) per almeno il 60% della SC, collocati nei sub-ambiti Auc.T2 e Auc.T3, potranno essere oggetto di interventi di accorpamento derivanti dalla completa demolizione di edifici a destinazione e1, e4 (entrambi per almeno il 60% della SC), collocati in qualsiasi sub-ambito AUC\_T, alle seguenti condizioni:

- la SC demolita potrà essere riutilizzata per la riqualificazione di una o più strutture ricettive (e1) coinvolte nel medesimo titolo abilitativo;
- possibilità di realizzazione di spazi interrati destinati a garage, anche pluripiano, entro il sedime del fabbricato; tali quantità non concorrono al calcolo della SC;
- la SC demolita potrà essere riutilizzata in tutto o in parte, e potrà avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza nel limite di ml. 30,00, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis, dell'art. 7-ter, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e secondo il precedente art. 33. IC max = 0,5 mq./mq.;
- l'area derivante dalla completa demolizione non potrà in alcun caso essere riedificata, al fine di garantire il perseguimento dell'interesse pubblico, ma dovrà essere ceduta per dotazioni territoriali da calcolarsi in conformità a quanto statuito dal precedente art. 37, comma 4 sulla complessiva SC oggetto di intervento; l'eventuale eccedenza dovrà essere monetizzata ai sensi del precedente art 39;
- il titolo abilitativo dovrà essere convenzionato con il Comune, nel rispetto dei contenuti definiti dagli uffici competenti;

a5) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.

**3.bis** Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6-bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 3, sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i..

**4.** Dall'applicazione dei precedenti commi 3 e 3-bis, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.

**5.** Le misure di cui ai precedenti commi 3 e 3-bis sono inoltre applicabili anche agli edifici ricompresi nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7.

#### **6. Norme speciali.**

Nella tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:

Lotto n° 1: classificato Auc.T1 comprendente il "Grand-Hotel", è prescritto il restauro dell'immobile tutelato sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza.

Contestualmente al restauro dell'immobile tutelato, sono ammessi, sempre sulla base di indirizzi progettuali condivisi con la competente Soprintendenza:

- la realizzazione di una nuova ala dell'albergo sul lato nord;
- la rifunzionalizzazione dell'ex albergo Milano in Viale Duca d'Aosta, ivi compreso la realizzazione di un collegamento con il Grand-Hotel;
- tipo d'uso ammesso: e1.

Modalità d'intervento: PCC, con il quale si dovranno regolare inoltre le compatibilità ed i rapporti con il progetto del parco del mare e gli altri progetti strategici previsti nelle vicinanze.

Lotto n° 2: classificato Auc.T2 in Via F.Gioia/ Via C.Duilio comprendente il Teatro Novelli, sono ammessi interventi edilizi NC o DR entro i seguenti limiti:

- UF max = 1 mq./mq.; la SC massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6;
- H max = ml. 17,00;
- tipi d'uso ammessi: quelli consentiti nel sub-ambito Auc.2 (art. 53).

**Art. 58 - Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini**

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.
2. Tipi d'uso ammessi: a2, b1.1, b3.1, b3.2, b4, c1, c2, c3, c7, e1, e2, e4.
3. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
  - a) nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;
  - b) non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1;
  - c) il tipo d'uso a1 è ammesso alle seguenti condizioni:
    - in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
    - a tutti i piani, con esclusione dei piani terra e/o rialzato.

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00.

**Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva**

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): ml. 25,00 (o preesistente se superiore).
2. Nei lotti non edificati (così come accatastati alla data di adozione delle presenti norme, nei quali non sussista alcuna SC legittima), non è ammessa la costruzione di edifici fuori e/o entro terra. Sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.
3. Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano alla data del 29/03/2011 gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, sono inoltre ammessi gli interventi AM e DR entro i seguenti limiti:
  - con UF alla data di adozione delle presenti norme minore di 0,6 mq./mq.: SC max = SC preesistente + 40%, e comunque fino a UF max = 0,6 mq./mq.;
  - con UF alla data di adozione delle presenti norme maggiore di 0,6 mq./mq.: SC max = SC preesistente + 40%, e comunque fino a UF max = 0,9 mq./mq.;
  - H max: ml. 7,00 (o preesistente se superiore).
4. Tipi d'uso ammessi: a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.
5. Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:
  - a) nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;
  - b) non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1.
  - c) dagli interventi di cui al precedente comma 3 sono esclusi i tipi d'uso di cui al medesimo comma,
  - c) il tipo d'uso a1 è ammesso alle seguenti condizioni:
    - in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
    - a tutti i piani, con esclusione dei piani terra e/o rialzato.

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una

SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00.

6. I lotti individuati nelle tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC potranno essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3, lett. a4), in conformità all'art. 5.7, comma 3 del PTCP.

Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

#### **Art. 60 - Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva**

1. Nei sub-ambiti Auc.T3 si applicano le medesime disposizioni di cui al precedente articolo 59. Il tipo d'uso a1 è consentito alle medesime condizioni del precedente art. 59 anche al piano terra e/o rialzato.
2. Oltre a quanto sopra, sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti relativi agli ambiti Auc.2 ai sensi del precedente art. 53, comma 1, lett. b) previsti per le Auc.2, ad esclusione di NC su aree libere alla data di adozione del RUE.

#### **Art. 61 - Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare**

1. Interventi ammessi:
  - per le costruzioni preesistenti: MO, MS, RRC;
  - per le aree: sono ammessi interventi riguardanti le opere di urbanizzazione, l'arredo urbano e la realizzazione di parcheggi pertinenziali P3, che non comportino la creazione di volumi e/o la trasformazione irreversibile dell'area.
2. Tipi d'uso ammessi: b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4.  
Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00.
3. Gli interventi previsti per la trasformazione di tali aree potranno essere attuati in sede di POC o in attesa di questo, in conformità a quanto disciplinato dall'art. 5.3 del PSC vigente.

#### **Art. 62 - Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi**

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, nonché ogni altro intervento necessario per adeguare l'attività in essere a disposizioni di legge;
  - H max (in caso RE): ml. 7,00 (o preesistente se superiore).
2. Tipi d'uso ammessi: esclusivamente il tipo d'uso e3.

#### **Art. 63 - Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente**

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.
2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): preesistente.Nelle aree inedificate non è ammessa la costruzione di edifici fuori terra.  
Sono comunque ammesse sistemazioni delle aree a verde e/o parcheggi nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano.  
In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.
3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento del tipo uso preesistente.  
Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00.

**Art. 64 - Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"**

**1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC;**

L'intervento RE sarà ammesso alle seguenti condizioni:

- al primo intervento comportante la demolizione di almeno il 50% delle murature perimetrali sarà obbligatoria la cessione di un decimo della superficie complessiva del lotto interessato al fine di realizzare un percorso pubblico di accesso all'arenile di larghezza di almeno ml. 3,00;
- la lunghezza del fronte edificato lato mare del nuovo edificio, in caso di demolizione totale, non dovrà superare il 50% di quella esistente, in modo da aumentare la permeabilità visiva verso il mare.
- H max (in caso RE): ml. 25,00 (o preesistente se superiore).

**2. Tipi d'uso ammessi: come per i sub-ambiti Auc.T1.**

**Art. 65 - Colonie marine**

**1. Interventi ammessi: oltre a tutto quanto disposto dall'art. 2.13 del PSC:**

- per gli edifici di valore storico architettonico, individuati nella Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela A di cui al precedente art. 49, comma 2;
- per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela B di cui al precedente art. 49, comma 3;
- per i restanti edifici, non individuati ai punti precedenti, privi di interesse storico-testimoniale, gli interventi ammissibili sono: MO, MS, RRC, RE, con H max (in caso RE): preesistente.

**2. Tipi d'uso ammessi: quelli precisati nell'art. 2.13, comma 6 del PSC.**

**CAPO 11 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE**

**Art. 66 - Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

**1. Nelle tav. 1 del RUE negli ambiti da riqualificare, identificati dal PSC come "AR", sono distintamente individuate le aree:**

- a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
- b) a sede stradale e/o ferroviaria;
- c) i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.

**2. Gli ambiti urbani da riqualificare individuati dal PSC riguardano:**

- AR\_1: l'area produttiva in zona Celle, posta sui due lati della Via Emilia;
- AR\_2: la zona Colonnella-Lagomaggio comprendente la caserma militare sulla Via Flaminia, lo Stadio R. Neri, e altri insediamenti circostanti;
- AR\_3: la zona Viale Alberto Dalla Chiesa comprendente l'area attualmente adibita a deposito autobus dell'Azienda Trasporti e il quartiere residenziale "Villaggio dei lavoratori";
- AR\_4 presso il Talassoterapico comprendente l'area classificata dal PTCP come ambito di qualificazione dell'immagine turistica.

**3. Negli ambiti urbani da riqualificare gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA o di un PCC.**

**4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e quelle di cui al precedente Capo 9 riguardanti gli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sugli edifici esistenti sono ammessi:**

- interventi MO, MS, RRC, RE;  
in AR\_4 è inoltre consentito l'intervento DR senza incremento della SC esistente alla data del 29/03/2011;
- H max (in caso RE e DR): ml. 8,50 (o preesistente se superiore).

**5. Tipi d'uso ammessi fino all'approvazione del POC:**

- a) nelle unità edilizie con SC preesistente ad uso a1 superiore al 60%, sono ammessi i tipi d'uso di cui al precedente art. 53, comma 2;
- b) nelle unità edilizie con SC preesistente ricompresa nella funzione produttiva D, è ammesso il

mutamento nel tipo d'uso b5;

c) in tutti gli altri casi è prescritto il mantenimento del tipo uso preesistente.

6. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, o in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi gli interventi edilizi di cui al precedente comma 4. Gli interventi di cambio d'uso sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nei PUA approvati o nel POC.

7. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7.

#### 8. **Norme speciali.**

Nella tav. 1 del RUE è individuato con specifica grafia e il n. progressivo 7 un lotto ricadente in ambito AR in Via Scozia nel quale, fino all'adozione del primo POC, in aggiunta alle modalità di cui al precedente comma 4, sono ammesse le seguenti disposizioni normative speciali conformi a quelle introdotte con specifica variante nel PRG previgente:

- parametri edilizi (sup. edificabile, altezza, tipi d'uso) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008; eventuali varianti al progetto sono ammesse nel rispetto dei medesimi parametri;
- attuazione tramite permesso di costruire accompagnato da convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni; l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di Conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
- dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standard di legge pari al 15% della SF (10% a verde; 5% parcheggio pubblico) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi;
- oneri aggiuntivi: dovrà essere versata una somma di 280 €/mq. in rapporto al 50% della SF della particella catastale su cui insisterà la nuova costruzione, quale onere aggiuntivo finalizzato alla realizzazione di opere per l'incremento e/o riqualificazione della dotazione territoriale di verde attrezzato. Il valore dell'area corrispondente allo standard di legge a verde attrezzato (10% della SF) è compreso nella suddetta monetizzazione mentre sarà da corrispondere l'onere relativo alla realizzazione del verde.

Successivamente a tale attuazione, si applicheranno le disposizioni del precedente comma 5.

## **CAPO 12 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE**

### **Art. 67 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)**

1. Nelle tav. 1 del RUE gli ambiti urbani identificati dal PSC come "consolidati" sono articolati nei seguenti sub-ambiti urbanistici: Asp1, Asp.2, Asp.3, e Asp\_T, e sono inoltre distintamente identificate le seguenti aree:

- a) con destinazione per attrezzature e spazi collettivi (in atto o previsti in PUA approvati), che sono disciplinate dal precedente art. 35;
- b) a verde di protezione ecologica di cui al precedente art. 43;
- c) a sede stradale e/o ferroviaria.

2. Nelle tav. 1 del RUE sono inoltre individuati:

- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con Piano attuativo unitario;
- i lotti già destinati nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi e non attuati;
- i lotti per i quali è prescritto il non incremento del carico urbanistico.

3. In tali ambiti, ai sensi del precedente art. 6-bis, si applicano le seguenti disposizioni:

a1) con interventi NC, DR e AM, la SC massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici esistenti con tipi d'uso conformi alle prescrizioni di RUE per almeno il 75% della SC alla data del 29/03/2011, è ammesso quanto segue:

a2) gli edifici esistenti potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC consentita o a quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 45% della prestazione dell'edificio reale ( $Ep_{gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 45% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale ( $Ep_{gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 35% della prestazione dell'edificio reale ( $Ep_{gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 35% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale ( $Ep_{gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

a3) gli edifici esistenti potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento fino al 10% della SC consentita o di quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico;

a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.

**3.bis** Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6-bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 3, sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i..

4. Dall'applicazione dei precedenti commi 3 e 3-bis, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.

5. Le misure di cui ai precedenti commi 3 e 3-bis sono inoltre applicabili anche agli edifici ricompresi nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7, con le specifiche di seguito indicate:

- nei limiti delle quantità edificatorie previste dalla strumentazione attuativa, si considerano compatibili anche i tipi d'uso previsti dai successivi artt. 68 e 69, nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 37. Adempiuti gli obblighi convenzionali dell'intero PUA, i quantitativi di dotazioni aggiuntivi potranno essere monetizzati ai sensi del precedente art. 39.
6. Gli indici edificatori indicati nei successivi articoli del presente ambito non si applicano nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate. In tal caso sono ammessi gli interventi DR e AM nel rispetto delle seguenti condizioni:
- incremento di UF pari a 0,1 mq./mq. della SC esistente alla data di adozione del RUE e comunque non oltre l'UF del sub-ambito;
  - attestazione da parte della proprietà che non verrà superato l'indice di affollamento pari a 0,02 persone/mq. di SC.

**Art. 68 - Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere**

1. Interventi ammessi:

- a) con MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
- b) con NC, AM e DR;
  - UF max: 0,6 mq./mq.;
  - Q max: 50% della SF;
  - H max: ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
- c) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
  - UT max: 0,3 mq./mq.;
  - H max: ml. 8,50;
  - cessione del 50% della ST complessiva.

La quota di area da cedere, disciplinata dal presente comma, è da considerarsi aggiuntiva a quanto dovuto ai sensi del precedente art. 37. Tali aree potranno essere attrezzate secondo quanto previsto dal precedente art. 35.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area possa essere attuata anche per stralci funzionali purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta una proposta che renda fattibile l'intervento anche sulle porzioni escluse dal primo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. E' consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2, b4, b5 (limitatamente all'attività di spedizione e autotrasporto), c1, c2, c4, c6 (limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca), c7 (ad esclusione delle attività che comportino degenza e/o pernottamento), d1, d2.

Il tipo d'uso a1 è ammesso alle seguenti condizioni:

- con interventi fino a RE in edifici esistenti, max. 3 unità immobiliari di SC fino a mq. 120 per ogni unità;
- con interventi di Nuova Costruzione di cui al precedente art. 24, max. 1 unità immobiliare di SC fino a mq. 120, solo se pertinente il tipo d'uso d1.

E' inoltre consentito il tipo d'uso b2, nella misura massima di mq. 200,00 di SC (i limiti dimensionali previsti non si applicano alle sale bingo); per tale uso sarà obbligatorio reperire spazi a parcheggio P3 nella misura di un posto auto ogni quattro apparecchi da gioco, oltre alle dotazioni previste al precedente art. 37, comma quarto, in nessun caso monetizzabili.

- 2.bis** Nelle zone A del "Piano di rischio aeroportuale", rappresentate nella Tavola dei Vincoli e Schede

- allegate, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal precedente comma 1, lett. a), senza che questi comunque determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.
3. Nei lotti individuati con apposita grafia nei quali è prescritto che non si incrementi il carico urbanistico, così come definito dal comma 1, art. 30 della LR n. 15/2013 e s.m.i., la limitazione va riferita alla sola SU esistente.
- Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, DR;
- H max (in caso RE e DR): ml. 8,50 (o preesistente se superiore).
4. Stabilimenti RIR: si rimanda alla normativa di cui all'art. 5.4, commi 11 e 12 del PSC.

**Art. 69 - Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio**

1. Interventi ammessi:
- a) con MO, MS, RRC, RE;
    - H max (in caso RE): ml. 14,50 (o preesistente se superiore);
  - b) con NC, AM e DR;
    - UF max: 0,6 mq./mq.;
    - Q max: 50% della SF;
    - H max: ml. 14,50 (o preesistente se superiore);
  - c) nelle aree costituite dall'insieme dei lotti contigui individuati nelle tavole dalla 1.1 alla 1.18 del RUE con apposito tematismo, già destinate nel PRG pre-vigente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, è consentito l'intervento NC, DR, a condizione che venga realizzato mediante PCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
    - UT max: 0,3 mq./mq.;
    - H max: ml. 14,50;
    - cessione del 50% della ST complessiva.

La quota di area da cedere, disciplinata dal presente comma, è da considerarsi aggiuntiva a quanto dovuto ai sensi del precedente art. 37. Tali aree potranno essere attrezzate secondo quanto previsto dal precedente art. 35.

Il Consiglio Comunale in sede di approvazione della convenzione, può accogliere che l'intera area possa essere attuata anche per stralci funzionali purché sia garantito il perseguimento dell'interesse pubblico e che non sia inficiata l'attuazione delle porzioni rimanenti, per le quali in ogni caso dovrà essere prodotta una proposta che renda fattibile l'intervento anche sulle porzioni escluse dal primo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PCC attuativo della parte in loro proprietà. Il primo stralcio dovrà comunque rispettare i limiti insediativi e gli obblighi convenzionali sopra stabiliti senza arrecare pregiudizio all'attuazione delle porzioni rimanenti. E' consentito un unico secondo stralcio a completamento dell'intero intervento.

In ogni caso potrà essere attribuito un diritto edificatorio in sede di POC, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

2. Tipi d'uso ammessi: b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b5, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7 (ad esclusione delle attività che comportino degenza e/o pernottamento), c8, e1; tali tipi d'uso non potranno essere complessivamente inferiori al 60% della SC dell'intera unità edilizia. In aggiunta ai tipi d'uso sopra elencati è ammissibile inoltre il tipo d'uso b1.3n purché non ricadente in aree poste in fregio alla S.S. 16 a sud del Parco Fiabilandia.

Inoltre, i tipi d'uso b1.3a, b1.4, sono ammissibili qualora esistenti alla data del 29/03/2011; in tal caso non è comunque consentito l'incremento della SV esistente alla medesima data.

Sulla restante SC sono inoltre considerati ammissibili gli ulteriori usi alle seguenti condizioni:

- a1, fino ad un massimo di tre unità immobiliari per ciascuna unità edilizia, entro il limite di mq. 120,00 di SC per ogni unità immobiliare;
- d1 solo nelle unità edilizie ove già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme.

**Art. 70 - Sub-ambiti Asp.3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP o APF**

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
- H max (in caso RE): ml. 17,00 (o preesistente se superiore).

2. Tipi d'uso ammessi: è ammesso il cambio d'uso in adeguamento agli usi consentiti nei sub-ambiti Asp.1, Asp.2 o Apf immediatamente contigui. In questo caso, qualora l'intervento coinvolga unità edilizie poste nei suddetti ambiti, saranno ammessi tutti gli interventi in conformità ed alle condizioni previste in Asp.1, Asp.2 o Apf.
3. Per le unità immobiliari ad uso a1 esistenti alla data di adozione del RUE, è ammesso l'aumento di SC, a condizione che non derivi da cambi d'uso.

#### **Art. 71 - Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici**

1. Interventi ammessi:
  - a) MO, MS, RRC, RE;
  - b) NC e DR potranno essere previsti tramite POC;
  - c) AM, con intervento diretto, comportante incremento massimo pari al 15% della SC legittima alla data del 29/03/2011;
    - H max (in caso RE, DR, NC e AM): ml. 8,50 (o preesistente se superiore).
2. Tipi d'uso ammessi: b1.1 (nel limite del 20% della SC), b3.2.  
Sono inoltre ammessi locali per uffici, esposizione, magazzini, depositi, stoccaggio, logistica, laboratori artigianali e usi similari, se connessi al Parco tematico.

#### **Art. 72 - Norme speciali**

1. Nella tav. 1 del RUE sono individuati con specifica grafia e il n. progressivo:
 

Lotto n°5: classificato Asp.1 in Via S.Martino in Riparotta, la cui attuazione sarà subordinata all'inserimento nel POC che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC saranno ammessi interventi edilizi nel rispetto delle seguenti disposizioni normative speciali conformi alle disposizioni già introdotte con specifica variante nel PRG previgente:

  - parametri edilizi (sup. edificabile, altezza, tipi d'uso) come da progetto approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/12/2008; eventuali varianti al progetto sono ammesse nel rispetto dei medesimi parametri;
  - attuazione tramite permesso di costruire accompagnato da convenzione che stabilisca in capo al soggetto attuatore gli obblighi di cui alle presenti prescrizioni; l'attuazione dell'intervento resta subordinata a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri resi in sede di Conferenza di servizi dagli uffici/enti/autorità competenti;
  - dovranno essere reperiti gli standard di legge pari al 15% della SF, nel seguente modo: monetizzazione del valore dell'area e delle attrezzature della quota del 10% a verde attrezzato; realizzazione e cessione gratuita della quota del 5% a parcheggio pubblico;
  - oneri aggiuntivi: in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposta una somma pari a quella già dovuta a titolo di standard per il verde attrezzato (10% SF), comprendente il valore dell'area ed il costo della relativa attrezzatura;
  - è prescritta l'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici stabiliti dall'assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con deliberazione n. 156/2008 e s.m.i..

Lotto n°11: classificato Asp.2 in Via Emilia, destinato esclusivamente all'uso b5 (attività commerciali all'ingrosso), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC. In sede di POC inoltre, saranno definiti gli interventi ammissibili sulla base di quanto già previsto nel PRG previgente. In attesa dell'adozione del primo POC l'intervento, sempre con il medesimo tipo d'uso, sarà attuabile applicando l'art. 1.13 delle norme del PSC.

Lotto n°12: classificato Asp.1 in Via Barattona, destinato all'uso C1 (attività manifatturiera industriali o artigianali), la cui attuazione è subordinata all'inserimento nel POC, che dovrà definire la capacità insediativa in conformità con il titolo 4 del PSC. In attesa dell'adozione del primo POC gli interventi saranno attuabili secondo le previsioni del PRG previgente in conformità dell'art. 1.13 delle norme del PSC.
2. Sugli edifici esistenti, in attesa delle trasformazioni disciplinate dal comma precedente sono ammessi i seguenti interventi:
 

sugli edifici in Asp1: quelli di cui al precedente art. 68, comma 1, lett. a);

  - tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 68, comma 2;

sugli edifici in Asp2: quelli di cui al precedente art. 69, comma 1, lett. a);

- tipi d'uso ammissibili: quelli di cui al precedente art. 69, comma 2;
3. Dopo le trasformazioni di cui al precedente comma 1, valgono interamente le disposizioni definite dal sub-ambito di appartenenza.

## **CAPO 13 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI E POLI FUNZIONALI**

### **Art. 73 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di PUA**

1. Nelle tavole 1 del RUE gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali sono individuati in base a quanto riportato nella tavole 3 di PSC (ANS\_A, ANS\_B, ANS\_C), rispetto ai quali sono graficizzati in modo indifferenziato (ANS) e sono inoltre indicati:
- le zone a sede stradale e ferroviaria;
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.
- Non sono state invece individuate le dotazioni territoriali esistenti e cedute alla data di approvazione del RUE, per le quali si applicano comunque le disposizioni previste dal precedente art. 35.
2. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) gli interventi sono disciplinati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo. Qualora siano ricompresi in un atto negoziale approvato o PUA convenzionato, gli interventi previsti possono essere attuati con le modalità ivi previste, come stabilito dall'art. 1.7 del PSC.
3. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA sono ammesse varianti che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:
- interventi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
  - nelle aree ricadenti nel Territorio Urbanizzato, le variazioni dei tipi d'uso sono ammesse esclusivamente per gli usi consentiti negli ambiti Auc.U ai sensi del precedente art. 52, comma 2;
  - nelle aree ricadenti nel Territorio Urbanizzabile non sono consentite variazioni dei tipi d'uso;
  - è comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici, come parcheggi ad uso pubblico e/o privato, a condizione di non realizzare una modifica irreversibile dell'area e che sia rispettata la percentuale di superficie permeabile di cui al precedente art. 9.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA, 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 sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi:
- interventi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
- Non è ammessa la modifica del tipo d'uso legittimato.
6. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione vale quanto indicato al precedente art. 7.

### **Art. 74 - Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di PUA**

1. Nelle tavole 1 del RUE gli ambiti per nuovi insediamenti produttivi sono individuati in base a quanto riportato nella tavole 3 di PSC (ASP\_NA, ASP\_NB), rispetto ai quali sono graficizzati in modo indifferenziato (ASP\_N) e sono inoltre indicati:
- le zone a sede stradale e ferroviaria;
  - i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.
- Non sono state invece individuate le dotazioni territoriali esistenti e cedute alla data di approvazione del RUE, per le quali si applicano comunque le disposizioni previste dal precedente art. 35.
2. Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_N) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA. Qualora siano ricompresi in un atto negoziale approvato o PUA convenzionato, gli interventi previsti possono essere attuati con le modalità ivi previste, come stabilito dall'art. 1.7 del PSC.

3. Negli ambiti per i quali sia già vigente un PUA sono ammesse varianti che non incrementino la capacità edificatoria e non riducano la superficie permeabile prevista dal PUA stesso.
4. In attesa del POC, e comunque prima dell'approvazione del PUA, fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:
  - interventi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
  - è comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici, come parcheggi ad uso pubblico e/o privato, a condizione di non realizzare una modifica irreversibile dell'area e che sia rispettata la percentuale di superficie permeabile di cui al precedente art. 9.
 Non è ammessa la modifica del tipo d'uso legittimato.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA, 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 sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi:
  - interventi: MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
 Non è ammessa la modifica del tipo d'uso legittimato.
6. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione vale quanto indicato al precedente art. 7.

#### **Art. 75 - Poli funzionali (APF)**

1. Nelle Tav. 1 del RUE nei Poli funzionali, identificati dal PSC come "APF", sono distintamente individuate le aree:
  - a) con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi, disciplinate dal precedente art. 35;
  - b) a sede stradale e/o ferroviaria;
  - c) i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione.
2. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC e tenuto conto che sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, sugli edifici esistenti sono ammessi:
  - interventi MO, MS, RRC, RE;
  - H max (in caso RE) = m. 8,5 (o preesistente se superiore);
  - tutti gli interventi che siano previsti in PUA, in Accordi di Programma o in progetti di opere pubbliche e private già approvati, e relative varianti in corso d'opera;
  - realizzazione di nuovi impianti ad integrazione di quelli esistenti.
3. Tipi d'uso ammessi: negli edifici esistenti ovvero già oggetto di programmi o progetti in corso, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso coerenti o complementari con la funzione e le attività di ciascun polo funzionale come indicate all'art. 5.6 del PSC.
4. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, vale quanto indicato al precedente art. 7, commi 3 e 4.

## **CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE**

#### **Art. 76 - Articolazione del territorio rurale**

1. Nelle tav. 1 del RUE è riportata l'articolazione del territorio rurale in tre tipi di ambiti definiti dal PSC ai sensi dell'art. 5.9:
  - a) l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP);
  - b) l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP);
  - c) l'ambito agricolo periurbano (AAP).
2. Gli interventi ammessi dal presente Capo, riportati agli articoli successivi, qualora comportino DR, AM o RE (con demolizione e ricostruzione e modifica di sagoma planivolumetrica), dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale nel quale inseriti.
3. La realizzazione delle superfici interrate e/o seminterate, qualora consentite dagli articoli seguenti,

potranno essere eseguite sotto il sedime dell'edificio sovrastante, parzialmente sotto sedime ovvero a confine dello stesso; in ogni caso non sarà ammesso debordare oltre il limite del 50% di tale sedime.

4. In tali ambiti, ai sensi del precedente art. 6-bis, si applicano le seguenti disposizioni nei limiti di quanto disposto dall'art. 9.5, comma 6, delle NTA del PTCP:

a1) con interventi DR e AM, ai sensi del successivo art. 77, comma 3, lett. a), e del successivo art. 78, comma 2, lett. a), gli edifici esistenti potranno essere ampliati e/o ricostruiti avvalendosi attraverso incrementi volumetrici degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1) è ammesso quanto segue:

a2) con interventi DR e AM nei medesimi casi di cui alla precedente lett. a1), gli interventi riguardanti l'intero fabbricato indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., potranno avvalersi di aumenti della superficie esistente e di deroghe dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC esistente, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento, che non potrà comportare in alcun caso il superamento della SC totale dell'edificio pari a mq. 200,00, sarà scagionato secondo i seguenti criteri:

- *tra mq. 90,01 e mq. 120,00:*

con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 45% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 45% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- *tra mq. 60,01 e mq. 90,00:*

con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- *tra mq. 30,01 e mq. 60,00:*

con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 35% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 35% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- *fino a mq. 30,00:*

con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

a3) con interventi DR e AM nei medesimi casi di cui alla precedente lett. a1), gli interventi riguardanti l'intero fabbricato indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., potranno avvalersi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo e secondo il precedente art. 33 del RUE. In tali casi, è comunque ammesso un aumento fino al 10% della SC esistente, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico;

a4) nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di

ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.

- 4.bis** Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6-bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 4 sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i..
- 5.** Dall'applicazione dei precedenti commi 4 e 4-bis, sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9, nel rispetto delle quali è sempre consentito il tipo d'uso e1.
- 6.** In materia di rischio idraulico e di funzionalità idraulica, valgono le disposizioni fissate dal Regolamento Provinciale approvato con D.C.P. n° 20 del 21/04/1999 e s.m.i..
- 7.** La disciplina edilizia prevista dai successivi articoli è rivolta a tutti gli edifici presenti nell'ambito agricolo secondo le condizioni ivi riportate.  
In particolare (ai sensi di quanto disposto dall'art. A-21 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.) per il recupero di tettoie, baracche e simili, qualora non si configurino come opere pertinenziali, si richiama comunque l'applicazione del successivo art. 77, comma 3, lett. c).
- 8.** Negli ambiti AAP, AVP, ARP, nei pressi delle strade S.S. 9, S.S. 16, S.S. 72, S.P. 258, A 14, secondo i principi e gli obiettivi riconducibili ai Piani di settore, l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di parcheggi a raso privati ad uso pubblico, anche per la sosta di camper, alle seguenti condizioni:
- titolo abilitativo: PCC;
  - SP: almeno il 60% dell'intera area interessata;
  - Superficie alberata: almeno il 30% dell'intera area interessata;
  - accessibilità e smaltimento reflui nel rispetto delle prescrizioni degli Enti competenti;
  - rispetto della normativa di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 9.** Per le strade poderali e interpoderali, le piazzole di sosta e i parcheggi privati, si richiamano le indicazioni del precedente art. 45.

#### **Art. 77 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici**

- 1.** Con esclusione dei fabbricati stralciati da azienda agricola per i quali si rimanda al successivo art. 82, comma 8, il presente articolo si applica a tutti gli edifici che dalla data di adozione delle presenti norme non appartengano ad unità agricole così come definite dal comma 1 del successivo art. 81.  
Fatta eccezione con quanto indicato dal successivo comma 3, lett. e), gli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo sono consentiti indipendentemente dalla loro individuazione cartografica.
- 2.** Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE;
- tipi d'uso ammessi: preesistente;
  - H max (in caso RE): ml. 7,50;
- Per questi interventi, e per quelli riconducibili al successivo comma 3, non è ammesso l'aumento di unità immobiliari abitative (derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso), esistenti alla data di adozione del RUE ad esclusione di quanto segue.
- Nei fabbricati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, ad uso (anche parziale) a1 o f1 alla data del 29/03/2011, è ammesso l'aumento di una unità immobiliare ad uso a1 a condizione che l'intero edificio venga interamente destinato nel tipo d'uso a1.
- Negli edifici non tutelati ad uso (anche parziale) a1 o f1 alla data del 29/03/2011, di cui al successivo comma 3, lett. a) e b), è consentito l'aumento di unità immobiliari ad uso a1 alle seguenti condizioni:
- in caso di destinazione f1, obbligo di mutamento in destinazione a1;
  - realizzazione massima di 3 unità immobiliari abitative derivanti da frazionamento e/o mutamento del tipo d'uso;
  - negli edifici unifamiliari, l'aumento delle unità immobiliari abitative è alternativo a quanto concesso con intervento AM dal successivo comma 3, lettera a);
  - SU minima di ogni unità immobiliare abitativa: mq. 50,00;
  - SU media delle unità immobiliari abitative non inferiore a mq. 65,00;
  - per aumento di una unità immobiliare abitativa: riqualificazione energetica di 1° livello dell'intero

- edificio, corrispondente alla riduzione dei consumi esistenti pari ad almeno il 30%, ai sensi del precedente art. 76, comma 4, lettera a2);
- per aumento di due unità immobiliari abitative: riqualificazione energetica di 2° livello dell'intero edificio, corrispondente alla riduzione dei consumi esistenti pari ad almeno il 35%, ai sensi del precedente art. 76, comma 4, lettera a2).
3. In particolare, per gli edifici rientranti alla data di adozione del RUE nelle lettere successive, valgono inoltre le limitazioni e/o prescrizioni sotto riportate.

**a) Edifici totalmente abitativi:**

sugli edifici esistenti, composti da una unità immobiliare alla data del 29/03/2011, con funzione abitativa a1 o f1, a condizione che l'edificio venga mantenuto come unica unità immobiliare e non risulti soggetto a tutela ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. sono ammessi:

- intervento AM nelle modalità stabilite al comma 4 del precedente art. 76, con esclusione dal calcolo di eventuali corpi di fabbrica distaccati presenti nell'unità edilizia; in tal caso sono escluse le possibilità di accorpamento delle pertinenze al fabbricato principale previste dal precedente art. 23-bis, comma 2, lettera g);
- tipo d'uso ammesso: a1 (subordinato a cambio di destinazione da f1 in a1 dell'intero edificio);
- H max: ml. 7,50.

**b) Edifici parzialmente abitativi con la compresenza di altre funzioni ed ex-scuole:**

- tipi d'uso ammessi: a1 (subordinato a cambio di destinazione da f1 in a1 dell'intero edificio), a2, b3.1, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7;
- H max (in caso AM): ml. 7,50.

Per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1, è ammesso l'incremento della SC fino al raggiungimento di mq. 250,00 unicamente per l'utilizzo come pubblico esercizio, anche con intervento AM, a condizione che non siano oggetto di frazionamento. In tal caso è consentito unicamente il mutamento nel tipo d'uso f2.

**c) Autorimesse, cantine, ripostigli, e simili:**

- per tali manufatti, non costituenti pertinenza ai sensi del precedente art. 11, non è ammesso l'aumento della SU e/o della SA preesistenti, l'aumento di unità immobiliari, nonché la modifica dell'utilizzo.

In particolare è prescritto il mantenimento degli spazi aperti (v. precedente art. 12), anche in caso di ricostruzione.

- H max (in caso RE): ml. 2,30.

**d) Edifici destinati a funzioni agricole f2, f3 e f4:**

- tipi d'uso ammessi: preesistente.
- H max (in caso RE): preesistente.

**e) Edifici produttivi d1 (anche con presenza di unità abitativa), commercio all'ingrosso b5:**

- tipi d'uso ammessi: c2, c3, c4, c5, c6, c7;
- H max (in caso RE): preesistente.

Gli edifici produttivi d1, individuati con apposito tematismo in cartografia, potranno essere oggetto di ampliamenti alle condizioni ed in conformità a quanto indicato dall'art. 5.11, comma 6, del PSC.

In tal caso H max: preesistente.

In tutti i casi è consentito (nella misura strettamente necessaria), l'eventuale incremento dell'altezza preesistente, nella misura strettamente necessaria per conformarsi alla normativa igienico-sanitaria.

**f) Edifici non residenziali, in tutto o in parte con tipo d'uso b1.1:**

- tipi d'uso ammessi: è prescritto il mantenimento dell'uso esistente alla data di adozione del RUE, non essendo consentita la variazione all'interno del medesimo tipo d'uso;
- H max (in caso AM): ml. 7,50.

Per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1, è ammesso l'incremento della SC fino al raggiungimento di mq. 250,00 unicamente per l'utilizzo come pubblico esercizio, anche con intervento AM, a condizione che non siano oggetto di frazionamento. In tal caso è consentito unicamente il mutamento nel tipo d'uso f2.

**g) Edifici per attività ricreative, sportive, di spettacolo e ricettive:**

- tipi d'uso ammessi: b3.1, b3.2, c2, e1, e2.

E' consentita la realizzazione di manufatti pertinenziali (non costituenti volumetrie) entro i limiti della particella catastale pertinenziale ai sensi del precedente art. 11, nonché attrezzature sportive e

ricreative all'aria aperta, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili, a condizione che venga salvaguardata come SP almeno l'80% dell'intero ambito di intervento.

In tal caso è consentita la realizzazione di un edificio destinato a servizi igienici per una SC pari a mq. 20,00 e H max.: ml. 2,40.

4. In alternativa a quanto sopra consentito dal presente articolo, le unità immobiliari ad uso abitativo principale a1 o f1 alla data del 29/03/2011, potranno essere trasferite in altro edificio alle seguenti condizioni:

- l'edificio nel quale si intende trasferire l'unità immobiliare abitativa a1 o f1 deve essere esistente e ultimato alla data del 29/03/2011, alle condizioni indicate dal precedente art. 8, comma 1;
- tale edificio deve essere già legittimato alla medesima data con tipo d'uso f2;
- il trasferimento non dovrà comportare aumento della SC abitativa, né del numero delle unità immobiliari; l'eventuale superficie eccedente dovrà mantenere l'uso esistente;
- in caso di destinazione f1, obbligo di trasformazione in a1;
- l'edificio in cui trasferirsi dovrà essere ubicato nella medesima particella di quello da cessare, sussistente alla data del 29/03/2011 o in quella immediatamente attigua;
- le eventuali opere di adeguamento non potranno eccedere l'intervento RE, con mantenimento in essere dell'intero fabbricato nel quale trasferirsi;
- alla presentazione del titolo abilitativo, presentazione di atto unilaterale d'obbligo trascritto con cui l'avente titolo si impegna, prima di qualsiasi opera riguardante il fabbricato in cui trasferirsi (e comunque prima del trasferimento), alla totale demolizione dell'edificio da cessare, nonché presentazione di polizza a garanzia della demolizione.

La demolizione dovrà essere comprovata con presentazione di documentazione fotografica e perizia giurata del professionista.

5. Gli edifici legittimati come pertinenze residenziali a1 o f1 in forza dei previgenti strumenti urbanistici (art. 5.02 del PRG/V e art. 34 del PRG), possono mutare utilizzo in abitazione principale alle seguenti condizioni:

- mantenimento in un'unica unità immobiliare;
- reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi del precedente art. 37;
- in caso di destinazione f1, obbligo di trasformazione in a1;
- le eventuali opere di adeguamento non potranno eccedere l'intervento RE, con mantenimento in essere dell'intero fabbricato;
- obbligo di demolizione di tutti i manufatti quali tettoie, baracche e simili (di cui al precedente art. 76, comma 7) – anche se siano già stati oggetto di interventi edilizi - presenti nella medesima particella dell'edificio da riqualificare nella situazione sussistente alla data del 29/03/2011;
- obbligo di presentazione di CILA per la demolizione dei manufatti di cui al punto precedente; la presentazione del titolo abilitativo riguardante la riqualificazione in parola, potrà avvenire solo ad avvenuta comunicazione di fine lavori della CILA e comprovata con presentazione di documentazione fotografica.
- la SU dell'edificio da riqualificarsi (calcolata ai sensi delle DTU n. 922/17), relativa alla consistenza dell'edificio così come autorizzato ai sensi dei citati artt. 5.02 e 34, dovrà obbligatoriamente essere ricompresa tra un minimo di mq. 50,00 e un massimo di mq. 100,00.

## **Art. 78 - Nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti)**

### **1. Ghetti di impianto storico:**

Con esclusione dei fabbricati stralciati da azienda agricola per i quali si rimanda al successivo art. 82, comma 8, il presente comma si applica a tutti gli edifici che dalla data di adozione delle presenti norme non appartengano ad unità agricole così come definite dal comma 1 del successivo art. 81.

a) interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

con RE è prescritto in ogni caso il mantenimento del sedime e della sagoma esistenti;

b) tipi d'uso ammessi: a1, a2, c2, c3;

per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1, è ammesso l'incremento della SC fino al raggiungimento di mq. 250,00 unicamente per l'utilizzo come pubblico esercizio, anche con intervento AM, a condizione che non siano oggetto di frazionamento. In tal caso è consentito unicamente il mutamento nel tipo d'uso f2;

c) per gli edifici accessori non è ammesso l'incremento di SA e/o SU, così come prescritto dal

comma 3, lettera c), del precedente art. 77.

## **2. Ghetti privi di impianto storico:**

Con esclusione dei fabbricati stralciati da azienda agricola per i quali si rimanda al successivo art. 82, comma 8, il presente comma si applica a tutti gli edifici che dalla data di adozione delle presenti norme non appartengano ad unità agricole così come definite dal comma 1 del successivo art. 81.

a) interventi ammessi:

- MO, MS, RRC, RE;
- intervento AM alle medesime modalità e condizioni riportate al precedente art. 77, comma 3, lettera a);

b) H max (nei casi RE, AM): ml. 7,50;

c) tipi d'uso ammessi:

- per interventi AM: a1 (subordinato a cambio di destinazione da f1 in a1 dell'intero edificio);
- per i restanti interventi: a1, a2, c2, c3;
- per le unità immobiliari legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1, è ammesso l'incremento della SC fino al raggiungimento di mq. 250,00 unicamente per l'utilizzo come pubblico esercizio anche con intervento AM, a condizione che non siano oggetto di frazionamento. In tal caso è consentito unicamente il mutamento nel tipo d'uso f2.

3. Per entrambi i commi precedenti l'aumento di unità immobiliari ad uso a1 (derivante sia da frazionamento che da mutamento d'uso), è ammesso con le medesime modalità e condizioni riportate al precedente art. 77, comma 2.

4. Compatibilmente con le modalità di tutela, per entrambi i commi 1 e 2 del presente articolo, laddove ricorrano le condizioni, sono applicabili i commi 4 e 5 del precedente art. 77.

## **Art. 79 - Aree per la comunità nomade**

1. Nelle tavole del RUE sono individuati con specifica grafia in territorio rurale due lotti destinati ad ospitare temporaneamente comunità nomadi. Gli interventi edilizi, assoggettati ad approvazione di progetto di opera pubblica ovvero ad intervento edilizio diretto, potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- realizzazione di edificio con SC max = mq. 80,00;
- H max = ml. 4,00.

## **Art. 80 - Norme speciali**

1. Nella tav. 1 del RUE è individuata con specifica grafia nel territorio rurale un'area speciale nella quale sono applicabili le seguenti disposizioni particolari:

### Lotto n°13: Museo dell'Aviazione

- SC max: mq. 3.600,00;
- H max: ml. 8,00;
- SCO < 60% dell'intero comparto;
- Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

### Tipi d'uso ammessi:

- a1 limitatamente alla residenza per il custode, la proprietà e servizi di foresteria nella misura massima di mq. 120,00, con l'esclusione delle eventuali attività complementari e compatibili con la funzione residenziale;
- c2 limitatamente al museo. Dal computo della SC sono escluse, nel limite massimo di mq. 1.000,00, le strutture per il ricovero di aerei, pezzi di artiglieria, carri, veicoli militari in esposizione, la cui rarità o particolarità storica necessiti di protezione dagli agenti atmosferici. Tali strutture dovranno essere realizzate esclusivamente in legno o metallo, assemblate in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti), prive di pareti perimetrali;
- b1.1 limitatamente agli esercizi commerciali di vicinato e alle attività di somministrazione di alimenti e bevande. SC max: mq. 1.000,00;
- e3 le strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri e dovranno garantire un'alta compatibilità paesaggistica ed essendo parte integrante dell'attività museale dovranno avere caratteristiche strettamente attinenti; tali strutture dovranno rispettare i seguenti limiti insediativi SC max: mq. 1.600,00 con H max: ml. 4,00;
- le aree non edificate dovranno essere mantenute permeabili. Sarà comunque possibile

pavimentare con materiali permeabili o ad alta percentuale di permeabilità superiore al 50%. Tali pavimentazioni non potranno superare una superficie superiore al 20% dell'intero comparto. Alle stesse condizioni potranno essere attrezzate aree per attività sportive (b3.1);

- l'esposizione di aerei o grossi pezzi di artiglieria potrà essere disposta solo all'esterno. Inoltre dovranno comunque essere reperiti:
- parcheggi P3 per almeno 10 posti auto in aggiunta a quelli previsti dalla Lg. n.122/89 e s.m.i.;
- dotazioni territoriali ai sensi del precedente art.37.

## **CAPO 15 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE**

### **Art. 81 - Definizioni**

- 1. *Unità agricola (o azienda agricola):*** si intende la totalità dei terreni e dei fabbricati presenti sul territorio comunale, costituenti un'entità condotta unitariamente da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia. Ai fini della costituzione dell'azienda, andrà considerata almeno una superficie fondiaria (come definita al successivo comma 2) nella quantità indicata per ciascun ambito. L'unità agricola costituisce l'unità di intervento per le opere edilizie riguardanti l'attività agricola e agrituristica ed è formata dai terreni in proprietà da parte dell'imprenditore (sia in forma fisica che giuridica), del coniuge, dei fratelli e dei suoi discendenti/ascendenti in linea retta di primo grado. Ad esclusione di quanto previsto dal successivo art. 83, l'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tal caso gli interventi edilizi dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati. Pertanto la distanza D4 tra i fabbricati costituenti l'azienda agricola non potrà superare ml. 50,00, ma in presenza di vincoli o prescrizioni normative che condizionino l'edificazione, ovvero per documentate esigenze dei processi produttivi potranno essere consentite distanze superiori.
- 2. *Superficie fondiaria dell'unità agricola (SF):*** si intende la superficie totale risultante dalla documentazione catastale dei terreni interessati dall'intervento con i minimi dimensionali richiesti nei successivi ambiti secondo i casi, a prescindere dal loro parziale avvenuto sfruttamento edificatorio, secondo la disciplina del successivo art. 82, comma 1.
- 3. *Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA):*** come definito al successivo art. 112 delle presenti norme.
- 4. *Imprenditore agricolo professionale (IAP):*** si considera IAP, ai sensi della normativa di settore, la persona fisica o giuridica in possesso della certificazione comprovante tale titolo rilasciata dall'Ente competente.
- 5. *PRSR:*** Piano Regionale di Sviluppo Rurale vigente della Regione Emilia-Romagna.

### **Art. 82 - Disposizioni generali per la residenza colonica e i servizi agricoli**

#### **1. Asservimento urbanistico dei terreni.**

- ***Interventi di nuova costruzione:*** per interventi NC, AM, DR, la superficie fondiaria, nella misura minima richiesta (e cioè la maggiore tra la superficie fondiaria necessaria per la costituzione dell'azienda, o quella proporzionale - secondo i parametri riportati nei successivi articoli - a tutti gli edifici, esistenti e/o di progetto, presenti nell'unità agricola a conclusione dell'intervento edilizio), andrà interamente individuata ed asservita urbanisticamente con atto trascritto contestualmente al rilascio del titolo, anche in caso di sfruttamento parziale della potenzialità edificatoria ammessa. La capacità edificatoria residua, anche per le destinazioni non utilizzate, sarà pertanto a favore della sola azienda agricola così costituita.

Tale vincolo di asservimento permarrà anche in caso di vendita (anche parziale) degli immobili ed in ogni caso sarà prescritto il mantenimento del tipo d'uso degli edifici così come legittimato.

Al fine della verifica della capacità edificatoria dei terreni costituenti l'azienda agricola, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. A-21, L.R. n. 20/2000 e s.m.i., alla domanda del titolo abilitativo dovrà essere allegata una documentazione che dimostri le modificazioni e/o gli interventi edilizi che hanno interessato i terreni appartenenti all'unità agricola.

Di questi dovranno essere esclusi dallo sfruttamento edificatorio, secondo i parametri previsti nei successivi articoli, i terreni utilizzati per titoli abilitativi rilasciati dalla data del 08/11/1994.

La relazione asseverata allegata al titolo abilitativo dovrà in particolare illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità agricola relativamente ai terreni ed agli edifici;
- b) le modificazioni intercorse: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SA legittimamente in essere.

## 2. Acquisizione integrale di edifici.

Alle condizioni disciplinate dai successivi artt. 85, 86, 88, è ammessa l'acquisizione integrale e il mutamento rispettivamente negli usi f2 e f4, di edifici esistenti posti in ambito agricolo non appartenenti ad azienda agricola, in aggiunta alle superfici massime consentite. La demolizione del fabbricato da acquisire dovrà essere garantita con le medesime modalità previste dal precedente art. 23-bis, comma 3.

## 3. Perdita di requisiti.

- Per successione: fermo restando l'asservimento dei terreni di cui al precedente comma 1, l'eventuale versamento del contributo di costruzione e il reperimento delle dotazioni territoriali dovuti ai sensi di legge, per i fabbricati appartenenti ad azienda agricola così come definita al precedente art. 81, comma 1 ad uso f1 pervenuti per successione a soggetti non aventi tutti i requisiti previsti, è consentito quanto segue:

- interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
- tipi d'uso ammessi: a1, f1.

Non è consentito in ogni caso l'aumento di unità immobiliari, né l'aumento di SC.

- Negli altri casi: fermo restando l'asservimento dei terreni di cui al precedente comma 1, per i fabbricati appartenenti ad azienda agricola così come definita al precedente art. 81, comma 1, ricompresi nel tipo d'uso f1 il cui soggetto attuatore abbia perso almeno uno dei requisiti previsti, è consentito quanto segue:

- interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
- tipi d'uso ammessi: f1.

Non è consentito in ogni caso l'aumento di unità immobiliari, né l'aumento di SC.

E' comunque ammesso l'utilizzo dell'edificio ad uso f1 al soggetto attuatore, in caso di perdita del titolo IAP.

## 4. Incentivi edilizi.

- Regolamento di bioedilizia: ai sensi del precedente art. 6-bis, con interventi NC, DR e AM riguardanti edifici con tipo d'uso f1, la SC massima potrà essere incrementata degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste al punto precedente è ammesso quanto segue:

- Miglioramento per efficienza energetica: gli edifici esistenti con tipo d'uso f1, potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile e/o dall'altezza e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33.

In tali casi la deroga alla SC consentita o a quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico, sarà disciplinata con riferimento ai criteri espressi dalla normativa vigente in materia di efficientamento energetico, da espletarsi producendo apposita documentazione di professionista abilitato alla presentazione della pratica edilizia.

Tale incremento di SC sarà scaglionato secondo i seguenti criteri:

- aumento di SC fino al 20%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 45% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p,gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 45% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p,gl,tot}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 40% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i.

per le nuove costruzioni.

- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 35% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 35% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/91 e simulazione di APE post intervento dimostri una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale ( $E_{p_{gl,tot}}$ ) rispetto all'edificio di riferimento, e che assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.

Si precisa che per tutte le tipologie di richiesta sopraesposte, in fase di abitabilità/agibilità dovrà essere depositato sia l'AQE, sia l'APE registrato presso la Regione che attesti i valori minimi dichiarati nella bozza di APE post intervento;

- Miglioramento sismico, barriere architettoniche, igienico-sanitario: gli edifici esistenti con tipo d'uso f1, potranno comunque essere ampliati e/o ricostruiti attraverso interventi riguardanti l'intero fabbricato, indirizzati al cumulativo perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. c), d), e), dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., avvalendosi delle deroghe dalla superficie massima edificabile, e/o dall'altezza, e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al comma 3-bis del medesimo articolo regionale e secondo il precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento fino al 10% della SC consentita o di quella esistente se superiore, da beneficiarsi attraverso incremento volumetrico.

**4.bis** D.G.R. n. 967/2015: fermo restando il rispetto dei requisiti minimi energetici previsti dal precedente art. 6-bis, comma 1, comunque obbligatori, in alternativa a quanto ammesso dal precedente comma 4 sono consentite le premialità volumetriche e le deroghe dai parametri edilizi disciplinate dalla D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i..

**5.** Ascensori interni: nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del DM n. 236/89 e s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 del citato DM contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dal menzionato art. 8.1.12.

**6.** Esclusione incentivi edilizi: dall'applicazione dei precedenti commi 4, 4-bis e 5 sono comunque esclusi gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.

**7.** Edifici appartenenti ad azienda agricola: agli edifici in essere nell'azienda agricola al momento della presentazione del titolo abilitativo, sono ammessi gli interventi MO, MS, RRC, RE alle condizioni sotto riportate:

- con RE: SC nei limiti disciplinati dai successivi artt. 84, 86, 87, 88 o preesistente se superiore;
- tipi d'uso ammessi: quelli consentiti dai successivi artt. 84, 86, 87, 88;
- H max (in caso RE): ml. 7,50;
- per questi interventi è ammesso l'aumento di unità immobiliari residenziali nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo art. 84, fatto salvo il mantenimento di quelle preesistenti se superiori.

**8.** Edifici stralciati da azienda agricola: agli edifici non più appartenenti ad azienda agricola dalla data del 29/03/2011, per effetto di loro alienazione ovvero conseguentemente ad alienazione dei terreni costituenti l'azienda, sono consentiti gli interventi MO, MS, RRC alle condizioni sotto riportate:

- non è ammesso l'aumento di unità immobiliari;
- non è ammessa la modifica del tipo d'uso.

La SC di tali fabbricati concorre comunque al calcolo della superficie ammissibile sull'unità agricola di appartenenza alla data del 29/03/2011.

**9.** Edifici tutelati: gli interventi riguardanti edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, dovranno rispettare i criteri di cui al precedente Capo 9.

**10.** Rischio idraulico: in materia di rischio idraulico e di funzionalità idraulica, valgono le disposizioni fissate dal Regolamento Provinciale approvato con D.C.P. n° 20 del 21/04/1999 e s.m.i..

11. Piani interrati/seminterrati: la realizzazione di superfici interrato e/o seminterrate, qualora consentite dagli articoli seguenti, potranno essere eseguite sotto il sedime dell'edificio sovrastante, parzialmente sotto sedime ovvero a confine dello stesso; in ogni caso non sarà ammesso debordare oltre il limite del 50% di tale sedime.
12. Recupero fabbricati precari: ai sensi di quanto disposto dall'art. A-21 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. per il recupero di tettoie, baracche e simili, si richiama comunque l'applicazione del precedente art. 77, comma 3, lett. c).
13. Superamento limiti con PRA: qualora si rendano necessarie quantità edificabili superiori a quelle consentite nei successivi articoli, oltre alle possibilità concesse dal precedente comma 2 in tema di acquisizione di fabbricati, è ammessa la presentazione da parte del soggetto attuatore di un PRA nelle forme e procedure previste dal successivo art. 112 al fine di valutare le ulteriori necessità dell'azienda.
14. Costituzione di azienda agricola: è sempre consentita in ogni ambito all'avente titolo, la possibilità di costituire nuove unità agricole dalla data del 29/03/2011, utilizzando edifici esistenti anche attraverso modifica del tipo d'uso, nei limiti e condizioni riportate ai successivi artt. 84, 86, 88, secondo i casi (o con SC superiore se preesistente, già legittimata ad uso f1, f2, f4).
15. Superfici abitative: nel caso di cui al comma precedente, e comunque in tutti i casi di realizzazione/incremento di SC ad uso f1, anche derivante da cambio del tipo d'uso, sarà obbligatoria (oltre al rispetto delle condizioni previste specificatamente nei successivi articoli), la contestuale sussistenza o realizzazione di SC pari ad almeno mq. 250,00 ad uso f2 o f4.
16. Intervento intercomunale: nel rispetto delle superfici minime disciplinate dai successivi articoli, per le aziende agricole che dalla data del 29/03/2011 siano costituite da particelle interessanti anche un comune limitrofo, è consentita l'edificabilità (previa presentazione di PRA), alle condizioni del presente e dei successivi articoli, nei limiti di edificabilità successivamente previsti, in rapporto alle sole superfici ricadenti nel territorio comunale di Rimini, al lordo degli eventuali fabbricati presenti anche nel comune limitrofo.

#### **Art. 82 bis - Interventi finalizzati all'attività di agriturismo**

1. Nel rispetto dei limiti e delle condizioni disciplinate dalla L.R. n. 4 del 31/03/2009 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 987 del 11/07/2011 e s.m.i., le misure finalizzate all'attività di agriturismo sono accompagnate da dichiarazione asseverata di tecnico professionista attestante la conformità igienica dei locali interessati in rapporto al loro effettivo utilizzo.
2. Le opere da realizzarsi dovranno illustrare con specifici elaborati progettuali il puntuale utilizzo dei locali in relazione all'attività agrituristica. Tale utilizzo non comporterà variazione dei tipi d'uso, che resteranno quelli legittimi secondo le destinazioni e le quantità ammesse dai successivi articoli.
3. La realizzazione di opere correlate all'esercizio dell'attività, qualora non coerenti con la destinazione legittima dei fabbricati, è condizionata alla presentazione di atto d'obbligo trascritto allo scopo di assicurare alla cessazione dell'attività il ripristino della situazione originaria, o comunque la realizzazione di un intervento funzionale al tipo d'uso legittimo.
4. L'atto d'obbligo di cui al precedente comma 3, dovrà inoltre garantire l'eventuale impegno alla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali di cui al comma 13 dell'art. 14 della D.G.R. n. 987/2011 e s.m.i..

#### **Art. 83 - Interventi NC in aziende agricole prive di edifici abitativi (f1)**

1. Nelle unità agricole non dotate di edifici ad uso f1 dalla data del 29/03/2011, sono ammessi edifici abitativi con interventi NC alle seguenti condizioni:
  - azienda ricadente in AVP;
  - SF minima intervento: almeno ha. 5 accorpata;
  - SC: 60 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 300,00;
  - H max: ml. 7,50;
  - titolo di IAP avente i requisiti di "giovane imprenditore agricolo" ai sensi dell'art. 9.8, comma 8, del PTCP e s.m.i..
  - PRA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dal successivo art. 112.
2. La SC potrà essere distribuita in un massimo di due unità immobiliari, comunque funzionali alle esigenze abitative dei proprietari dell'azienda, purché all'interno di un unico corpo di fabbrica.

**Art. 84 - Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici abitativi (f1)**

1. Nelle unità agricole già dotate di edifici ad uso f1 dalla data del 29/03/2011, al lordo della consistenza già realizzata a tale data, sono ammessi edifici abitativi con interventi AM e DR alle seguenti condizioni:

- a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*
- SF minima d'intervento: ha. 4;
  - SC: 75 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 300,00;
  - H max: ml. 7,50;
  - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.;
- b) *azienda ricadente in AVP:*
- SF minima d'intervento: ha. 2;
  - SC: 100 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 300,00;
  - H max: ml. 7,50;
  - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.

In entrambi i casi dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del successivo art. 112, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

2. La SC può essere distribuita in un massimo di due unità immobiliari, comunque funzionali alle esigenze abitative dei proprietari dell'azienda, e purché all'interno di un unico corpo di fabbrica.

**Art. 85 - Interventi NC in aziende agricole prive di edifici per servizi agricoli (f2)**

1. Nelle unità agricole non dotate di edifici ad uso f2 dalla data del 29/03/2011, fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici per servizi agricoli con interventi NC alle seguenti condizioni:

- a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*
- SF minima d'intervento: ha. 4;
  - SC: 125 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 500,00;
  - H max: ml. 7,50;
  - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i.;
  - PRA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dall'art. 112.
- b) *azienda ricadente in AVP:*
- SF minima d'intervento: ha. 2;
  - SC: 150 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 500,00;
  - H max: ml. 7,50;
  - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i..
  - PRA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dall'art. 112.

**Art. 86 - Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per servizi agricoli (f2)**

1. Nelle unità agricole già dotate di edifici ad uso f2 dalla data del 29/03/2011, al lordo della consistenza già realizzata a tale data e fatto salvo quanto ammesso dal comma 2 del precedente art. 82, sono ammessi edifici per servizi agricoli con interventi NC, AM e DR alle seguenti condizioni:

- a) *azienda ricadente in ARP e AAP:*
- SF minima d'intervento: ha. 4;
  - SC: 125 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 500,00;
  - H max: ml. 7,50;
  - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i..
- b) *azienda ricadente in AVP:*
- SF minima d'intervento: ha. 2;
  - SC: 150 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 500,00;
  - H max: ml. 7,50;
  - titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i..

In entrambi i casi, con intervento NC, dovrà essere prodotto PRA che dimostri il raggiungimento o la

presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dall'art. 112.

In entrambi i casi, con interventi AM e DR, dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del successivo art. 112, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

#### **Art. 87 - Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per allevamenti zootecnici (f3)**

1. Nelle unità agricole già dotate di edifici ad uso f3 alla data del 29/03/2011, sono ammessi interventi AM e DR sugli edifici per allevamenti zootecnici, alle seguenti condizioni:

- SF minima d'intervento: ha. 4 in ARP e AAP; ha. 2 in AVP;
- SC max ammissibile: aumento una tantum del 20% della SC preesistente non finalizzato all'incremento dei capi bestiame;
- H max: ml. 7,50;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i..

Dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del successivo art. 112, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

#### **Art. 88 - Interventi NC, AM e DR per serre fisse (f4)**

1. Per tali edifici sono ammessi, al lordo delle eventuali serre già esistenti e fatto salvo quanto consentito dal comma 2 del precedente art. 82, in tutti gli ambiti, gli interventi NC, AM e DR alle seguenti condizioni:

- SF minima d'intervento: ha. 2;
- UF max: 0,25 mq./mq.;
- SC max: mq. 5.000,00;
- H max: ml. 5,00;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs n. 99/2004 e s.m.i..

In entrambi i casi, con intervento NC, dovrà essere prodotto PRA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dall'art. 112.

In entrambi i casi, con interventi AM e DR, dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1, lett. e) del successivo art. 112, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

## **TITOLO III – GESTIONE DEL TERRITORIO E DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI**

### **CAPO 16 – NORME GENERALI: MORFOLOGIA, ARREDO, SICUREZZA, DECORO E GESTIONE DEL TERRITORIO**

#### **Art. 89 - Criteri generali di manutenzione, decoro, salubrità e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici anche in condizioni di abbandono o di non utilizzo, i fabbricati non ultimati e le loro aree pertinenziali, devono essere mantenuti in condizioni di sicurezza, di salubrità e di decoro urbano, attraverso l'adozione delle misure sotto riportate.

- Misure di sicurezza: sono le azioni volte a garantire lo stato di manutenzione dei fabbricati al fine di evitare crolli o cedimenti, l'impedimento al loro improprio utilizzo, nonché ad evitare il deposito al loro interno di materiali nocivi o pericolosi.
- Misure di salubrità: sono gli accorgimenti necessari per impedire la proliferazione di insetti e/o lo stazionamento di animali nocivi, evitando la formazione di sterpaglie, acquitrini e simili.
- Misure di decoro urbano: sono le opere finalizzate ad evitare la formazione di situazioni di degrado, all'interno e all'esterno del fabbricato, attraverso cumuli di materiali di risulta, decadimento

anche parziale delle componenti architettoniche, impiantistiche e delle finiture per incuria, vetustà o danneggiamenti, che rendano l'edificio avulso dal contesto urbano in cui è collocato.

2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune misure con l'ottenimento, se necessario, del preventivo titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente. Qualora non provvedano, l'Amministrazione Comunale ordinerà l'esecuzione delle opere necessarie a tali fini.
3. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.7-bis D.Lgs. 18/08/2000, n.267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 90 - Facciate degli edifici e tinteggiature**

1. La tinteggiatura esterna degli edifici dovrà rispettare le tonalità coerenti con l'ambiente nel quale è collocato l'edificio.
2. E' vietata la tinteggiatura parziale di facciate unitarie, fatte salve le case a schiera.
3. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o di testimonianza storica quali: esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni e simili.
4. Fatti salvi gli specifici adempimenti di legge se dovuti, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti (con esclusione di pertinenze e/o accessori autonomi), compatibilmente con i criteri di tutela riconducibili al precedente Capo 9 e/o a normative sovraordinate, è consentita la realizzazione di *cappotti termici* alle pareti perimetrali e alla copertura, alle seguenti condizioni:
  - spessore massimo fino a cm. 15;
  - rispetto del precedente art. 33, comma 5 in materia di distanze;
  - le pareti in intervento potranno essere oggetto di demolizione.
5. Compatibilmente coi criteri di tutela riconducibili al precedente Capo 9 e/o a normative sovraordinate, è consentito un ispessimento esterno delle murature perimetrali fino ad un massimo di cm. 15, per interventi di placcatura e/o cerchiatura finalizzati al miglioramento e/o adeguamento sismico, di edifici esistenti nelle parti non oggetto di demolizione, secondo quanto disciplinato dal precedente art. 33, comma 6 in materia di distanze.  
In caso di realizzazione contestuale alle opere indicate al comma 4, l'ispessimento totale dovrà essere contenuto in cm. 20.
6. Qualora insistenti su area pubblica, le opere di cui ai commi precedenti saranno subordinate a nulla osta dell'Ente competente.

#### **Art. 91 - Coperture degli edifici**

1. Fatto salvo quanto stabilito dalla L.R. n. 11/98 e s.m.i., per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e con esclusione degli accessi ad eventuali balconi o terrazzi praticabili, e fatti salvi gli edifici tutelati di categoria A, o quando espressamente vietati, per gli spazi del sottotetto, è ammessa la realizzazione di aperture nella forma di lucernari per aerazione e illuminazione.

#### **Art. 92 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Non sono ammessi nuovi aggetti su spazi pubblici.
2. Per *aggetti* si intendono tutti i manufatti che per forma, dimensione, tipologia insistano a qualsiasi altezza su suolo pubblico, quali ad esempio: balconi, sporti, pensiline, cornicioni, macchinari, canne fumarie e simili.
3. In deroga ai commi precedenti, nel rispetto del parere del competente Ente gestore/proprietario del suolo pubblico, compatibilmente con i criteri di tutela riconducibili al precedente Capo 9 e/o a normative sovraordinate, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - canne fumarie, grondaie e pluviali (questi ultimi incassati a ml. 2,00 da terra);
  - realizzazione di "cappotti termici" e/o placcaggi strutturali;
  - ricostruzione di balconi e aggetti esistenti, se legittimi, entro l'ingombro massimo e la posizione esistenti, qualora consentito dalle norme d'ambito.

#### **Art. 93 - Recinzioni**

1. Le nuove recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a ml. 2,00, composte da muratura piena di base (o di altro materiale con esclusione di quelli indicati al successivo comma 2), fino ad altezza

massima di ml. 1,00 e sovrastanti paramenti metallici, anche compatti. Saranno inoltre ammesse murature piene in corrispondenza degli accessi pedonali fino ad un'altezza massima di ml. 2,00.

Tali zone d'ingresso (max. mq. 4,00) potranno essere coperte con pensilina fino un'altezza massima di ml. 2,50 comunque appoggiata.

2. Sono vietate le recinzioni in alluminio anodizzato o in elementi prefabbricati cementizi e similari.
3. All'esterno dei Centri Abitati, le recinzioni in fregio alla viabilità dovranno integrarsi anche con specifiche normative volte alla tutela del sistema viabilistico (Codice della Strada, ecc.).
4. Ad esclusione dei nuclei residenziali in ambito rurale di cui al precedente art. 78-bis, nei sub-ambiti AVP, ARP, AAP, le recinzioni tra confini dovranno essere esclusivamente in pali e rete metallica, con sottostante cordolo di altezza massima pari a cm. 30, per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00.
5. Sono ammesse siepi e cortine vegetali arboree oltre ml. 2,00, con finalità di mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (es.: allevamenti, silos, magazzini, ricoveri di macchine agricole e simili).

#### **Art. 94 - Depositi di materiali a cielo aperto**

1. I depositi di materiale a cielo aperto non sono consentiti in alcun caso negli ambiti ACS, AUC\_U, AUC\_T, AAP, AVP, ARP, ad eccezione delle aree pertinenziali ad edifici esistenti, esclusivamente finalizzati al tipo d'uso legittimo sussistente alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che siano poste in atto verso gli spazi pubblici opportune opere di mitigazione volte ad annullare l'impatto visivo. Tali depositi non sono consentiti se finalizzati ad attività commerciali al dettaglio.
2. Nel restante territorio potranno essere consentiti solo se coerenti con le destinazioni ammesse nei singoli sub-ambiti, nel rispetto delle tutele di cui al Titolo II delle Norme del PSC.

#### **Art. 95 - Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici**

1. Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; in base a tale criterio è preferibile, ogni volta che sia possibile, installare gli impianti in posizione tale che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
2. Le antenne devono essere collocate sulla copertura degli edifici o su facciate non prospicienti spazi pubblici.
3. I collettori solari, termici o fotovoltaici, potranno essere installati:
  - a) sulla copertura di edifici e/o manufatti legittimi;
  - b) se posti sulle facciate prospicienti strade o spazi pubblici, dovranno essere concepiti come elementi morfologici funzionalmente integrati nella facciata;
  - c) a terra nell'ambito del lotto di pertinenza.  
In questo ultimo caso, qualora sia dimostrata l'impossibilità di installazione sulla copertura di cui alla lett. a), anche con struttura autonoma di appoggio, a condizione che l'altezza massima non superi ml. 3,00 e che tra ogni pannello (da tutti i lati), intercorra una distanza pari alla dimensione (in quel senso) del pannello. Le dimensioni del pannello non potranno superare la misura massima di ml. 1,50x1,00.
4. I motori degli impianti di climatizzazione, se installati sui fronti prospicienti spazi pubblici, dovranno essere posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio.

#### **Art. 96 - Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo, posti su aree pubbliche**

1. Fatto salvo quanto prescritto dalla specifica regolamentazione comunale in materia, i nuovi chioschi, edicole, dehors (per l'esercizio di attività commerciali e/o pubblici esercizi), nonché le strutture finalizzate al gioco, sport e spettacolo, posti su area pubblica possono essere consentiti in ogni parte del territorio, alle seguenti condizioni:
  - SC max.: mq. 50,00 (nel rispetto di quanto ammesso dagli Uffici competenti);
  - H max.: ml. 4,00;
  - distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
  - distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2,00 (con esclusione da tale verifica delle Zone a Traffico Limitato, Isole Pedonali e zone sottoposte a Progetto di Valorizzazione);

- distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3,00 nella Città Storica;
- rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni della Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate.

La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale e/o ciclo-pedonale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche; pertanto, a giudizio degli uffici competenti, le distanze potranno essere aumentate in relazione ai casi specifici.

- 2.** Per tutti i chioschi esistenti alla data di adozione del presente RUE sono ammessi interventi MO, MS, RRC e RE. In particolare per i chioschi esistenti adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande è ammesso l'intervento AM per incremento della SCO fino a mq. 6,00 al solo scopo di dotare l'attività di servizi igienici.

In ogni caso dovranno essere rispettate le condizioni del primo comma; in particolare si prescrive il rispetto della SC nei limiti di quella concessa dagli uffici competenti, anche nel caso RE.

- 2.bis** Nel sub-ambito Auc.T4 ricompreso tra il piazzale Ruggero Boscovich, Lungomare Claudio Tintori, la Rotonda, viale Cristoforo Colombo, in alternativa all'ampliamento di cui al comma precedente, per i soli pubblici esercizi (tipo d'uso b1.1) è consentito usufruire della SC massima pari a mq. 50,00 (di cui al comma 1), anche con intervento AM, a condizione che ricada interamente su area pubblica, che il manufatto sia smontabile (non demolibile), previo ottenimento dei necessari nulla osta e/o pareri secondo i casi specifici.

Saranno ammesse ulteriori superfici, a giudizio dell'Amministrazione, in caso di utilizzo con finalità di pubblico interesse, previa stipula di Convenzione che disciplini, tra l'altro, l'impegno all'uso pubblico.

Nel caso del presente comma, obbligo di monetizzazione pari al 25% della SC ampliata, come dotazione per parcheggi pubblici.

- 2.ter** Nelle aree pubbliche portuali date in concessione per la pesca è consentita, alle medesime condizioni di cui al precedente comma 1, la realizzazione di chioschi a servizio di tali attività (uffici, depositi, impianti e locali tecnici e di servizio).

In presenza di più concessionari attigui dovranno essere inoltre osservate le seguenti condizioni:

- tutti i concessionari dovranno presentare un PCC con uno schema insediativo afferente alle aree in concessione per ottenere tutti pareri e nulla osta necessari; i singoli concessionari potranno attuare anche per stralci, tramite PC, purché si adeguino allo schema insediativo e agli obblighi riportati in convenzione; la struttura unitaria la cui SC dovrà essere proporzionata sul numero dei concessionari, ma comunque non superiore a SC max.: mq 150,00;
- i locali tecnici, di servizio e gli impianti necessari per le attività connesse alla pesca dovranno essere schermati con elementi analoghi ai manufatti;
- i manufatti dovranno essere realizzati con materiali leggeri e con tecniche tali da renderli facilmente rimovibili e rispettosi dei valori paesaggistici dettati dal contesto.

- 3.** Per tali interventi, da sottoporre a titolo abilitativo secondo i casi di specie, dovrà essere prodotto atto d'obbligo e polizza fideiussoria relativamente alla demolizione e rimessa in pristino del sito all'atto della scadenza della concessione di occupazione di suolo pubblico.

- 4.** E' comunque esclusa la realizzazione di spazi interrati.

- 5.** Non sono soggette al rispetto del limite di altezza e/o di SC di cui al primo comma del presente articolo, le attrazioni di spettacolo viaggiante di cui all'art. 4 della Lg. n. 337/68 e s.m.i., regolarmente autorizzate ai sensi dell'art. 69 del T.U.L.P.S. e s.m.i. .

#### **Art. 97 - Strutture contingenti e temporanee o stagionali**

- 1.** Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee o stagionali, da realizzarsi ai sensi ed alle condizioni del combinato disposto di cui all'art. 6, comma 2, lett. b) del DPR n. 380/01 e s.m.i., all'art. 7, comma 1, lett. f) della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. e all'art. 44 della L.R. n. 17/2014 e s.m.i., possono essere ubicate in ogni parte del territorio, anche in aree soggette a piano urbanistico preventivo.

Tali strutture, qualora installate per una durata non superiore a 7 giorni al netto dei tempi di montaggio e smontaggio, potranno essere realizzate in conformità a quanto previsto nei successivi commi nel solo rispetto delle norme e vincoli aventi rilevanza in materia igienica, sismica e di sicurezza, indipendentemente da distanze, altezze, superfici e destinazioni previste.

- 1.bis** I manufatti installati per una durata superiore a tale limite, potranno essere realizzati in osservanza ai successivi commi secondo le seguenti disposizioni:

Esecutive:

- H max.: ml. 10,00;
- distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
- distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2,00; (con esclusione da tale verifica delle Zone a Traffico Limitato, Isole Pedonali e zone sottoposte a Progetto di Valorizzazione);
- distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3,00 nella Città Storica;
- rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 e s.m.i. in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni della Tavola dei Vincoli e delle Schede allegate.

Quantitative:

- se posti su area pubblica: qualsiasi tipo d'uso, senza limiti di SC, in conformità a quanto ammesso dagli Uffici competenti;
  - se posti su area privata: tutti i tipi d'uso previsti nel sub-ambito in cui ricadono, con SC (esclusa dal calcolo di quella ammissibile):
    - in presenza di limite massimo: non superiore al 10% di quella ammissibile;
    - in tutti gli altri casi: non superiore a mq. 50,00.
2. La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale e/o ciclo-pedonale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
  3. L'installazione delle opere di cui al presente articolo, sulla medesima area, è consentita anche per più periodi non continuativi per anno solare, per la durata massima complessivamente stabilita dalle norme sovraordinate; in tal caso ogni installazione successiva non potrà essere realizzata prima di 30 giorni.
  4. E' comunque esclusa la realizzazione di spazi interrati.
  5. Non sono soggette al rispetto del limite di altezza e/o di SC di cui al primo comma del presente articolo, le attrazioni di spettacolo viaggiante di cui all'art. 4 della Lg. n. 337/68 e s.m.i. , regolarmente autorizzate ai sensi dell'art. 69 del T.U.L.P.S. e s.m.i. .

**Art. 98 - Pergolati, gazebo, tende appoggiate e ombrelloni**

1. Possono essere installati in tutto il territorio comunale con le seguenti modalità:
  - a) Strutture con ingombro fino a mq. 20,00:
    - pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi;
    - altezza massima dal piano di installazione: ml. 3,00;
    - distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
    - distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2,00 (con esclusione da tale verifica delle Zone a Traffico Limitato, Isole Pedonali e zone sottoposte a Progetto di Valorizzazione);
    - non è richiesto il rispetto di parametri edilizi;
    - titolo abilitativo: nessuno.
  - b) Strutture con ingombro superiore a mq. 20,00 e fino a mq. 50,00:
    - pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi;
    - volumetria entro il 20% del volume dell'U.I. principale;
    - altezza massima dal piano di installazione: ml. 3,00;
    - distanze dai confini di proprietà: rispetto del Codice Civile;
    - distanze dalla carreggiata e dalle piste ciclabili: almeno ml. 2,00 (con esclusione da tale verifica delle Zone a Traffico Limitato, Isole Pedonali e zone sottoposte a Progetto di Valorizzazione);
    - distanze da pareti finestrate: almeno ml. 3,00 nella Città Storica;
    - rispetto dell'art. 9 del DM n. 1444/68 in tutti gli altri casi;
    - titolo abilitativo: SCIA.
  - c) Strutture con ingombro superiore a mq. 50,00 (o oltre il limite del 20% di cui al punto b):
    - pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi;
    - altezza massima dal piano di installazione: ml. 3,00;
    - distanze: rispetto integrale del precedente Capo 6;
    - titolo abilitativo: Permesso di Costruire.
2. Prescrizioni comuni:

- l'ingombro (e il relativo limite per il rispetto delle distanze), è la proiezione a terra della copertura comprensiva degli sbalzi;
  - la distanza minima tra l'ingombro di più manufatti non potrà essere inferiore a ml. 3,00;
  - eventuali barriere e/o recinzioni dovranno essere poste ad una distanza di almeno ml. 1,50 dall'ingombro massimo;
  - il volume è l'ingombro massimo per l'altezza della struttura;
  - i manufatti in parola dovranno essere completamente aperti su tutti i lati, ad eventuale eccezione del lato adiacente ad edifici esistenti, scoperti e dovranno essere sostenuti da struttura leggera rimovibile (del tipo "innesto a baionetta" o "piastra imbullonata"), in legno o metallo;
  - tali strutture potranno essere appoggiate a terra o poste ai piani superiori degli edifici e, se collocate nella corte esterna, non potranno eccedere il numero di una per ogni unità immobiliare;
  - se coperte, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
    - strutture di cui alla lett. a): obbligatoriamente con copertura idonea a riparare dal sole (ma non dagli agenti atmosferici) quali arelle, rampicanti, tessuto permeabile e simili;
    - strutture di cui alla lett. b): come alla lett. a); in caso di copertura idrorepellente obbligo di Permesso di Costruire;
    - strutture di cui alla lett. c): come alla lett. a) o idrorepellente; è prescritto in ogni caso il Permesso di Costruire;
  - gli ombrelloni dovranno essere sostenuti con struttura monoappoggio e richiudibili senza dover effettuare opere di smontaggio; in tal caso dovranno rispettare le seguenti condizioni:
    - copertura anche idrorepellente;
    - superficie: fino a mq. 20,00;
    - restanti condizioni: come alla lett.a) del precedente comma 1;
  - oltre la conformità ai parametri urbanistico/edilizi, da verificarsi come già trattato, quanto sopra dovrà integrarsi con tutte le normative e/o vincoli correlati con la disciplina urbanistica, da rispettarsi secondo il caso specifico;
  - in caso di installazione su suolo pubblico, la posizione sarà valutata dall'Ente proprietario/gestore in sede di autorizzazione all'utilizzo del suolo;
  - le attività descritte al presente articolo non necessitano di verifiche rispetto ai parametri dimensionali d'ambito (Uf/Ut).
3. La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, e dovranno essere rispettate le norme a tutela dell'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Le tende presentate nelle modalità previste dal Regolamento per l'Arredo Urbano, espressamente autorizzate entro la data del 31/12/2008, potranno essere mantenute nello stato corrispondente all'elaborato grafico allegato all'istanza presentata. E' ammesso unicamente l'intervento MO.

#### **Art. 99 - Orti: appezzamenti e raggruppamenti**

1. Ad esclusione della Città Storica, in tutto il territorio comunale, in aree pubbliche o private, è ammesso l'utilizzo di piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione di colture ortive per promuovere la forma ludica, didattica ed associativa, alle seguenti condizioni:
  - i singoli appezzamenti di terreno dovranno avere una superficie massima pari a mq. 50,00 ed essere raggruppati in un minimo di dieci appezzamenti;
  - tale attività dovrà riguardare unicamente associazioni senza scopo di lucro che perseguano obiettivi di natura socio-didattica;
  - ogni raggruppamento dovrà essere dotato di idonei percorsi, spazi per la raccolta rifiuti.
2. Tale realizzazione dovrà essere eseguita nel rispetto del DM n. 236/89 e s.m.i., di eventuali vincoli presenti e non dovrà comportare il frazionamento catastale delle aree interessate.
3. I vari appezzamenti potranno essere recintati con rete metallica di H max pari a ml. 2,00 e dovranno essere conformi alle prescrizioni del Gestore della rete idrica e fognaria.
4. L'utilizzo avverrà previa stipula con il Comune di apposita Convenzione, che disciplinerà il corretto utilizzo delle aree, l'obbligo di ripristino in caso di cessazione da espletarsi con idonea garanzia fideiussoria, la possibilità di realizzare un manufatto per ricovero attrezzi fino a mq. 20,00 di SC e altezza fino a ml. 2,30 da rimuovere a cessare dell'attività.

#### **Art. 100 - Ulteriori elementi di arredo**

1. Costituiscono ulteriori elementi di arredo i seguenti manufatti:

- tende a sbalzo (obbligatoriamente dotate di struttura autonoma smontabile, dotate di braccio retrattile per l'eventuale porzione di sbalzo superiore a ml. 1,50), elementi di copertura "a fisarmonica" a corredo delle aperture di un edificio produttivo o magazzino, per la sola protezione delle operazioni di carico e scarico merci;
  - frangisole non orientabili, purché attraversabili da una sfera di diametro pari a cm.10;
  - espositori mobili di merci all'esterno di esercizi commerciali; bacheche o vetrinette; erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
  - fontane, barbecue, panchine, fioriere, pertinenziali ad edifici e senza creazione di volumetria, ai sensi dell'art. 7 lett. i) della L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;
  - serre mobili stagionali per colture floro-vivaistiche di cui all'art. 6, comma 1, lett. e) del DPR n. 380/01 e s.m.i., e all'art. 7 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., da realizzarsi esclusivamente nei sub-ambiti agricoli da soggetto in possesso del titolo IAP, per un periodo non superiore a 180 gg. per anno solare.
2. I suddetti elementi sono sempre consentiti negli edifici e nelle loro aree pertinenziali, nel rispetto delle norme di tutela della Carta dei Vincoli e delle Schede allegate, delle norme di sicurezza, delle barriere architettoniche e di normative comunque sovraordinate.  
Gli stessi, non costituendo intervento edilizio, fatto salvo il rispetto del Codice Civile, non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo, ma eventualmente ad autorizzazione amministrativa se prevista da specifici regolamenti.  
In caso di installazione o di oggetto su suolo pubblico, saranno soggetti ad autorizzazione all'utilizzo del proprietario/gestore.
3. Con esclusione della Città Storica, degli edifici soggetti a tutela, e degli ambiti AVP, AAP, ARP, in relazione al punto 48 del glossario di edilizia libera di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018, nel rispetto del compendio normativo previsto dal comma 1 dell'art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i., si definiscono accessori di limitate dimensioni (soggetti ad attività di edilizia libera), i manufatti di superficie lorda fino a mq. 8,00 e altezza fino a ml. 2,40.  
Tali manufatti saranno consentiti solo se accessori ad edifici principali, nella misura di uno per ogni unità immobiliare, a condizione che siano staticamente autonomi, smontabili (non demolibili).  
Non dovranno essere computati nel calcolo della SC, ma dovranno essere collocati nel rispetto delle distanze di cui al precedente Capo 6, nonché della Tavola dei Vincoli e Schede allegate.
4. Costituisce inoltre elemento di arredo, la realizzazione di delimitazioni di superfici (a qualsiasi piano), sottostanti oggetti strutturali o tende a sbalzo, costituiti da elementi mobili o fissati al suolo come previsto al precedente art. 98, comma 2.  
Tali elementi potranno essere realizzati per un'altezza non superiore a 2/3 dell'altezza tra il piano di calpestio e il punto più basso dell'oggetto o tenda, e comunque non oltre ml. 1,80, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile. La porzione superiore dovrà essere totalmente aperta, priva di qualsiasi elemento (anche zanzariere, mantovane e simili).  
Le medesime condizioni dovranno essere rispettate anche in caso di realizzazione di oggetti o tende successivi alla realizzazione di tali delimitazioni.

## **CAPO 17 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO NELLA CITTA' STORICA E NEGLI EDIFICI TUTELATI ESTERNI**

### **Art. 101 - Disposizioni generali**

1. Le norme del presente Capo si applicano a tutti gli edifici compresi nella città storica, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico dal PSC o riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale dal RUE.  
Le stesse si integrano con le modalità riportate al precedente Capo 16 e in caso di contrasto prevalgono su di esse.

### **Art. 102 - Materiali ed elementi costruttivi**

1. E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a facciavista", è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria **D**.
2. Negli edifici in categoria di tutela **A**, la riproposizione o integrazione degli intonaci dovrà avvenire sulla base di apposite analisi della composizione dell'intonaco originario, previa campionatura da sottoporre

al parere della Soprintendenza. Per gli edifici in categoria di tutela **A** e **B**, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, lesene, serramenti, ecc. sulla base di un progetto della tinteggiatura.

3. 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.
4. Sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione. Non sono ammessi rivestimenti plastici.
5. 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 dovrà essere realizzato impiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

#### **Art. 103 - Strutture portanti orizzontali**

1. Gli interventi di consolidamento e, ove necessario, di rifacimento o ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente, fermo restando l'integrazione di elementi di irrigidimento orizzontale necessari al miglioramento sismico. Negli immobili in categoria di tutela **A**, **B** e **C1** (qualora esclusi dall'applicazione della modalità RE), nel caso di realizzazione o rifacimento di strutture portanti orizzontali deve essere riproposto l'uso di tecnologie costruttive e materiali conformi a quelli originali, combinandoli opportunamente con le tecnologie e materiali necessari al miglioramento antisismico; questi ultimi non dovranno comunque essere visibili all'esterno, salvo l'eventuale apposizione di chiavi metalliche. Nei restanti edifici è ammessa la realizzazione di solai con tecnologie moderne, ex-novo o in sostituzione di preesistenti solai.

#### **Art. 104 - Coperture**

1. Ad eccezione di quanto consentito dall'intervento RE laddove ammesso, gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle loro caratteristiche geometriche e strutturali. E' prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura con materiali conformi a quelli originari e caratteristici dell'epoca del fabbricato. Negli immobili in categoria di tutela **A**, **B** e **C1** (qualora esclusi dall'applicazione della modalità RE), non è ammesso l'uso di manti di copertura in manufatti di cemento colorato, né in tegole alla marsigliese o simili. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
2. Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.
3. I corpi tecnici emergenti dalla copertura (camini, sfiatatoi, extracorsa degli ascensori, ecc...) devono essere inseriti in modo armonico nella copertura in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

#### **Art. 105 - Elementi decorativi e facciate**

1. Devono in ogni caso essere conservati e restaurati gli elementi decorativi originari, in laterizio o in pietra quali lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, marcapiani, balconi, fittoni, decorazioni interne ed esterne e simili, o in ferro, quali inferriate, ringhiere e simili. Quando siano irrecuperabili, l'eventuale sostituzione di tali elementi deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale. E' inoltre prescritta la conservazione in sito di lapidi, immagini votive, marmette ecclesiastiche, numeri civici di interesse testimoniale, scritte di interesse testimoniale.
2. Laddove ammessa, la demolizione delle facciate prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico, deve essere corredata di idoneo parere dalla CQAP.

#### **Art. 106 - Infissi esterni**

1. Negli edifici con categoria di tutela **A** e **B** è prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi del

- medesimo tipo e materiale. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati con colori coprenti del repertorio tradizionale locale.
2. In tali edifici inoltre non è consentito l'utilizzo di serramenti esterni in plastica, metallo o realizzati con profilati di alluminio o materiali incongrui con i caratteri ambientali del centro storico.
  3. I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno o ferro verniciato.

#### **Art. 107 - Manufatti tecnologici**

1. L'inserimento dei manufatti tecnologici connessi agli allacciamenti alle reti tecnologiche, dovrà essere curato in modo da limitarne al massimo la visibilità. Gli eventuali elementi di impianti esterni all'edificio (antenne, condutture, impianti di climatizzazione e simili) dovranno essere posizionati in modo tale da non risultare visibili dalla pubblica via o da spazi pubblici, e comunque non sul fronte principale dell'edificio.
2. In particolare gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedii o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via.
3. L'installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) è comunque ammessa, a condizione che siano in aderenza (o integrati) alla falda e con la medesima inclinazione e orientamento.  
Negli edifici con categoria di tutela **A** e **B** è vietata l'installazione nelle falde prospicienti gli spazi pubblici.

#### **Art. 108 - Recinzioni**

1. I muri di recinzione verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato, cemento vibrato o in elementi in ferro. Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante rete metallica e/o siepi arbustive di altezza massima pari a ml. 2,00. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali.

### **CAPO 18 – COMPETENZE E FUNZIONAMENTO DELLA CQAP**

#### **Art. 109 - Competenze e funzionamento**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito CQAP), è l'organo consultivo, a carattere tecnico-scientifico, dell'Amministrazione Comunale cui spetta l'espressione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di particolare pregio storico-architettonico, nonché nei casi di procedimenti di condono ambientale di cui alla Legge del 15/12/2004 n. 308 e s.m.i. e di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
2. Nel campo urbanistico, la CQAP esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti:
  - Piani Urbanistici Attuativi e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi:
  - a) interventi che riguardino immobili privati e pubblici ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, Parte III e s.m.i.;
  - b) interventi di restauro scientifico (RS) di edifici non ricompresi nel vincolo di cui al D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. ;
  - c) interventi RE per edifici classificati D1, D2 e D3 nella Città Storica;
  - d) gli interventi di cui al precedente art. 48, comma 8, nei casi di ricostruzione;
  - e) ogni intervento riconducibile al precedente art. 105, comma 2;
  - f) tutti gli strumenti urbanistici attuativi della pianificazione generale (PUA, Accordi negoziali, Aree di rigenerazione urbana, ecc.).
4. La CQAP è composta da n. 7 membri, esterni all'Amministrazione, nominati dalla Giunta Comunale, scelti con voto segreto tra professionisti esperti in materia di urbanistica, beni architettonici, culturali e

paesaggistici, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro, scienze geologiche, naturali, geografiche, ambientali, agrarie e forestali.

Le candidature vengono raccolte a seguito di espletamento di procedura ad evidenza pubblica mediante Bando approvato dalla Giunta Comunale.

La lista dei candidati ammessi alla votazione della Giunta Comunale è redatta sulla base del possesso dei requisiti minimi obbligatori di cui all'allegato alla D.G.R. n. 1676/2008 e s.m.i. .

La Giunta Comunale, contestualmente alla elezione dei commissari nomina, all'interno di questi, anche il Presidente ed il Vicepresidente della Commissione nonché ulteriori sette membri supplenti.

Il possesso del titolo di studio e l'esperienza maturata dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata. Tale curriculum potrà altresì dar conto di eventuali ulteriori esperienze professionali, della partecipazione a corsi di formazione relativi alla tutela del paesaggio e dell'esperienza maturata nella partecipazione alle Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio.

Qualora uno dei componenti eletti debba essere sostituito subentrerà uno dei candidati inseriti nell'elenco dei supplenti nominato dalla Giunta Comunale per il solo periodo restante di durata in carica della Commissione stessa.

La CQAP dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta, fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della Legge 444/1994 e s.m.i. in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi. La CQAP resta comunque operativa fino alla nomina della nuova Commissione.

I membri che non partecipano a tre sedute consecutive senza giustificati motivi decadono dalla carica.

La giustificazione dovrà essere comunicata per iscritto e la sua accettazione dovrà risultare agli atti della Commissione.

Non possono far parte della CQAP i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.

Ai Commissari è attribuito un gettone di entità uguale al gettone dei Consiglieri comunali che viene riconosciuto solo qualora sia accertata la presenza per almeno l'80% della durata dell'intera seduta.

5. La CQAP si riunisce nella sede comunale, in genere, almeno una volta ogni due settimane.

Il Dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia o il Dirigente competente in ambito paesaggistico svolge le funzioni di Segretario della Commissione senza diritto di voto.

E' presente ai lavori della CQAP in qualità di relatore il Responsabile del Procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

La convocazione, in forma scritta, è inviata per Posta Elettronica Certificata (PEC) dal Presidente e dal Segretario della Commissione almeno tre giorni prima della seduta.

Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se intervengono almeno quattro componenti tra i quali il Presidente o il Vicepresidente; in seconda convocazione, da fissarsi non meno ad un'ora dalla prima, se intervengono almeno tre componenti.

Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

In caso di assenza del Presidente e del Vicepresidente la Commissione è presieduta dal membro più anziano fra i presenti, anche in caso di seconda convocazione.

Al fine di mettere a conoscenza delle date di adunanza della Commissione i Consiglieri comunali, la convocazione menzionata è esposta all'Albo Pretorio e inviata ad ogni Gruppo consiliare.

L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal Segretario della Commissione, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica.

I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro il termine inderogabile di due sedute consecutive dall'inserimento nell'ordine del giorno.

Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il Responsabile del provvedimento formula la proposta motivata per l'emanazione dell'atto, precisando il mancato parere al Sindaco in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge 241/90 e s.m.i. .

La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e s.m.i., per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista alla riunione della CQAP per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal Responsabile del procedimento al richiedente e al progettista con un preavviso di almeno 3 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato la CQAP provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla CQAP, la quale decide in merito a maggioranza.

La CQAP esprime in forma motivata: parere favorevole, parere favorevole con prescrizioni o parere contrario; l'astensione è ammessa solo per motivi di incompatibilità.

Il Presidente sottopone alla Commissione una proposta di parere, formulata come previsto al punto precedente, sulla quale i membri esprimeranno il voto; i membri dissenzienti possono chiedere che vengano verbalizzate le ragioni del loro voto contrario; nel corso della discussione i membri possono proporre emendamenti sostitutivi, aggiuntivi o modificativi della proposta del Presidente sui quali la Commissione dovrà votare.

E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

I membri della CQAP non possono firmare essi stessi pratiche edilizie che dovranno essere poi sottoposte all'esame della Commissione, né presenziare all'esame dei progetti elaborati da propri soci o da parenti e affini fino al 3° grado, o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Nel caso in cui sia sottoposta al parere della Commissione su iniziativa del dirigente competente una pratica firmata da un componente della Commissione, lo stesso dovrà esimersi dalla partecipazione all'esame della medesima istanza. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce, per i membri della CQAP, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale o esecutiva, la direzione lavori o il collaudo o la costruzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca della nomina a membro della Commissione a opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno un altro Commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario inoltre appone sui disegni di progetto la dicitura: "*Esaminato nella seduta del .../.../..... dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio*".

I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sintetica, con apposti elenchi da pubblicarsi presso la sede del SUE. E' prevista la pubblicazione on-line sul sito istituzionale degli esiti delle sedute.

Le determinazioni conclusive del Dirigente responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e/o del Dirigente competente in ambito paesaggistico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 27 della Legge 15/2013 e s.m.i. .

6. La CQAP, all'inizio del suo mandato, redige un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", condiviso con Referto di Giunta Comunale, in cui sono esplicitati i criteri compositivi e formali di riferimento che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi della CQAP verrà resa nota agli Ordini professionali tramite pubblicazione sul sito web istituzionale.

La dichiarazione di indirizzi nell'ambito dei compiti di cui all'art. 6 della L.R. 15/2013 e s.m.i. definisce fra l'altro:

- il giorno della settimana che, di regola, sarà dedicato alla riunione della Commissione;
- criteri e procedure per il supplemento di istruttoria;
- possibilità di successivo esame semplificato nel caso di parere favorevole già espresso sul progetto preliminare;
- indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la CQAP si atterrà per la formulazione del proprio parere;
- chiarezza progettuale (importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
- criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.

La dichiarazione di indirizzi non può derogare dalle norme di legge, dai regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali. Qualora una nuova Commissione non adotti una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella adottata dalla Commissione precedente.

## **CAPO 19 – PUA E PIANO DI AMMODERNAMENTO DI AZIENDA AGRICOLA**

### **Art. 110 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. Fatto salvo quanto richiesto dagli uffici competenti al fine di esprimere il dovuto parere, la documentazione necessaria per la presentazione del PUA è in ogni caso quella ex art. 49 della L.R. n. 47/78 e s.m.i.

### **Art. 111 - Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica e privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.
3. La procedura di valutazione è eseguita ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

### **Art. 112 - Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)**

1. Fatto salvo quanto richiesto dagli uffici competenti al fine di esprimere il dovuto parere, i Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali, che attestino la costituzione dell'azienda ed eventuali scorpori o frazionamenti che abbiano interessato i terreni costituenti l'azienda al momento della richiesta, con particolare riferimento a quelli che abbiano concorso all'edificazione, con titoli abilitativi rilasciati dalla data del 08/11/1994;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele che la interessano di cui alle tavole dei Vincoli e Schede allegate e alle tav. 1 del RUE, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
  - c) elaborato progettuale che dia esatta rappresentazione dei fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a cm.15x10 ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
  - f) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici, con particolare riferimento ai requisiti di competitività e sostenibilità di cui al PRSR;
  - g) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
    - impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di sette anni;
    - impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al sub-ingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni;
    - destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e impegno al loro mantenimento così come risultante nell'atto trascritto di cui al precedente art. 82, comma 1;
    - sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
    - oneri di registrazione e trascrizione a carico del richiedente.
2. La procedura istruttoria deve essere attuata nelle modalità previste per il PCC.
3. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni.

## **CAPO 20 – VALUTAZIONE PREVENTIVA**

### **Art. 113 - Richiesta e documentazione**

1. Al fine di esprimere il dovuto parere, la richiesta di valutazione preventiva, di cui all'art. 21 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., deve essere accompagnata (pena la sua improcedibilità) da una relazione asseverata e da un elaborato progettuale contenente i seguenti elementi:
  - a) planimetria in scala 1:1.000 o in scala 1:2.000 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) planimetria dell'area e degli edifici, almeno in scala 1:500 o in scala 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle distanze, altezze, affacci e aperture dei fabbricati confinanti e di quello in intervento, delle strade interne e limitrofe al lotto, di eventuali vincoli che possano incidere sulla progettazione, della sistemazione esterna con particolare riferimento al verde ed agli accessi carrabili;
  - c) elaborati grafici progettuali, in scala 1:100, che diano indicazione delle piante di tutti i piani, di tutti i prospetti e di almeno due sezioni, da prodursi in doppia rappresentazione (stato di fatto e progetto) o rappresentazione sovrapposta, secondo la complessità dell'intervento, relativi alle opere da realizzarsi, dai quali emergano puntualmente le modalità di intervento, nonché conteggi analitici a dimostrazione del rispetto dei parametri edilizi.E' fatta salva la possibilità di richiedere da parte degli uffici competenti ulteriore documentazione a corredo dell'istanza.
2. La relazione asseverata di cui al comma 1 deve contenere:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - b) le caratteristiche esaustive dell'intervento in relazione ai contenuti progettuali, gli elementi dimensionali e gli usi previsti.

### **Art. 114 - Rilascio e validità**

1. La valutazione preventiva può essere:
  - improcedibile a causa di carenza documentale ai sensi del comma 1 del successivo art. 115;
  - favorevole o favorevole condizionata se conforme alle norme del presente RUE;
  - negativa in caso di contrasto con le norme del presente RUE.
2. Il parere è reso ai sensi delle norme di RUE e delle valutazioni connesse alla presenza di vincoli, con esclusione:
  - della verifica di legittimità dello stato di fatto;
  - della sussistenza della potenzialità edificatoria dell'area;
  - dei pareri relativi a specifiche normative di settore.
3. La valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria omnicomprensiva, comprendente i diritti di segreteria da versarsi all'atto della presentazione.

## **CAPO 21 – TITOLI ABILITATIVI: INTERVENTI DIRETTI E/O CONVENZIONATI**

### **Art. 115 - Elaborati progettuali allegati alle istanze edilizie**

1. Fatto salvo quanto richiesto dagli uffici competenti al fine di esprimere il dovuto parere, la documentazione è stabilita dall'Allegato B alla D.A.L.-R.E.R. n. 279 del 02/04/2010 e s.m.i., nonché dalla D.G.R.-R.E.R. n. 993/2014 e s.m.i.  
In particolare, alle istanze edilizie devono essere allegati gli elaborati di progetto in formato digitale, oltre all'eventuale documentazione da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati.

### **Art. 116 - Riesame dei titoli abilitativi**

1. Il Sindaco, ricevuta la richiesta di riesame, la trasmette agli uffici competenti; il termine di sessanta giorni previsto dall'art. 27 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. è nel frattempo sospeso. Entro trenta giorni dal ricevimento, gli uffici competenti predispongono opportuna relazione tecnica sull'oggetto della richiesta di riesame e la ritrasmettono al Sindaco. Il termine di cui al citato art. 27 ricomincia a decorrere dalla ricezione della relazione tecnica.

#### **Art. 117 - *Permessi di Costruire Convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione***

1. I Permessi di Costruire Convenzionati possono tenere luogo dei Piani Urbanistici Attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE.
2. I documenti costitutivi del PCC sono i medesimi cui al precedente articolo 115, unitamente alla proposta di Convenzione i cui contenuti sono disciplinati dall'art. 28-bis del T.U. dell'edilizia e s.m.i., da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
3. La relazione tecnica degli uffici competenti, che accompagna la proposta di deliberazione, dovrà in particolare verificare che:
  - a) le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni e dotazioni territoriali in cui si inseriscono;
  - b) le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze e di buona manutenibilità;
  - c) le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto;
  - d) che i contenuti convenzionali della proposta forniscano adeguate garanzie all'Amministrazione Comunale riguardo alle modalità e tempi di attuazione.
4. Il Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione della Convenzione e alla sua trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore, nonché alla presentazione di idonee garanzie fideiussorie dalla stessa disciplinate.

### **CAPO 22 – ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **Art. 118 - *Inizio lavori: espletamenti burocratici***

1. Il titolare del titolo abilitativo deve comunicare agli uffici competenti la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o con consegna diretta a mano ovvero in via telematica, utilizzando l'apposito facsimile, nel rispetto della disciplina di settore avente incidenza sull'attività edilizia.
2. Qualunque variazione degli operatori indicati nella comunicazione di cui sopra deve essere comunicata al Sindaco entro quindici giorni.
3. In caso di revoca o rimessione dell'incarico di Direzione dei Lavori l'intervento edilizio deve essere sospeso sino a che non pervenga all'Amministrazione Comunale nuova nomina di Direttore dei Lavori.

#### **Art. 119 - *Inizio lavori: opere edilizie***

1. Gli adempimenti di cui al precedente art. 118, dovranno essere espletati in modo da garantire, entro la scadenza di legge, la realizzazione delle opere sotto riportate.
  - a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni comportanti nuove parti di fabbricato sul suolo: getto delle fondazioni.
  - b) Nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni comportanti nuove parti di fabbricato su edificio esistente: getto dei pilastri del primo piano da realizzare.
  - c) In tutti gli altri casi: almeno il 5% del computo metrico estimativo dell'intero intervento.
2. Al momento dell'effettivo inizio delle opere dovrà essere affisso idoneo cartello di cantiere nel quale siano indicati:
  - l'ubicazione dell'intervento;
  - il tipo di intervento da realizzarsi;
  - gli estremi del titolo abilitativo e dell'autorizzazione sismica;
  - il nominativo del progettista, del direttore lavori e del direttore lavori delle opere strutturali;
  - la ragione sociale della ditta appaltatrice.

#### **Art. 120 - *Opere immediatamente eseguibili***

1. Si considerano immediatamente eseguibili:
  - le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;

- le opere urgenti limitatamente necessarie ad evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalazione immediata (cartacea o informatica) al Comune, e di presentazione entro i successivi 30 giorni della documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
- le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi qualora non compromettano la sicurezza dei luoghi o degli edifici esistenti.

#### **Art. 121 - Tolleranze costruttive**

1. I limiti di tolleranza costruttiva sono disciplinati ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004 e s.m.i. e costituiscono oggetto di valutazione al fine di valutare la legittimità dei fabbricati.
2. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, qualora non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza del 5% rispetto alla lettura desumibile in scala sull'elaborato progettuale.
3. Per tutti gli edifici esistenti non costituisce difformità edilizia l'aumento dell'altezza e conseguentemente del volume e della sagoma dell'edificio dovuti al maggior spessore dei solai rispetto all'elaborato progettuale, se realizzati entro la validità del titolo abilitativo.

### **CAPO 23 – NORME COMPLEMENTARI**

#### **Art. 122 - Recupero a fini abitativi dei sottotetti**

1. Nel rispetto di eventuali vincoli sovraordinati, gli interventi riconducibili all'art. 2, commi 1 e 2 della L.R. n. 11/98 e s.m.i. (fatta eccezione per la realizzazione di abbaini e terrazzi in falda), sono sempre consentiti con esclusione dei fabbricati soggetti ad intervento RS.
2. In tutto il territorio, la realizzazione di terrazzi in falda, è ammessa laddove consentita la modalità RE.
3. In ottemperanza a quanto indicato dall'art. 2, comma 2, lett. b) e 2-ter della medesima legge, è inoltre consentita la realizzazione di abbaini, nonché l'aumento dell'altezza dell'imposta fino ad un massimo di cm. 50 e del colmo fino ad un massimo di ml. 1,00, strettamente necessari ad ottenere i requisiti igienici richiesti (ad esclusione della Città Storica, dei Ghetti Storici e degli edifici tutelati sparsi nel territorio), nel rispetto delle distanze così come previste al precedente art. 33, comma 7.
4. La dotazione di standard pubblico e pertinenziale ai sensi del precedente art. 37, comma 4, sarà calcolata in rapporto all'aumento di SU resa abitabile.

#### **Art. 123 - Riduzione del rischio sismico: edifici di interesse strategico ed opere infrastrutturali**

1. Per interventi NC, AM, DR, RE (in caso di demolizione totale), nonché per interventi di mutamento d'uso, riguardanti (anche solo parzialmente) edifici di interesse strategico e/o opere infrastrutturali elencati nella D.G.R. n. 1661/2009 e s.m.i., al fine di concorrere alla riduzione del rischio sismico, è fatto obbligo di produrre opportuna documentazione finalizzata a definire l'azione sismica mediante specifiche analisi di risposta sismica locale (RSL).
2. Pertanto, in ogni parte del territorio comunale, secondo quanto previsto nel D.M. 17 gennaio 2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni - NTC e successiva Circolare esplicativa), ai sensi del Cap. 3.2.2 delle NTC la definizione dell'azione sismica di progetto non potrà avvenire mediante utilizzo dell'approccio semplificato con individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento (vedi tabelle 3.2.II e 3.2.III), bensì attraverso uno studio che valuti l'effetto della risposta sismica locale mediante analisi approfondite come indicate nel Cap. 7.11.3 delle citate NTC.
3. La documentazione di cui al precedente comma 1 andrà prodotta:
  - per gli interventi diretti: alla presentazione dell'inizio lavori (con Permesso di Costruire), o di analogo atto abilitativo;
  - per i PUA: alla presentazione del Piano Urbanistico Preventivo;
  - per Accordi di Programma e di Pianificazione: alla presentazione degli stessi.

#### **Art. 124 - Aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo**

1. Per interventi NC, DR, AM, RE (in caso di demolizione totale), e comunque in caso di realizzazione e/o ampliamento di vani interrati, alla presentazione dell'inizio lavori (con Permesso di Costruire) o di analogo atto abilitativo, dovrà essere prodotta idonea dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la mancata presenza di cavità e grotte nell'area oggetto di intervento.

2. Qualora si accertasse l'effettiva presenza di tali strutture ipogee, contestualmente alla presentazione dell'inizio lavori o di analogo atto abilitativo come precedentemente indicato, dovrà essere prodotto idoneo studio geologico e geofisico che verifichi dettagliatamente quali siano le pericolosità in condizione sia statica che dinamica, le possibili interferenze, l'evoluzione nel tempo della struttura ipogea e quant'altro utile alla definizione delle condizioni locali di pericolosità per l'intervento edilizio in progetto. A seguito di tale studio dovranno essere eventualmente progettate e realizzate le opere di consolidamento necessarie per la sicurezza dell'intervento edilizio e per la eventuale tutela della struttura ipogea laddove meritevole di conservazione. Tali misure e tutele di salvaguardia dovranno trovare coerente e più dettagliata rispondenza nella documentazione da presentarsi al fine degli adempimenti connessi al progetto strutturale dell'opera in intervento.

#### **Art. 125 - Misure di prevenzione delle cadute dall'alto**

1. Il RUE, ai sensi del comma 3-bis dell'art. 16 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., e dell'art. 8 dell'allegato alla DAL-RER n. 149 del 17/12/2013 e s.m.i., assume integralmente quanto prescritto in tema di misure di prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile.

#### **Art. 126 - Localizzazione degli impianti fotovoltaici**

1. Il RUE assume integralmente quanto disciplinato dalla D.A.L. della R.E.R. n. 28 del 06/12/2010 e s.m.i. in tema di localizzazione degli impianti fotovoltaici nonché tutte le prescrizioni e limitazioni in essa contenute.

#### **Art. 127 - Norme integrative di carattere igienico-sanitario**

1. Nel rispetto delle prescrizioni normative riconducibili al D.M. del 05/07/1975 e s.m.i., in ogni caso applicabili, le misure in materia igienico-sanitarie sono integrate con le seguenti disposizioni.
2. **Costruzioni preesistenti**: le condizioni necessarie per l'attestazione di agibilità delle unità immobiliari sono statuite nelle vigenti forme di legge.  
L'esplicito nulla osta USL apposto su elaborato progettuale è da considerarsi espressione di conformità ai fini del procedimento per l'attestazione di agibilità dell'unità immobiliare.  
Diversamente le costruzioni potranno mantenere le condizioni igieniche esistenti alla data del 29/03/2011, se previste in un titolo abilitativo rilasciato anche successivamente a tale data, ed essere inoltre oggetto di opere di carattere non peggiorativo nell'ambito delle modalità concesse dalle presenti norme, consistenti nelle sole modifiche interne rientranti nell'IPRIPI.  
Fatta salva la disciplina di specifiche normative di settore, ogni altro intervento comporterà, secondo i casi specifici, l'eventuale adeguamento ai requisiti richiesti dalla vigente normativa in materia igienico-sanitaria.
3. **Rapporti aero-illuminanti (RI)**: si definisce rapporto aero-illuminante di un vano (RI), il rapporto tra la superficie finestrata netta del vano e la relativa superficie di pavimento, alle seguenti condizioni:
  - nel calcolo della superficie finestrata andranno computate le aperture esterne fino a terra;
  - l'ampiezza del vano, in rapporto alla specchiatura dell'apertura esterna, non potrà eccedere il limite di 3,5 volte la distanza intercorrente tra l'architrave ed il pavimento, da valutarsi in senso radiale all'asse verticale di tale apertura. In caso di ampiezze eccedenti tale limite, o forme irregolari del vano, dovrà essere dimostrato il valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, secondo le valutazioni dell'ufficio istruttoria;
  - due vani comunicanti saranno considerati come unico vano, qualora tra loro sussista un'unica apertura di luce netta pari ad almeno ml. 2,00 priva di infissi, e/o gli elementi divisorii non superino 2/3 dell'altezza interna;
  - in caso di loggia/portico antistante una parete finestrata, nella superficie di pavimento dovrà considerarsi (oltre a quella del vano), anche quella della porzione di loggia/portico ricompresa tra i limiti del vano retrostante;
  - in caso di sbalzo soprastante un'apertura esterna, la dimensione dell'apertura dovrà essere aumentata di mq. 0,05 ogni 5 cm. di aggetto superiore a ml. 1,50, a partire comunque dall'apertura esterna anche se interposto uno spazio a loggia/portico (da calcolarsi come al punto precedente).
4. **Soppalchi**: è consentita la realizzazione di soppalchi, così come definiti al punto 32 delle DTU n. 922/17 e s.m.i., alle seguenti condizioni:
  - la superficie di pavimento libera del locale sottostante non potrà essere inferiore al 50% della

- superficie dell'intero locale;
- l'altezza netta minima sottostante il soppalco non potrà essere inferiore a ml. 2,40 e l'altezza media del vano (calcolata col rapporto V/S con esclusione della porzione a soppalco), non potrà essere inferiore ai minimi di legge;
  - l'altezza media soprastante del soppalco ne determinerà l'utilizzo accessorio o principale, da escludersi in ogni caso dal calcolo della superficie minima del vano sottostante;
  - sia nella parte soprastante che sottostante, i lati comunicanti con il vano principale potranno essere delimitati per una lunghezza non superiore al 30% del loro sviluppo lineare, garantendo comunque un'apertura di almeno ml. 2,00; in eccesso di tali delimitazioni, tutti gli spazi derivanti dalla suddivisione dovranno essere considerati autonomamente come vani chiusi ai fini del complessivo rispetto della norma igienica;
  - gli spazi non autonomi, di qualsiasi altezza interna, concorreranno comunque al calcolo dei rapporti aero-illuminanti.
5. Controsoffitti: gli spazi controsoffittati non potranno eccedere il 50% della superficie del vano ed avere un'altezza minima inferiore a ml. 2,40, ovvero eccedere qualora l'altezza all'intradosso del controsoffitto rispetti il limite minimo richiesto dalle norme igienico-sanitarie.
6. Piani terra e seminterrati abitabili: i locali abitabili posti al piano terra dovranno essere per l'intera superficie almeno alla stessa quota del terreno circostante l'unità immobiliare interessata.  
Il piano di campagna a contatto dei locali abitabili dovrà inoltre essere realizzato in piano per una larghezza di almeno ml. 2,00 dal muro perimetrale dell'edificio:  
Nel rispetto di specifiche normative di settore i locali, o porzioni di locali, posti al di sotto di tale livello, dovranno essere considerati seminterrati e potranno avere un utilizzo abitabile, qualora in possesso di tutte le condizioni previste per i piani superiori e se corredati da relazione asseverata del professionista attestante il loro stato di salubrità e sicurezza.
7. Servizio igienico: il servizio igienico delle unità immobiliari, anche se unico, può non essere areato ed illuminato dall'esterno, fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni previste per tali servizi dal vigente "Regolamento Igienico-Sanitario".
8. Zona giorno: in presenza di angolo cottura nel soggiorno/pranzo, la dimensione minima di mq. 14,00 dovrà essere aumentata di mq. 1,50.
9. Il tipo d'uso c4 dovrà in particolare rispettare le seguenti prescrizioni:
- altezza minima dei locali: ml. 4,50;
  - rapporto aerante minimo: 1/6 (da raggiungersi anche con installazioni meccaniche);
  - superficie minima dell'unità immobiliare: mq. 200,00.
10. In conformità a quanto disposto dall'art. 24, lett. a) del "Piano Area Integrato Regionale 2020", e dalla Circolare Regionale PG 2018.04.58251, in riferimento ai titoli edilizi presentati dalla data del 21/04/2017 e in ogni caso per ogni intervento da realizzarsi da tale data anche in regime di attività edilizia libera, è vietata la progettazione/realizzazione di impianti di riscaldamento e/o raffrescamento in ambienti che non si configurino SU ai sensi di quanto stabilito dalle DTU n. 922/17 e s.m.i..