



Comune di Rimini



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

## NORME

### elaborato **RUE.N**

Variante specifica ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R.24/2017 approvata con Del. C.C. n. 9 del 25/03/2021

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

**Adozione Variante:**

Delibera di C.C. n. 64 del 17/10/2019 integrata dalla Delibera di C. C. n. 4 del 15/02/2020

**Approvazione Variante:**

Delibera di C. C. n. 9 del 25/03/2021

Testo modificato con emendamenti approvati dal C.C. nella seduta del 25/03/2021

**Sindaco:**

Andrea Gnassi

**Assessore al Territorio:**

Roberta Frisoni

**Presidente del Consiglio Comunale:**

Sara Donati

**Segretario Comunale:**

Luca Uguccioni

**Settore Governo del Territorio  
Responsabile del Procedimento**

Carlo Mario Piacquadio

stesura 25/03/2020

RIMINI



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

- Variante specifica al RUE ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. n° 24/2017 finalizzata all'attuazione dell'intervento denominato "50° anniversario della fondazione della Comunità Papa Giovanni XXIII, valorizzazione dell'ambito della Comunità Papa Giovanni XXIII, realizzazione del Parco della contemplazione", di cui all'accordo ex art. 18 L.R. n° 20/2000, Delibera di G.C. n. 274 del 18/09/2018.

Approvata con delibera di C.C. n. 70 del 21/11/2019

Il Dirigente  
Settore Ufficio di piano  
Ing. Chiara Dal Piaz

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

Adottata con deliberazione di C.C. n. 4 del 15/02/2020

Il Dirigente  
Settore Governo del territorio  
Ing. Carlo Mario Piacquadio

- Progetto presentato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente proposto dalla Soc. ARCA S.p.A. per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso sito in Rimini, via Varisco 18.

Approvata con delibera di C.C. n. 60 del 03/12/2020

Il Responsabile  
U.O. Pianificazione Generale  
Arch. Lorenzo Turchi

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

Approvata con delibera di C.C. n. 9 del 25/03/2021.

Il Dirigente  
Settore Governo del territorio  
Ing. Carlo Mario Piacquadio

Coordinatore e Capo progetto R.U.E.2011	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

Responsabile del Procedimento per Variante specifica per l'aggiornamento normativo del R.U.E. 2019

Ing. Carlo Mario Piacquadio

Gruppo di lavoro

Componente tecnica

Dott. Moreno Rossi

Componente tecnica

Arch. Lorenzo Turchi

Componente tecnica

Arch. Isabella Migliarini

Componente amministrativa

Dott.ssa Vanessa Mercuri

Consulenza Vas-Valsat

Dott.ssa Elena Favi

Consulenza per Norme di Efficientamento Energetico

Ing. Monia Colonna

Consulenza Piani Attuativi

Arch. Elena Battarra

Consulenza Giuridica

Dott.ssa Elisabetta Righetti

Informativo per il programma di gestione delle osservazioni

P.I. Ivo Sansovini

<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> .....	2
Art. 6 - <u>Rapporto con normative sovraordinate, piani e regolamenti comunali</u> .....	2
Art. 6 bis - <u>Interventi di qualificazione e sostenibilità</u> .....	3
Art. 7 - <u>Disposizioni di raccordo</u> .....	4
Art. 7 bis - <u>Progetti speciali e strategici</u> .....	6
Art. 8 - <u>Costruzioni esistenti</u> .....	7
Art. 8 bis - <u>Costruzioni non ultimate</u> .....	9
Art. 9 - <u>Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e superfici permeabili (SP)</u> .....	10
Art. 9bis - <u>Disposizioni tecnico-applicative (DTA)</u> .....	11
Art. 10 - <u>Legittimità dello stato di fatto</u> .....	11
<b>CAPO 2 – DEFINIZIONE DEGLI OGGETTI EDILIZI</b>	<b>12</b>
Art. 11 - <u>Unità edilizie, unità immobiliari e pertinenze</u> .....	12
Art. 12 - <u>Spazi chiusi, aperti e parapetti</u> .....	13
<b>CAPO 3 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E INDICI URBANISTICI</b>	<b>13</b>
Art. 13 - <u>Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia</u> .....	13
Art. 14 - <u>Indice di edificabilità territoriale (IT) e fondiaria (UF)</u> .....	14
Art. 15 - <u>Sub-ambiti</u> .....	14
Art. 16 - <u>Computo degli indici nelle unità di intervento</u> .....	14
Art. 17 bis - <u>Specifiche tecniche</u> .....	14
<b>CAPO 4 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>16</b>
Art. 18 - <u>Disposizioni generali</u> .....	16
Art. 19 - <u>Manutenzione Ordinaria (MO)</u> .....	16
Art. 20 - <u>Manutenzione Straordinaria (MS)</u> .....	17
Art. 21 - <u>Restauro Scientifico (RS)</u> .....	17
Art. 22 - <u>Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)</u> .....	17





## TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI

### DIRETTI

45

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

45

- Art. 48 - Disposizioni generali..... 45  
Art. 49 - Categorie di tutela ..... 47  
Art. 50 - Tipi d'uso ammessi e condizioni..... 52

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

52

- Art. 51 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (AUC U)..... 52  
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..... 57  
Art. 53 - Sub-ambiti Auc.2 e Auc.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori ..... 57  
Art. 54 - Sub-ambiti Auc.4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento..... 60  
Art. 55 - Sub-ambiti Auc.5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche ..... 60  
Art. 56 - Sub-ambiti Auc.6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente..... 60  
Art. 57 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (AUC T) ..... 61  
Art. 58 - Sub-ambiti Auc.T1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di impianto storicizzato con prevalenza di tipologie a villini ..... 67  
Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva..... 68  
Art. 60 - Sub-ambiti Auc.T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva ..... 70  
Art. 61 - Sub-ambiti Auc.T4 - Aree libere limitrofe al Lungomare..... 70  
Art. 62 - Sub-ambiti Auc.T5 - Ambiti già destinati a campeggi ..... 70  
Art. 63 - Sub-ambiti Auc.T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente..... 71  
Art. 64 - Sub-ambiti Auc.T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile"..... 71  
Art. 65 - Colonie marine ..... 72

<b>CAPO 11 – AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE</b>	<b>72</b>
Art. 66 - <u>Ambiti urbani da riqualificare: interventi ammessi al di fuori della programmazione del POCT2</u>	
<b>CAPO 12 - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI O IN ATTUAZIONE</b>	<b>74</b>
Art. 67 - <u>Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o in corso di attuazione (ASP)</u> .....	74
Art. 68 - <u>Sub-ambiti Asp.1 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere</u> .....	79
Art. 69 - <u>Sub-ambiti Asp.2 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive prevalentemente terziarie, commerciali e di servizio</u> .....	80
Art. 70 - <u>Sub-ambiti Asp.3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP o APF</u> .....	82
Art. 71 - <u>Sub-ambiti Asp.T - Parchi tematici</u> .....	82
Art. 72 - <u>Norme speciali</u> .....	82
<b>CAPO 13 – AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI E POLI FUNZIONALI</b>	<b>83</b>
Art. 73 - <u>Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS): interventi ammessi in assenza di PUA</u> .....	83
Art. 74 - <u>Nuovi ambiti specializzati per attività produttive: interventi ammessi in assenza di PUA</u> ....	84
Art. 75 - <u>Poli funzionali (APF)</u> .....	85
<b>CAPO 14 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI NON APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE</b>	<b>87</b>
Art. 76 - <u>Articolazione del territorio rurale</u> .....	87
Art. 77 - <u>Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici</u> .....	91
Art. 79 - <u>Aree per la comunità nomade</u> .....	96
Art. 80 - <u>Norme speciali</u> .....	96
<b>CAPO 15 – TERRITORIO RURALE: IMMOBILI APPARTENENTI AD AZIENDE AGRICOLE</b>	<b>97</b>
Art. 81 - <u>Definizioni</u> .....	97
Art. 82 - <u>Disposizioni generali per la residenza colonica e i servizi agricoli</u> .....	98
Art. 82 bis - <u>Interventi finalizzati all'attività di agriturismo</u> .....	104
Art. 83 - <u>Interventi NC in aziende agricole prive di edifici abitativi (f1)</u> .....	104
Art. 84 - <u>Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici abitativi (f1)</u> .....	105
Art. 85 - <u>Interventi NC in aziende agricole prive di edifici per servizi agricoli (f2)</u> .....	105
Art. 86 - <u>Interventi NC, AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per servizi agricoli (f2)</u> .....	106
Art. 87 - <u>Interventi AM e DR in aziende agricole dotate di edifici per allevamenti zootecnici (f3)</u> ....	106
Art. 88 - <u>Interventi NC, AM e DR per serre fisse (f4)</u> .....	107

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

### EDILIZI

107

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

107

Art. 89 - <u>Criteria generali di manutenzione, decoro, salubrità e sicurezza delle costruzioni</u> .....	107
Art. 91 - <u>Coperture degli edifici</u> .....	109
Art. 92 - <u>Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico</u> .....	109
Art. 93 - <u>Recinzioni</u> .....	110
Art. 94 - <u>Depositi di materiali a cielo aperto</u> .....	111
Art. 95 - <u>Impatto visivo degli impianti tecnologici all'esterno degli edifici</u> .....	111
Art. 96 - <u>Chioschi, edicole, dehors e strutture per il gioco, sport e spettacolo, posti su aree pubbliche</u> .....	112
Art. 97 - <u>Strutture contingenti e temporanee o stagionali</u> .....	114
Art. 98 - <u>Pergolati, gazebo, pergotende e ombrelloni</u> .....	115
Art. 99 - <u>Orti: appezzamenti e raggruppamenti</u> .....	116
Art. 100 - <u>Ulteriori elementi di arredo</u> .....	117

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

118

Art. 101 - <u>Disposizioni generali</u> .....	118
Art. 102 - <u>Materiali ed elementi costruttivi</u> .....	118
Art. 103 - <u>Strutture portanti orizzontali</u> .....	119
Art. 104 - <u>Coperture</u> .....	119
Art. 105 - <u>Elementi decorativi e facciate</u> .....	119
Art. 106 - <u>Infissi esterni</u> .....	120
Art. 107 - <u>Manufatti tecnologici</u> .....	120
Art. 108 - <u>Recinzioni</u> .....	121

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

121

Art. 109 - <u>Competenze e funzionamento</u> .....	121
--	-----

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

124

Art. 110 - <u>Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)</u> .....	124
Art. 111 - <u>Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica e privata</u> .....	125
Art. 112 - <u>Piano di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)</u> .....	125

<b>CAPO 20 – VALUTAZIONE PREVENTIVA</b>	<b>125</b>
Art. 113 - <u>Richiesta e documentazione</u> .....	125
Art. 114 - <u>Rilascio e validità</u> .....	125
<b>CAPO 21 – TITOLI ABILITATIVI: INTERVENTI DIRETTI E/O CONVENZIONATI</b>	<b>126</b>
Art. 115 - <u>Elaborati progettuali allegati alle istanze edilizie</u> .....	126
Art. 116 - <u>Riesame dei titoli abilitativi</u> .....	126
Art. 117 - <u>Permessi di Costruire Convenzionati: procedura di valutazione e di approvazione</u> .....	127
<b>CAPO 22 – ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	<b>127</b>
Art. 118 - <u>Inizio lavori: espletamenti burocratici</u> .....	127
Art. 119 - <u>Inizio lavori: opere edilizie</u> .....	127
Art. 120 - <u>Opere immediatamente eseguibili</u> .....	128
Art. 121 - <u>Tolleranze costruttive</u> .....	128
<b>CAPO 23 – NORME COMPLEMENTARI</b>	<b>128</b>
Art. 122 - <u>Recupero a fini abitativi dei sottotetti</u> .....	128
Art. 123 - <u>Riduzione del rischio sismico: edifici di interesse strategico ed opere infrastrutturali</u> .....	129
Art. 124 - <u>Aree caratterizzate dalla presenza di cavità e grotte nel sottosuolo</u> .....	129
Art. 125 - <u>Misure di prevenzione delle cadute dall'alto</u> .....	130
Art. 126 - <u>Localizzazione degli impianti fotovoltaici</u> .....	130

## **ABBREVIAZIONI**

### **Parametri urbanistici**

ST	= Superficie Territoriale
SF	= Superficie Fondiaria
IT	= Indice di Edificabilità 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
PdC	= Permesso di Costruire
PdCC	= 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.

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	

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO	RUE
servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;	
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 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 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.SAT;
  - d) tavole 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. 20/2000 s.m.i..
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 dalle Tavole dei Vincoli e Schede allegate.

2. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di Tutela delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate prevalgono sempre sulle norme d'ambito di cui al Titolo II in caso di contrasto.
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 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 devono 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 privato e pubblico e delle aree incolte;
- 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 di 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 s.m.i. e alla D.G.R. 1383/2020 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. 20/2000 s.m.i., il RUE definisce nel Titolo II, gli incrementi di volume e superficie in funzione del tipo d'intervento secondo disciplina d'ambito.

Ulteriori incentivi in termini di volume e superficie 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. 20/2000 s.m.i. .

Sono ammissibili, con l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, le seguenti modalità di intervento:

- RE di demolizione e ricostruzione totale comprensiva dell'incentivo volumetrico, con deroghe alle distanze D1, D2 e D3 in conformità alle condizioni di cui all'art. 2bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e all'art. 10ter della L.R. 15/2013 s.m.i., nonché alle altezze ed alla SC secondo disciplina d'ambito;
- RE conservativa e contestuale intervento di AM con deroghe alle distanze D1 e D2, nonché alle

altezze ed alla SC secondo disciplina d'ambito;

- DR con deroghe alle distanze D1, D2 e D3 in conformità alle condizioni di cui art. 2bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e all'art. 10ter della L.R. 15/2013 s.m.i, nonché alle altezze ed alla SC secondo disciplina d'ambito.

Tali incentivi, come disciplinati nel Titolo II, sono a loro volta alternativi e non cumulabili con quelli concessi in applicazione dei commi 3 e 4 seguenti.

3. Per favorire interventi ecosostenibili e biocompatibili, inoltre, il "*Regolamento delle misure volontarie di 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 e seguente.
4. Il medesimo Titolo II stabilisce forme diverse di incentivazione e deroghe ai sensi dell'art. 5, comma 3 della citata D.G.R. 1383/2020 s.m.i., da considerarsi alternative e non cumulabili con quanto previsto dai commi precedenti.

- 4 bis.** Nel territorio urbanizzato e per i fabbricati con destinazione residenziale, con intervento RE conservativa è consentita la contestuale realizzazione di interrati ad uso parcheggio, nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 9 della L. 122/1989 s.m.i..

Nel territorio urbanizzato negli interventi comportanti l'integrale demolizione e ricostruzione di fabbricati con destinazioni compatibili, è ammissibile l'incentivo volumetrico per la realizzazione di interrati ad uso parcheggio nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 2 della L. 122/1989 s.m.i. e nelle quantità prescritte al successivo art. 40, comma 1; tale incentivo, nelle more della formazione del P.U.G., ai sensi dell'art. 7 comma 4 lettere a) e b) della L.R. 24/2017 s.m.i. e allo scopo di promuovere l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana, è cumulabile con quelli concessi in applicazione dei commi precedenti.

Lo stesso incentivo volumetrico è applicabile, con le modalità di intervento di RE ricostruttiva, nell'ambito del Centro Storico e sugli edifici tutelati sparsi in territorio urbanizzato.

5. In merito all'applicazione delle norme in materia di bioedilizia valgono le seguenti prescrizioni:
  - i P.P. 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 P.R.G. previgente (parametri edilizi ed urbanistici compresi), in tal caso non sarà necessario procedere ad una verifica delle dotazioni di standard urbanistici assentiti;
  - i P.U.A. 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 di 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 dei lavori prima della data di entrata in vigore del presente strumento urbanistico, nonché le successive varianti inessenziali, mantengono il regime

normativo previgente.

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 P.P. definitivamente approvati e/o con convenzione sottoscritta alla data di approvazione delle presenti norme.

Risultano inoltre venticinque i seguenti piani attuativi, non perimetrati, identificati come di seguito:

- P.P. "Distributore Via Montescudo" (Zona G4.2) – (Via Montescudo, n. 87);
- Piano di Recupero "Via Covignano 250" – (Via Covignano, n. 250);
- Piano di Recupero "Via dei Noci 5" – (Via dei Noci, n. 5);
- P.P. "Area Ex Mecca" – scheda di progetto n. 12.3 del P.R.G. '94, Via della Grotta Rossa/Via Fontanina;
- P.P. "Villaggio I Maggio, IV stralcio" – (Via Montescudo/Via Cà del Drago);
- P.P. "Villaggio I Maggio, VI stralcio" – (Via Cà del Drago/Via Cà Sabbioni);
- Piano di Recupero "Garattoni/Barafonda" – (Via Garattoni/Via Rinaldi);
- P.P. "Via Fantoni" – scheda di progetto n. 12.9 del P.R.G. '94 – (Via Fantoni, altezza civico 7);
- Piano di Recupero "Villa Tosi/Il Crocifisso" – (Via Covignano/Viale delle Grazie);
- P.P. "Deviatore Ausa" – scheda di progetto n. 8.17 del P.R.G. '94 – (Lungo il Torrente Ausa, tra Via dell'Iride e Via Marecchiese).

Le disposizioni normative e cartografiche previste in tali Accordi Negoziali e P.P. 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 N.T.A. 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 Piano attuativo stesso e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle N.T.A. di P.P./P.R.U. .

3. Successivamente alla scadenza dei termini concessi al privato per l'attuazione del P.P., ai sensi della Convenzione sottoscritta, gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- in caso di totale adempimento agli obblighi della Convenzione Urbanistica sottoscritta, entrerà in vigore la disciplina normativa del RUE secondo le indicazioni cartografiche riportate nelle tavole di RUE, fermo restando il reperimento delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 37 e l'obbligo del versamento del contributo di costruzione, da calcolarsi sulla maggiore capacità edificatoria riconosciuta dalla norma dell'ambito di RUE.

E' comunque ammessa la conclusione dell'edificazione "eventualmente residua" da piano attuativo, secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.P. scaduto ed alle condizioni ivi disciplinate.

- in caso di parziale o totale inadempienza agli obblighi Convenzionali, in tutto il territorio Comunale con esclusione degli ambiti agricoli, sarà possibile, attraverso un PdC Convenzionato, dar corso al completamento degli interventi previsti dal P.P. originario, previa valutazione da parte degli organi



di Governo del Comune e fatta salva l'azione sostitutiva dell'A.C. ai sensi della convenzione sottoscritta nei casi previsti.

- 3 bis.** Successivamente alla scadenza dei P.P. di iniziativa pubblica, in caso di completa o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche previste dal piano, sarà possibile attraverso PdC dar corso al completamento dei corrispettivi interventi previsti dal P.P. originario, nel rispetto degli obblighi previsti nei confronti degli attuatori, anche in forma consorziata, per le opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche realizzate.
- 3 ter.** Nel caso di P.P. approvati ma non convenzionati, afferenti alle zone artigianali di Villaggio I Maggio (III stralcio) e Viserba Monte (II stralcio – non perimetrato) gli interventi ammessi tramite PdCC dovranno obbligatoriamente comprendere l'intero perimetro interessato dal P.P. approvato e la nuova convenzione dovrà recepire gli obblighi comuni agli stralci già convenzionati;
- 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 azionamenti contenuti nella cartografia degli Accordi/P.P., 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 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 sottoindicata:

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 e le eventuali varianti saranno ammissibili nel rispetto dei limiti indicati dal progetto approvato e alle condizioni di legge;
- attuazione tramite PdCC;
- 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.

2) Parco della contemplazione:

è prevista la realizzazione di un parco-campagna con fruibilità pubblica, le cui attrezzature dovranno essere strettamente funzionali al parco e dovranno garantire un'elevata integrazione paesaggistica e un basso impatto ambientale.

All'interno del parco è ammessa la realizzazione di un unico manufatto legato funzionalmente al parco, per il quale valgono i seguenti parametri edilizi:

- Sc max: 50 mq;
- H max: m. 3,00, con obbligo di realizzazione di copertura a due falde;
- modalità d'intervento: permesso di costruire.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- ogni struttura dovrà essere realizzata senza comportare alterazioni morfologiche del declivio e con materiali ecocompatibili; il percorso pedonale dovrà essere realizzato con materiali drenanti;
- il manufatto dovrà essere realizzato con tecnologie opportune per renderlo completamente amovibile (fondazioni, pareti, copertura) e con materiali locali;
- le fondazioni del manufatto dovranno essere attestate al di sotto dello strato di terreno che con fenomeni di ritiro e rigonfiamento risente dell'alternarsi delle stagioni;
- quanto determinato in sede di Risposta Sismica Locale dovrà essere tenuto in debito conto nel progetto esecutivo;
- il manufatto sarà strettamente legato alla funzione del parco e dovrà essere rimosso al venir meno di tale funzione.

L'ammissibilità degli interventi è comunque subordinata al rispetto degli artt. 2.7 e 2.10 delle norme di PSC e al rispetto delle norme vigenti in materia ambientale.

Le restanti specifiche tecniche sono contenute nell'Accordo Negoziale sottoscritto tra le parti in data 03/09/2019.

### 3) ARCA:

- parametri edilizi come da "*Progetto presentato ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico in variante alla pianificazione urbanistica vigente proposto dalla Soc. ARCA S.p.A. per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato ad uso commerciale all'ingrosso sito in Rimini, via Varisco 18*", eventuali varianti al titolo abilitativo sono ammesse nel rispetto dei limiti indicati dal suddetto progetto e delle condizioni di legge;
- attuazione tramite PdCC;
- la convenzione stabilisce i limiti temporali di validità della disciplina speciale, le modalità di cessione delle aree e attrezzature per spazi collettivi calcolati in coerenza con quanto disposto dal Titolo 6 del PSC.

### **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 si 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, dopo il 29-03-2011, fino al mantenimento di almeno il 50% delle murature perimetrali esistenti.

**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 la SU esistente e la volumetria 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.** Inoltre, ai fini dell'applicazione del RUE, per edificio preesistente si intende anche un edificio (a suo tempo ultimato) parzialmente crollato o demolito per esigenze di sicurezza, del quale, alla data del 29/03/2011, siano ancora in essere almeno il 50% delle murature perimetrali e purché sia ancora individuabile in loco o dimostrabile documentalmente la sagoma planivolumetrica da ricostruire. In difetto di questi elementi, l'edificio si considererà non esistente. Le opere di ricostruzione e ripristino del fabbricato costituiscono un intervento di Ristrutturazione Edilizia e, successivamente al 29-03-2011, possono comprendere anche l'intero fabbricato, nonché gli interventi ammissibili nei diversi ambiti. Non sono ripristinabili le parziali o integrali demolizioni realizzate con specifico titolo abilitativo scaduto o con l'avvenuta ultimazione dei lavori.
- 4.** Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa quelli in cui 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, fatta salva la creazione del varco per accessibilità dei mezzi di cantiere. Nel caso di edifici o porzioni di esso a portico, loggia, veranda o pareti integralmente vetrate la valutazione della conservazione delle "murature perimetrali" potrà far riferimento al perimetro definito dagli elementi strutturali.
- 5.** Ad esclusione degli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale di Categoria A, B, sottocategoria C1 con modalità RRC e sottocategoria C2, 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 Regio Decreto

523/1904 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:

- SC: max preesistente o secondo le norme d'ambito e di intervento;
- Volume: max preesistente o secondo le norme d'ambito;
- 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 se non a sua volta interessata da vincoli o tutele ai sensi delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate;
- entro il medesimo sub-ambito del fabbricato esistente o in caso di impossibilità in un sub-ambito differente, previa verifica della conformità del tipo uso da insediare;
- 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 ulteriore viabilità, è possibile spostare l'immobile, con i limiti sopra esposti anche in prossimità di quest'ultima viabilità, nel rispetto di tutte le condizioni sopra riportate ad esclusione dei ml. 20,00.

6. Fermo restando il rispetto delle Tavole 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/IT) previsti dalle norme d'ambito, nei limiti massimi previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/1968, a condizione che l'uso sia vincolato con atto unilaterale d'obbligo. La funzione b3.1 è insediabile anche in territorio rurale ed in ambiti di nuovo insediamento, senza la possibilità di realizzare nuove volumetrie e previa verifica dell'esistenza di condizioni adeguate e sostenibili riguardo all'accessibilità, alle infrastrutture a rete, alle modalità di smaltimento dei reflui.

#### **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 ai

parametri del 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 alla categoria massima di intervento di 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 definito il volume della copertura, anche realizzata nella sola struttura portante principale, a condizione che il progetto del titolo abilitativo originario ne prevedesse la chiusura.

3. Nelle costruzioni non ultimate, sono inoltre consentiti tutti gli interventi conformi alle presenti norme. In particolare, gli interventi con incremento di SC, anche ai sensi dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i., saranno ammessi nei limiti previsti dai rispettivi ambiti e solo in caso di conformità dei tipi d'uso del sub-ambito per l'intero edificio.
4. 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 in progetto, e il reperimento/monetizzazione delle dotazioni territoriali, se dovute, ai sensi del successivo art. 37, comma 4.
5. Qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 8, comma 5, è ammesso lo spostamento delle costruzioni nel rispetto delle modalità ivi disciplinate.

#### **Art. 9 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche-edilizie e superfici permeabili (SP)**

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 del RUE, la salvaguardia della SP minima in tutto il territorio, intesa come superficie permeabile in profondità (in assenza di solette sottostanti), in caso di interventi che incidano comunque sulla superficie permeabile, dovrà rispettare le seguenti condizioni:
  - con interventi NC, DR, AM orizzontale e RE comportante modifica della quantità di SP: 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 o almeno il 30%.

Nel calcolo della SP potranno essere ricompresi gli spazi pavimentati purché drenanti, da calcolarsi sulla base di certificazione rilasciata al progettista circa la percentuale di permeabilità al suolo.

- 3 bis.** Nel rispetto del Regolamento del Verde urbano privato e pubblico e delle aree incolte, e delle prescrizioni relative alla tutela della SP come specificato nel presente articolo, nonché delle eventuali disposizioni d'ambito integrative, è possibile derogare alle quantità di SP sopra richiamate nei limiti del medesimo regolamento, nel caso di realizzazione di tetti verdi e/o vasche di raccolta interrato di acqua piovana a fini irrigui, per favorire il risparmio idrico, il contrasto ai cambiamenti climatici e il rallentamento della corrivazione delle acque piovane, dimostrando attraverso apposita relazione il rispetto del principio di invarianza idraulica.
- 4.** Nelle aree derivanti da frazionamento di unità fondiaria post 29-03-2011, la SP dovuta ai sensi del comma precedente dovrà fare riferimento all'interezza dell'area di provenienza antecedente il frazionamento.

**Art. 9 bis - Disposizioni tecnico-applicative (DTA)**

1. Le Disposizioni tecnico-applicative (DTA), relative alle modalità applicative e di coordinamento della normativa nazionale e regionale, delle normative di settore incidenti sull'attività edilizia, nonché di ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione delle medesime, sono di competenza del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, che le emana con propria determinazione e non costituisce pertanto contenuto del presente Regolamento. Alla formazione delle DTA è prevista la partecipazione preliminare di Ordini e Collegi professionali, in presenza dell'Assessore di riferimento.
2. Le Disposizioni contengono, inoltre, i testi o i rinvii a provvedimenti di competenza di organi collegiali di rilievo per l'applicazione del RUE.

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

1. In tutti i casi di interventi su edifici o su impianti preesistenti, la presentazione di pratica edilizia è subordinata alla verifica di legittimità dello stato di fatto in conformità all'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i., 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.

Limitatamente agli immobili costruiti prima della data di entrata in vigore della L. 1150/1942 s.m.i., ovvero dal 16 ottobre 1942, ed a quelli edificati prima del 04/03/1965, fuori dai centri abitati – edificati, definiti dal P.R.G. adottato con D.C.C. n. 77 del 4 Marzo 1965, come ravvisabile nelle tavole denominate “*delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865*”, allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 10/03/1972 e pubblicate nel sito internet del Comune di Rimini, lo stato legittimo è quello desumibile dall'accatastamento di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio, atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza.

Nel territorio rurale, per gli immobili legittimamente realizzati così come indicato nel titolo edilizio ovvero nell'accatastamento di primo impianto, antecedentemente all'entrata in vigore della L. 10/1977 s.m.i., ovvero dal 30/01/1977, il passaggio da residenza rurale f1 a residenza “civile” a1 non configura una modificazione della destinazione d'uso soggetta all'obbligo di presentazione d' idoneo titolo

edilizio ed è esente dal contributo di costruzione e dal reperimento delle dotazioni territoriali. Con la perdita del requisito di ruralità successivamente all'entrata in vigore della L. 10/1977 s.m.i e fino al 29-03-2011, è ammissibile il cambio d'uso senza opere da residenza rurale f1 a residenza "civile" a1, previa presentazione della comunicazione di cui all'art. 7, comma 1, lettera p) della L.R. 15/2013 s.m.i. ed è esente dal contributo di costruzione e dal reperimento delle dotazioni territoriali. Qualora tale trasformazione sia avvenuta in assenza della presentazione della suddetta comunicazione, la stessa sarà soggetta alla sanzione di cui all'art. 16bis, comma 3, lettera b) della L.R. 23/2004 s.m.i. La perdita del requisito di ruralità è limitata ai fabbricati o alle porzioni degli stessi con esclusivo uso abitativo rurale f1 e non ricomprende gli eventuali locali ad uso servizi agricoli, la cui sussistenza deve essere verificata rispetto all'originaria configurazione del fabbricato o delle sue successive legittime trasformazioni.

2. 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.
3. 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. 285 del 30/04/1992 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. 922 del 28/06/2017 s.m.i., in seguito denominato DTU n. 922/17 s.m.i. .
2. Ad ulteriore precisazione in rapporto ai successivi articoli, l'unità edilizia è quella composta dal fabbricato principale 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 realizzato e trasformato con interventi unitari che abbia subito frazionamenti "cielo-terra" successivamente alla sua costruzione, a prescindere dalla costituzione di nuove particelle catastali, ai fini delle valutazioni degli indici edificatori di cui al successivo art. 16.
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, possiede tutte le seguenti caratteristiche:

- propria individualità fisica, strutturale e non costituire parte integrante di altro fabbricato;
  - volume non superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui è pertinenza;
  - non avere o essere suscettibile di un autonomo valore di mercato;
  - superficie lorda massima fino a mq. 28,00;
  - H max. ml. 2,40 in caso di intervento di nuova realizzazione della pertinenza o di RE ricostruttiva.
4. In caso di azienda agricola ai sensi del successivo art. 81, comma 1, l'unità fondiaria è composta dall'insieme di tutte le particelle catastali costituenti l'azienda agricola e 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 D.M. 236/1989 s.m.i. e della normativa igienico-sanitaria. In difetto si configurerà come fusione delle stesse. Sono escluse dall'obbligo di accorpamento le unità immobiliari ad uso b1.1 per il quale sia comunque previsto al termine dell'uso congiunto, sempre nell'ambito del tipo d'uso b1.1, il ripristino dell'autonoma funzionalità e conformità delle unità immobiliari precedenti.

#### **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. 922/2017 s.m.i..
2. L'altezza dei parapetti delimitanti balconi e terrazze non potrà eccedere la misura di ml. 1,50; sui balconi, gli elementi di separazione tra diverse unità/proprietà, per impedire la veduta diretta e/o laterale, saranno ammessi con altezza maggiore a condizione che resti libera, tra il parapetto e l'eventuale copertura superiore, una porzione di almeno 40,00 cm., fatta eccezione per gli elementi puntuali di ancoraggio.
3. Allo scopo di nascondere alla vista gli impianti tecnologici, i parapetti saranno ammessi con altezza maggiore di ml. 1,50 e per lo sviluppo lineare dell'impianto, a condizione che resti libera, tra il parapetto e l'eventuale copertura superiore, una porzione di almeno 40,00 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. 922/2017 s.m.i..  
Qualsiasi successiva modifica o integrazione a tali definizioni deve intendersi immediatamente cogente.



**Art. 14 - Indice di edificabilità territoriale (IT) e fondiaria (UF)**

1. Ai fini del recepimento delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che l'indice IT corrisponde all'indice di edificabilità territoriale di cui al punto 3 delle DTU n. 922/2017 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 cedersi 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 redistribuendo 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. 922/2017 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

30 cm sul livello stradale. Il riporto di terreno potrà superare il limite precedente nel caso di raggiungimento della complanarità con i lotti confinanti;

- innalzamenti della quota dei terreni maggiori di 30 cm sono consentiti solo per comprovate esigenze connesse al deflusso delle acque reflue e per il corretto innesto alla rete pubblica. Il riporto di terreno non potrà comunque riguardare le fasce di lotto comprese tra i confini di proprietà per almeno ml. 1,50 dagli stessi, fatta eccezione verso strada, per comprovata necessità di collocazione raccordi per accessi carrabili e/o pedonali e di collegamento della rete fognaria interna al collettore stradale;
- per interventi puntuali è possibile il raggiungimento della complanarità totale o parziale con i lotti confinanti; nel caso di complanarità parziale è prescritto, per le porzioni di lotto non complanari, il rispetto della distanza dai confini di cui all'art. 905 del C.C.;
- la realizzazione di corselli interrati o rampe di servizio alle autorimesse interrate, in aderenza all'edificio, non costituisce modifica della quota del terreno.

**2. Sottotetti:** i sottotetti di cui al punto 31 delle DTU n. 922/17 s.m.i., privi d'accesso diretto, sono da computarsi nel calcolo del volume totale (VT) dell'edificio e non costituiscono né superficie utile né accessoria se presentano un'altezza all'imposta non superiore a cm. 40 e una pendenza massima del 33%.

I sottotetti dotati di qualsiasi accesso e tipologia di scala, si considereranno accessibili.

**3. 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. Se si eccedono tali limiti l'altezza del fronte verrà considerata all'intradosso della copertura dell'abbaino, mentre per i terrazzi in trincea il nuovo muro arretrato rispetto alla facciata principale, costituirà il riferimento per il calcolo dell'altezza dell'edificio.

**4. Corselli autorimesse:** ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che i corselli comuni delle autorimesse non potranno superare la larghezza di ml. 10,00.

**5. Tettoie:** ai sensi dei punti 20 e 57 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che per la valutazione della profondità delle tettoie inferiori a ml. 1,50 dovranno essere ricomprese anche le eventuali porzioni a sbalzo. Costituiscono tettoie ai sensi del punto 57 delle DTU le "pensiline" a copertura delle aree di servizio di distribuzione carburanti.

**6. Androni, scale condominiali e locali posto bicicletta:** ai sensi del punto 20 delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che gli androni condominiali da escludersi dal calcolo della SC possono ricomprendere: 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.

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.

7. Logge triangolari: ai sensi del punto 51 delle DTU n. 922/2017 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.

## **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 D.P.R. 380/2001 s.m.i. , ovvero dall'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013 s.m.i..  
Le diverse tipologie di intervento dovranno comunque verificare l'accessibilità pedonale e/o carrabile alla singola unità immobiliare e/o edificio.
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 per gli edifici tutelati esterni al centro storico, in rapporto ai quali tale intervento demolitorio dovrà essere valutato in funzione della specifica categoria di tutela assegnata.
6. L'aumento di carico urbanistico si configura secondo quanto disposto dagli art. 28 e 30 della L.R. 15/2013 s.m.i., ovvero:
  - un aumento delle superfici utili;
  - un mutamento della destinazione d'uso degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:
    - a) residenziale;
    - b) turistico ricettiva;
    - c) produttiva;
    - d) direzionale;
    - e) commerciale;
    - f) rurale;
  - un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di MS, RS e RRC, di cui alle lettere b), c) e d) dell'Allegato della L.R. 15/2013 s.m.i.

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

1. Fermo restando la definizione generale come indicata nella lettera a) dell'Allegato alla L.R. 15/2013 s.m.i., oltre che nell'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., le Disposizioni Tecnico-

Applicative (DTA) di cui all'art. 9 bis contengono precisazioni di dettaglio di alcune delle opere di MO ammissibili.

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

1. Fermo restando la definizione generale come indicata nella lettera b) dell'Allegato alla L.R. 15/2013 s.m.i., oltre che nell'art. 3, comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., le Disposizioni Tecnico-Applicative (DTA) di cui all'art. 9 bis contengono precisazioni di dettaglio di alcune delle opere di MS ammissibili.

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

1. Fermo restando la definizione generale come indicata nella lettera c) dell'allegato alla L.R. 15/2013 s.m.i., le Disposizioni Tecnico-Applicative (DTA) di cui all'art. 9 bis contengono precisazioni di dettaglio di alcune delle opere di RS ammissibili.

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

1. Fermo restando la definizione generale come indicata nella lettera d) dell'Allegato alla L.R. 15/2013 s.m.i., oltre che nell'art. 3, comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., le Disposizioni Tecnico-Applicative (DTA) di cui all'art. 9 bis contengono precisazioni di dettaglio di alcune delle opere di RRC ammissibili.

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

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

1. Fermo restando la definizione generale come indicata nella lettera e) dell'allegato alla L.R. 15/2013 s.m.i., oltre che nell'art. 3, comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., le Disposizioni Tecnico-Applicative (DTA) di cui all'art. 9 bis contengono precisazioni di dettaglio di alcune delle opere di RE ammissibili.
2. Gli interventi di RE dovranno in ogni caso rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Sedime:
    - fatto salvo il rispetto di quanto previsto dall'art. 2 bis comma 1 ter del D.P.R. 380/2001 s.m.i., in caso di demolizione e ricostruzione totale, lo spostamento del sedime potrà avvenire al massimo entro i confini della particella catastale sussistente alla data di adozione delle presenti norme e comunque in territorio rurale, tra il limite del sedime attuale e il punto più vicino della sagoma planivolumetrica del nuovo fabbricato, non dovrà intercorrere una distanza superiore a ml. 20,00; per interventi funzionali all'azienda agricola, lo spostamento può avvenire entro i limiti dell'unità agricola, nel rispetto dell'articolo 81, comma 1.
  - b) Distanze:
    - in caso di intervento di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione è dovuto il rispetto delle distanze, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 bis comma 1 ter D.P.R. 380/2001 s.m.i.;

- in caso di intervento di ristrutturazione conservativa di cui all'art. 8 comma 4 bis, è consentito il mantenimento delle distanze e dell'altezza nelle porzioni preesistenti; inoltre per le porzioni ricostruite in eccedenza o in riduzione della sagoma planivolumetrica esistente è prescritto il rispetto integrale delle distanze secondo il successivo Capo 6 e dell'altezza secondo le norme d'ambito;

c) Demolizione e ricostruzione di volumi - specifiche su quota terreno e altezze:

- i volumi posti entro la quota del terreno esistente alla data del 29/03/2011, sono 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 fino ad un massimo di 30 cm sul livello stradale;
- per i volumi eccedenti la sagoma planivolumetrica preesistente è prescritto il rispetto integrale delle distanze secondo il successivo Capo 6 e dell'altezza, secondo le norme d'ambito.

d) Superficie Complessiva:

- nel rispetto di eventuali limiti riguardanti i tipi d'uso previsti nei successivi articoli, per le costruzioni esistenti ultimate nella loro interezza, 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 con tipi d'uso non compatibili, la SU 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;

e) RE + AM:

- in caso di RE contestuale ad intervento AM (sotto o fuori terra), l'intero intervento è da assoggettare a Permesso di Costruire nel rispetto della SC consentita;
- in tal caso andranno rispettate le seguenti condizioni:
  - RE conservativa;
  - SC derivante da intervento AM non superiore a quella derivante da intervento RE.

f) Accorpamenti:

- non è ammesso l'accorpamento tra fabbricati principali;
- è consentito l'accorpamento di manufatti pertinenziali nel limite dimensionale definito all'art. 11 comma 3;
- è consentito l'accorpamento di una pertinenza all'edificio principale purché quest'ultimo non sia soggetto ad intervento demolitorio eccedente la RE conservativa.

g) Aderenza:

è consentito demolire e ricostruire edifici principali o tra principali e pertinenze, posizionandoli in aderenza, purché sia mantenuta distinta la consistenza volumetrica, funzionale e strutturale dei fabbricati e siano privi di collegamenti interni tra volumi.

3. Laddove prevista, la demolizione totale 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, fatte salve comprovate ed improrogabili esigenze abitative o dell'esercizio di attività d'impresa.

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

**DR:** sono gli interventi di nuova costruzione eccedenti la definizione di Ristrutturazione Edilizia (RE) conservativa e ricostruttiva, anche con ampliamento volumetrico premiale di cui all'art. 6 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, fatte salve comprovate ed improrogabili esigenze abitative o dell'esercizio di attività d'impresa .

In aree soggette al vincolo di tutela di cui alla parte terza del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è ammesso, a prescindere dalla disciplina dei relativi sub-ambiti e a condizione che sia consentito l'intervento RE, l'intervento di demolizione totale e ricostruzione a parità di volume al di fuori dall'area tutelata, con modifica della sagoma, prospetti, sedime e delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente. Tali interventi sono da considerarsi di demolizione e ricostruzione a tutti gli effetti (DR), soggetti a Permesso di Costruire, nonché a tutte le prescrizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso in relazione agli ambiti specifici.

In aree soggette al vincolo di tutela di cui alla parte terza del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è ammesso, a prescindere dalla disciplina dei relativi sub-ambiti e a condizione che sia consentito l'intervento RE, l'intervento di demolizione totale e ricostruzione a parità di volume, con modifica della sagoma, prospetti, sedime e delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente. Tali interventi sono da considerarsi di demolizione e ricostruzione a tutti gli effetti (DR), soggetti a Permesso di Costruire, nonché a tutte le prescrizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso in relazione agli ambiti specifici.

**AM:** sono interventi di ampliamento, al volume totale esistente, quelli in addizione orizzontale o verticale senza soluzione di continuità (entro o fuori terra) 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 fondiaria.

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

L'intervento di AM per la realizzazione di interrati ad uso parcheggio, nei limiti e alle condizioni di cui art. 9 L. 122/1989 s.m.i., è ammissibile nel solo ambito urbano da destinarsi a pertinenza di

unità immobiliari residenziali, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, attuabile con procedimento di SCIA ai sensi della disciplina regionale.

**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, 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 rinterrati 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. 15/2013 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.

Le funzioni di servizio di cui all'uso c3, quali Sedi di Pubbliche Amministrazioni civili e militari, nonché servizi amministrativi e previdenziali, società di servizi di interesse pubblico ed Enti pubblici di qualsiasi

natura, sono insediabili in tutto il territorio urbanizzato indifferentemente dalla disciplina dei diversi sub-ambiti.

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 (così come definita dal precedente art. 11), possono essere utilizzate in conformità a tutti i tipi d'uso presenti nel fabbricato principale e in conformità alla disciplina d'ambito, 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 manufatti accessori. E' compreso 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. 16/2004 s.m.i..

**a2 *Residenza collettiva (non turistica).*** Collegi, convitti, conventi, seminari e studentati non appartenenti a complessi religiosi e/o scolastici, case di riposo (ospizi).

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

**b1.1 *Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (1).*** Unità immobiliari singole o aggregate <sup>(1bis)</sup> <sup>(2bis)</sup> 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 <sup>(1bis)</sup> <sup>(2bis)</sup> 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 <sup>(1bis)</sup> <sup>(2bis)</sup> 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 <sup>(2)</sup> (<sup>2ter</sup>).** Unità immobiliari singole o aggregate (<sup>1bis</sup>) (<sup>2bis</sup>) 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, trasporto e logistica.** 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 P.P. 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, pubblici esercizi e servizi di lavaggio, riparazione e assistenza ai veicoli.

---

(<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>1 bis</sup>) Per l'insediamento della funzione b5 è prescritta, a corredo della presentazione del titolo abilitativo, relazione illustrativa asseverata che dimostri l'accessibilità dell'area e l'idoneità della viabilità pubblica alla mobilità dei mezzi pesanti;

(<sup>1ter</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 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 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 1,50 ha 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, porti turistici.
- 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, convitti, studentato, collegio, seminario, mense.
- 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, convitti, studentati, collegi, seminari, mense.
- 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>(2<sup>quater</sup>)</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>(2<sup>quinquies</sup>)</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)** <sup>(2<sup>sexies</sup>)</sup>. 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 contestuale 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 PP 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.

---

<sup>(2<sup>sexies</sup>)</sup> Tutte le attività promiscue che prevedano show room di mobilità lenta e veloce con officine, nonché show room di mobili con laboratori di produzioni possono insediarsi nella funzione produttiva o commerciale.

---

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

- e1** **Alberghi (art. 4 - comma 6 - L.R. 16/2004 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. 16/2004 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, villaggi turistici (art. 4 - comma 7 - L.R. 16/2004 s.m.i.).** Strutture definite dalla

specifica legislazione in materia.

**e4** *Residenze turistico-alberghiere (art. 4 - comma 6 - L.R. 16/2004 s.m.i.)*. Strutture definite dalla specifica legislazione in materia.

---

<sup>(3)</sup> Degli usi di cui alla L.R. 16/2004 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 rurale*. 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. 4 del 31/03/2009 s.m.i. e della D.G.R. 987 del 11/07/2011 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 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 il versamento del contributo di costruzione nei casi espressamente previsti dall'art. 32 della L.R. 15/2013 s.m.i..
  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 della corte pertinenziale 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 D.M. 1444/1968 s.m.i.;
    - dovrà essere richiesto idoneo PdC 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 nei casi espressamente previsti dall'art. 32 della L.R. 15/2013 s.m.i..
  5. Sono sempre e comunque ammessi gli usi temporanei di cui all'art. 16 della L.R. 24/2017 s.m.i e dell'art. 23 quater del D.P.R. 380/2001 s.m.i..

## **CAPO 6 - DISTANZE**

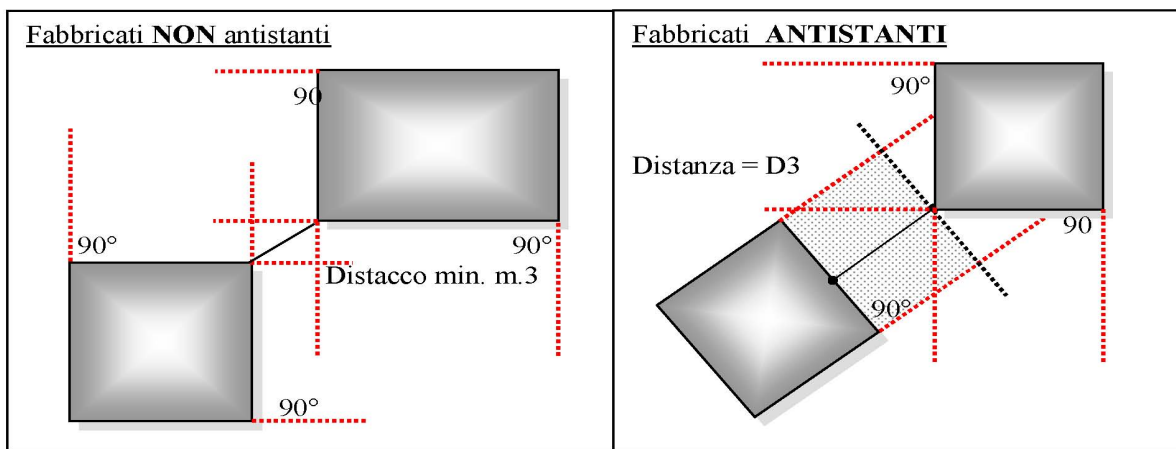
### **Art. 28 - Definizioni**

1. Le distanze, successivamente denominate D1, D2, D3 e D4, sono disciplinate dalle DTU n. 922/17 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 D.M. 1444/1968 s.m.i. le distanze andranno verificate per le sole pareti che contengono finestre o affacci (compreso tettoie, 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. 30 di profondità.

Nella verifica di tali distanze non sono computate le sporgenze tecnologiche emergenti dal piano di facciata per una profondità inferiore a cm. 70 e una larghezza inferiore a cm. 120. Nel caso di superamento della suddetta larghezza e profondità, 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. I vani totalmente interrati, e le relative rampe di accesso e/o elevatori automobili, nonché le piscine entro terra, dovranno rispettare quanto prescritto dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile.
8. La realizzazione di scale di acceso ai piani rialzati, nel limite del pianerottolo e di 5 gradini con sporgenza totale fino a 1,50 ml., non sono computate ai fini delle distanze D1, D2 e D3.

#### **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 configuri una sopraelevazione, o in ampliamento sotto la sagoma in oggetto 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 ineditata a confine.
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 ai commi seguenti.
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 configuri una sopraelevazione, o in ampliamento 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 fino all'ampliamento di volumi e la creazione di elementi aggettanti e/o opere di cui all'art. 95-98, a condizione che non siano fronteggianti il fronte stradale, previo ottenimento parere/nulla osta dell'ente/ufficio competente. Tali opere, pertanto dovranno essere realizzate entro i limiti della sagoma del fabbricato da ampliarsi, da valutarsi in proiezione ortogonale all'asse stradale. Per i fabbricati ricadenti in fascia di rispetto stradale, anche solo parzialmente, è ammesso l'intervento RE conservativa di cui all'art. 8 comma 4 bis.
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.
6. Le fasce stradali maggiorate dall'art. 11.9 del PTCP, nei casi previsti dall'art. 6.11 comma 1ter del PSC, si applicano nel rispetto dei seguenti limiti inderogabili:

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

**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 prevedano la demolizione di pareti esistenti: D3 come preesistente in conformità all'art. 2 bis comma 1 ter D.P.R. 380/2001 s.m.i..

Distanze:

- in caso di intervento di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione è dovuto il rispetto delle distanze, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 bis comma 1 ter D.P.R. 380/2001 s.m.i.;
  - in caso di intervento di ristrutturazione conservativa di cui all'art. 8 comma 4 bis, è consentito il mantenimento delle distanze e dell'altezza nelle porzioni preesistenti; inoltre per le porzioni ricostruite in eccedenza o in riduzione della sagoma planivolumetrica esistente è prescritto il rispetto integrale delle distanze secondo il successivo Capo 6 e dell'altezza, secondo le norme d'ambito;
2. Negli interventi NC, DR, AM, RE (nella parte di incremento o di riduzione 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 D.M. 1444/1968 s.m.i..
3. Le distanze D3 sono in ogni caso prescrittive anche tra edifici appartenenti alla medesima proprietà, ancorché 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 D.M. 1444/1968 s.m.i., logge, portici e tettoie (nelle porzioni non tamponate) 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 o di riduzione 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, anche tra edifici appartenenti alla medesima proprietà.



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

1. Le deroghe previste ai commi successivi si intendono fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile o da vincoli sovraordinati.
2. P.P.: le distanze D1, D2, D3, potranno essere derogate in caso di interventi previsti in sede di POC, e/o attuati tramite P.P. (ad esclusione delle distanze da applicarsi nei confronti di edifici, spazi pubblici e strade, esterni ai P.P. 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, adeguamento delle scale d'accesso e l'installazione di impianti/volumi tecnologici:
  - con interventi di sopraelevazione: D1 Codice Civile; D2 preesistente;
  - con interventi di ampliamento orizzontale e nuova realizzazione dei volumi in adeguamento: D1 e D2 (compresi aggetti) almeno ml. 1,50 e comunque secondo Codice Civile, D4 secondo Codice Civile per edifici di medesima proprietà;
  - in caso di inserimento di ascensori in edifici pubblici e/o attività anche private aperte al pubblico, la valutazione delle distanze D1, D2 e D3 è riferita al solo Codice Civile, senza necessità della certificazione di disabilità.
4. Premialità 7 ter: le distanze D3 potranno essere derogate solo negli interventi di demolizione e ricostruzione integrale, con le modalità e condizioni previste dall'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i. per la riqualificazione di edifici esistenti prevista ai successivi articoli 51, 57, 67, 76, 82; tali deroghe saranno ammissibili in conformità alle condizioni di cui all'art. 2 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e all'art. 10 ter della L.R. 15/2013 s.m.i.  
In applicazione dell'art. 7 ter, sono inoltre ammesse le distanze D1 e D2 come di seguito riportato:
  - con interventi di ristrutturazione: D1 Codice Civile; D2 preesistente entro sagoma o fuori sagoma almeno ml. 3,00;
  - con interventi di sopraelevazione: D1 Codice Civile; D2 preesistente nel rispetto del Codice Civile;
  - con interventi di ampliamento orizzontale (anche di soli elementi aggettanti): D1 Codice Civile e D2 almeno ml. 3,00;
  - con interventi di demolizione e ricostruzione (DR): D1 Codice Civile; D2 preesistente entro sagoma o fuori sagoma almeno ml. 3,00;
5. Coibentazione termica: fatta salva la specifica disciplina ai sensi dei D.Lgs. 115/2008 s.m.i - 102/2014 s.m.i., le distanze D1, D2, D3, D4 per edifici di medesima proprietà, potranno essere derogate per la realizzazione di coibentazione termica 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, D4 per edifici di medesima proprietà, potranno essere derogate per la realizzazione di placcature e/o cerchiature finalizzate ad interventi antisismici degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 90, comma 5.
7. Recupero sottotetti: le distanze D1, D2 in caso di intervento che preveda innalzamento falda, potranno

essere derogate per il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998 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. 20/2000 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. 20/2000 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 P.P. 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.

E' prescritta l'osservanza delle prescrizioni sulla superficie permeabile di cui all'articolo 9, fatta eccezione per i casi in cui è esplicitato l'obbligo di mantenere quantità di SP superiori a quelle minime stabilite dallo stesso art. 9; negli ambiti urbani, in osservanza dell'art. 5.2 comma 7 del PSC, le aree permeabili dovranno essere prioritariamente attrezzate a verde privato.

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 L.R. 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;
- IC max: 40%;

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

- tipi d'uso ammessi: c2, c3, c7 (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: a2 (limitatamente a collegi, convitti, conventi, seminari e studentati), b1.1 per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, c2, 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, c2; per i tipi d'uso b3.1 e b3.2 sono esclusi i locali da ballo ed è prescritto il divieto di realizzare nuovi fabbricati.

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, c2; per i tipi d'uso b3.1 e b3.2 sono esclusi i locali da ballo.

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 facilmente amovibili, 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, le aree classificate VS soggette alle presenti prescrizioni:

- nelle zone A del "Piano di rischio aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, sono ammessi solo interventi fino alla RE ricostruttiva; inoltre dovranno essere rispettati i vincoli di compatibilità degli usi in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC e non sono comunque ammessi interventi che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti;
- nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale", dovranno essere rispettati i divieti e i vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC. Nelle aree VS dovrà essere attestato da parte della proprietà che non venga 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.

9. Al fine di perseguire gli obiettivi e le finalità dell'Accordo Territoriale sottoscritto dal Comune di Rimini, Provincia di Rimini e Regione Emilia-Romagna, per la valorizzazione ambientale della fascia di territorio compresa tra l'arenile e il margine della città costruita, finalizzata alla realizzazione del "Parco del Mare", saranno consentiti, limitatamente alle aree pubbliche di cui al predetto Accordo, i seguenti interventi:

- di trasformazione delle strade esistenti e delle aree libere poste in Auc.T4 in attrezzature e spazi collettivi, quali: V, VS e P descritti ai commi precedenti, in adeguamento a quanto previsto dall'art. 6.6 di PSC e purché tali interventi contribuiscano a favorire la desigillazione dei suoli;
- nel sub ambito Auc.T4 e nelle strade adiacenti potranno essere realizzati parcheggi privati interrati anche pluripiano con le modalità descritte dall'articolo 9 comma 4 della Legge 122/1989 s.m.i.,

nonché sulle aree comunali attribuite in diritto di superficie, i cui beneficiari sono individuati da appositi bandi pubblici quali “manifestazioni di interesse”. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento è subordinato all'ottenimento del parere della Direzione Patrimonio ed alla verifica di compatibilità con il progetto definitivo di opera pubblica per la definizione del “Parco del Mare” da parte del Settore Lavori Pubblici.

---

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

(<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, nei sub-ambiti Auc. T1, T2, T3 e T4 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 PdCC.

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 PdCC.
3. Le quantità minime sono espresse come mq. di aree P1 e mq. di aree U ogni 100,00 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. 15/2013 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 100,00 mq. di SU negli interventi edilizi NC, AM, DR, RE, non compresi in P.P. (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 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 b5:**

- P1 = mq. 10,00

**recupero sottotetti ai sensi della L.R. 11/1998 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 reperate/monetizzate per l'uso iniziale, così come previsto dal comma 5 dell'art. 28 della L.R. 15/2013 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.

**5 bis.** Il reperimento delle dotazioni P1 e U non è dovuto in tutti gli interventi su edifici ricompresi nel Centro Storico, compreso il cambio d'uso, ad esclusione dell'intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto di cui all'art. 122 del presente RUE.

**5 ter.** Il reperimento delle dotazioni P1 e U non è dovuto in tutti gli interventi ai sensi dell'art. 96 in regime di concessione di suolo pubblico, fatte salve diverse prescrizioni da concessione.

**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 reperate 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 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. 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.
4. Nel territorio rurale è sempre ammessa la facoltà di monetizzazione.
5. 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.
6. In materia di attività commerciali si applica quanto disposto dall'art. 5.1.2 della D.C.R. 1253/1999 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 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, DR e RE (in caso di demolizione integrale, per la sola porzione in ampliamento volumetrico), la realizzazione di P3 va determinata in rapporto ai fabbricati principali, 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, nonché dei vani destinati a garage anche fuori terra;
    - 1 posto auto (p.a.) ogni unità immobiliare.

La quota di P3 così determinata si deve intendere comprensiva dello standard di cui all'art. 2 della L.



122/1989 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.

- 1 bis.** 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. 1253/99 s.m.i..
- 2.** Fatto salvo quanto consentito dal successivo art. 48, comma 13, le prescrizioni del presente articolo non si applicano agli interventi in centro storico e in tutti gli ambiti agricoli.
- 2 bis.** 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, fatto salvo il precedente comma 2.
- 2 ter.** Negli interventi di RE conservativa e ricostruttiva, riferiti all'intero fabbricato, è prescritto un posto auto per ogni nuova unità immobiliare dalla seconda unità incrementata e/o soggetta/e a cambio di destinazione d'uso rilevante.
- 2 quater.** Il reperimento delle dotazioni (P3) non è dovuto in tutti gli interventi ai sensi dell'art. 96 in regime di concessione di suolo pubblico, fatte salve diverse prescrizioni da concessione.
- 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; diversi dimensionamenti dovuti a motivi costruttivi andranno concordati con gli uffici. Qualora l'applicazione del precedente comma 1 determini un numero frazionato di p.a., andrà arrotondato al numero intero successivo; detti spazi dovranno essere realizzati nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte, della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e dovranno essere realizzati con materiale drenante (betonelle, ghiaia, terra battuta, calcestruzzo drenante, ecc.) che garantisca il 70% di SP in profondità conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9, comma 3.
- 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 richiesto dall'ampliamento. L'intervento AM e l'incremento volumetrico in RE ricostruttiva che non determina aumento di nuove unità immobiliari, dovrà rispettare le sole dotazioni dell'art. 2 della L. 122/1989 s.m.i..
- 5.** In tutto il territorio comunale, 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. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato, a condizione che venga rispettata la dimensione minima del posto auto di cui al

comma 3. In ogni caso i p.a. dovranno obbligatoriamente essere individuati e quantificati nell'elaborato progettuale allegato ad ogni intervento edilizio e adeguatamente accatastati. Non necessitano di atto di asservimento registrato e trascritto, ma qualora reperite in altra unità edilizia e/o fondiaria, si applicheranno le disposizioni del precedente art. 36, comma 4.

Nel caso di dotazioni legittimate in relazione ad asservimenti/scomputi dall'indice edificatorio di previgenti normative edilizio urbanistiche, sono oggi svincolabili con atto di cancellazione del vincolo che dovrà essere registrato e trascritto; le superfici svincolate costituiscono superficie accessoria. Nel caso di variazioni d'uso o utilizzo vale quanto prescritto al precedente capoverso. Le dotazioni saranno considerate legittime anche qualora non si sia ottemperato all'apposizione del vincolo.

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. 1253/1999 "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" 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 della D.C.R. 1253/1999 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) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., non sarà fatto obbligo di reperire le dotazioni pubbliche richieste purché 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) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., 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, 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 3,00 mq. per ogni alloggio, scomputate ai sensi dell'art. 17 bis comma 6.
- b) in tutti gli altri interventi NC, DR, ad esclusione della destinazione residenziale, è necessario prevedere aree comuni destinate alla sosta delle biciclette, distinte in stalli o rastrelliere, inserite nelle zone condominiali secondo i seguenti parametri: 1 p.b. per ogni unità immobiliare e comunque 1 p.b. ogni 100,00 mq. di SC;

2. Agli interventi NC, DR, nonché alle ristrutturazioni importanti ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettere b) dell'allegato alla D.G.R. 1383/2020 s.m.i., riguardanti edifici residenziali e non, per le infrastrutture elettriche si applicano le disposizioni previste dall'art. 4, comma 1 bis del D.Lgs. 192/2005 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. Diversi dimensionamenti dovuti a motivi costruttivi andranno concordati con gli uffici e rimangono comunque fatte salve le prescrizioni dimensionali del Regolamento per la disciplina dei Passi Carrabili;
  - altezza utile media pari a 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 cavedi tecnici, a condizione che rimanga totalmente libero un rettangolo di ml. 2,50 di larghezza e ml. 5,00 di profondità, non sono da valutarsi nella determinazione della larghezza del vano.
4. Per le unità immobiliari ad uso autorimessa, a confine con spazi pubblici oppure ad uso pubblico, il dimensionamento delle porte d'accesso segue le prescrizioni del Regolamento dei Passi Carrabili.

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

### **Art. 42 – Impianti e infrastrutture tecnologiche**

1. Le opere di urbanizzazione primaria, compresi i parcheggi pubblici e privati, 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 e urbanistica dell'ambito, nel rispetto del migliore inserimento funzionale e ambientale, fatte salve le eventuali prescrizioni contenute nelle Tavole dei Vincoli e nelle Schede allegate, nei limiti della L. 122/1989 s.m.i., e nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 s.m.i. e del Codice Civile.
  2. Analogamente a tali criteri sono ammessi in tutto il territorio impianti di energia da fonti rinnovabili secondo le prescrizioni del D.Lgs. 28/2011 s.m.i., nei limiti prescritti dalla DAL 28/2010 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. Inoltre, in conformità alle norme di settore incidenti, per esigenze legate a mobilità e scambio intermodale, è ammissibile su area ad uso sede stradale e parcheggio pubblico la realizzazione di manufatti accessori e removibili ad uso custodia, punto informativo e biglietterie, nel limite di SC 9 mq ciascuno e con altezza utile di 2,70 ml.;
- 3 bis.** Per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità sono inoltre ammissibili i seguenti interventi:
- le strade pubbliche e le relative pertinenze stradali quali banchine, cunette, marciapiedi, piste ciclabili e similari, possono essere pavimentate con materiali impermeabili previsti dalle norme e dagli usi locali;
  - al fine di tutelare opere a verde di particolare pregio, e solo negli ambiti AAP - Ambiti agricoli periurbani al di fuori del territorio urbanizzato, sono consentiti, nelle adiacenze delle strade

pubbliche, allargamenti stradali e delle relative pertinenze di dimensioni limitate e contenute per larghezza, fino a un massimo di ml. 2,50.

- l'installazione di barriere acustiche e di altri dispositivi di protezione dall'inquinamento acustico da parte del gestore della strada, è consentita in presenza di abitazioni residenziali, di siti sensibili e di altri luoghi previsti dalle norme specifiche, in aderenza alle strade pubbliche e alle relative pertinenze.

#### **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, nel rispetto delle norme di tutela ai sensi delle Tavole dei Vincoli e delle Schede allegate, possono essere realizzate sistemazioni a parcheggio privato e pubblico a raso, a verde alberato, sistemi di protezione acustica ed opere pertinenziali alla sede stradale.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire; in conformità alle norme di settore incidenti, è ammessa la realizzazione di manufatti accessori e removibili nel rispetto dell'art. 100.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi MO, MS, RRC e RE, compatibilmente con le limitazioni previste dalla normativa sovraordinata.

Tipi d'uso ammessi sugli edifici: b1.1 (solo pubblici esercizi), b3.1, b3.2, c2.

H max: preesistente;

SP: è prescritta l'osservanza delle prescrizioni dell'articolo 9; negli ambiti urbani, in osservanza dell'art. 5.2 comma 7 del PSC le aree permeabili dovranno essere prioritariamente attrezzate a verde privato.

#### **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 delle Tavole 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. 355/2002 s.m.i. modificata con DAL n. 208 del 05/02/2009 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: 0,10 mq./mq. (con esclusione delle tettoie a copertura degli erogatori);
- H max.: ml. 5,00 (con esclusione delle tettoie a copertura degli erogatori);
- distanze (con esclusione delle tettoie a copertura degli erogatori) = ml. 10,00 dai confini di proprietà e dal limite stradale;
- distanza dalla proiezione delle strutture a copertura degli erogatori = ml. 10,00 dai confini di proprietà e ml. 2,00 dal limite stradale.
- SP: é prescritta l'osservanza delle prescrizioni dell'articolo 9; negli ambiti urbani, in osservanza dell'art. 5.2 comma 7 del PSC le aree permeabili dovranno essere prioritariamente attrezzate a verde privato.

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. 32/1998 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 privato e pubblico e delle aree incolte.
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 è consentita, qualora prescritti da specifiche normative in materia, ovvero nei limiti dimensionali dell'art. 2 della L. 122/1989 s.m.i., e dovranno essere realizzati con materiale drenante (betonelle, ghiaia, terra battuta, ecc.) che garantisca il 70% di permeabilità del suolo in profondità conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9, comma 3.

**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 privati e pubblici a raso, verde e attrezzature sportivo-ricreative (b3.1), a condizione che non si configurino edifici così come definiti dal punto 46 delle DTU n. 922/2017 s.m.i..

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire e alle seguenti prescrizioni:

- conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia;
- materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con mantenimento della permeabilità dei suoli in profondità entro il 50% della Superficie fondiaria, conformemente alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3;
- alberature e ombreggiatura secondo le prescrizioni del Regolamento per il Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte;
- distanze in conformità all'art. 96, comma 1.

Per l'uso parcheggio è ammissibile la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

Nel caso di verde e attrezzature sportivo-ricreative è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo ad uso a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e altezza utile ml. 2,40.

2. Nelle aree libere private, non edificate e non pertinenziali, nonché nelle aree pubbliche in uso o in concessione ai privati, poste nel restante territorio urbanizzabile (ad esclusione degli ambiti AVP, ARP, AAP), potranno essere insediati usi temporanei ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e bis) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. per parcheggi privati e pubblici a raso, verde e attrezzature sportivo-ricreative.

Tali interventi sono soggetti a comunicazione ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera f) della L.R. 15/2013 s.m.i. in quanto attrezzature temporanee che potranno permanere al massimo 180 giorni l'anno, non ripetibili, o in quanto attrezzature stagionali che potranno permanere al massimo 90 giorni l'anno, ripetibili, alle seguenti prescrizioni:

- conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia;
- materiali facilmente removibili e non comportanti la trasformazione irreversibile dell'area con

mantenimento della permeabilità dei suoli entro l' 80% della Superficie fondiaria;

- alberature e ombreggiatura secondo le prescrizioni del Regolamento per il Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte;
- distanze in conformità all'art. 96, comma 1.

Per l'uso parcheggio è ammessa la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

Nel caso di attrezzature sportivo-ricreative è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo, destinato a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e H max.: ml. 2,40.

**3.** 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 sull'edificio, anche in diverso sub ambito o in lotti entro 100,00 ml;
- in zona agricola nella stessa area di pertinenza del fabbricato o in lotto adiacente entro 25,00 ml. dal fabbricato, ad esclusione di quelli compresi all'art. 77 comma 3 lett. c), d) e limitatamente all'uso b5;
- superficie massima della specchiatura d'acqua pari a mq. 80,00;
- 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 di cui alla D.G.R. 1092/2005 s.m.i.;

Tali interventi sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in conformità alla disciplina regionale.

**4.** Nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente, nelle sole unità edilizie con presenza di edifici con funzione E per almeno il 51% di SC, le piscine potranno essere realizzate senza limite di superficie e attuate con procedimento edilizio da concordare con l'Ufficio.

**5.** La realizzazione delle piscine pertinenziali che non possiedano le caratteristiche di cui al comma 3 potrà avvenire solo dove consentite le destinazioni b3.1, fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 comma 6, e b3.2 ai sensi dell'art. 27 del RUE, qualora ammesso l'intervento NC. Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.

**6.** Sono qualificate come opere di edilizia libera le piscine fuori terra senza elementi fissi di ancoraggio da realizzarsi nelle unità edilizie private fino ad una superficie massima di 32,00 mq comprensiva delle opere complementari.

**7.** Le opere, in relazione alle aree in concessione d'uso, se ricadenti nella perimetrazione dell'Accordo Territoriale denominato "Parco del Mare" saranno ammissibili previo ottenimento dei dovuti pareri della Direzione Patrimonio e Settore Lavori Pubblici, con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza

fideiussoria ai fini del ripristino dell'area; se le opere risultano contermini al suddetto accordo le stesse seguono le eventuali prescrizioni di pianificazione.

**Art. 46 - Rampe di accesso ad autorimesse interrato e seminterrato**

1. La larghezza delle rampe di accesso alle autorimesse interrato e seminterrato 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. 3,00, 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 della disciplina dei Passi Carrai.

Tali manufatti dovranno rispettare le prescrizioni delle distanze dell'art. 28 comma 7.

**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. 20/2000 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, nonché con le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3 in relazione alla SP.
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;
  - dalle Tavole dei Vincoli e dalle 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 unicamente un edificio non classificato, dovranno applicarsi le modalità MO, MS, RRC.
- 8.** Nell’ambito della zona omogenea A gli interventi di RE seguono la disciplina del D.P.R. 38=710 s.m.i.. Nel suddetto ambito, in conformità all’art. 5.1, punto 8 del PSC, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1, C2 e D, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è consentita la demolizione e ricostruzione, qualificata RE, senza incrementare la sagoma planovolumetrica del fabbricato esistente, entro il limite del sedime originario con modifica dei prospetti e delle sue caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. Negli edifici tutelati sparsi, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1 e C2, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è prescritto il mantenimento della sagoma e del sedime esistenti, fatta salva la sola deroga al sedime ai sensi dell’art. 8 comma 5.  
Per gli edifici di categoria C2 inoltre, la ricostruzione delle porzioni mancanti dovrà rispettare quanto indicato al successivo art. 49.
- 9.** Fatte salve le possibilità di ricostruzione, da valutarsi secondo i casi per i fabbricati individuati nelle unità di intervento speciali di cui all’art. 5.1 comma 13 del PSC con la categoria A e C2, nonché gli interventi ricostruttivi concessi dal precedente art.8 comma 4, 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. 15/2013 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 D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni, nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 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 dai menzionati art. 8.1.12 e 8.1.13.

Nei fabbricati di categoria A e B non è ammessa la riduzione delle rampe scale esistenti.

- 13.** Nel territorio urbanizzato, oltre all'applicabilità dell'art. 9 L. 122/1989, compatibilmente con i criteri di tutela riportati nel presente Capo e per le destinazioni non residenziali, è consentita la realizzazione di un solo piano interrato ad uso parcheggi P3, anche parzialmente o totalmente fuori sedime, indipendentemente dalla categoria di tutela prevista, solo contestualmente ad interventi di tipo conservativo.

Alla fine dei lavori dovrà essere prodotto atto trascritto di asservimento all'uso a garages.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.

- 14.** In tutte le categorie di tutela è ammessa la realizzazione di soppalchi anche con aumento di C.U..
- 15.** La coibentazione delle facciate esterne degli edifici ricadenti nella Città Storica (ambito ACS), nonché in quelli tutelati esterni, è consentita solo sugli edifici ricadenti nelle categorie di tutela C e D, per le quali è consentita la modalità di intervento RE alle seguenti prescrizioni:
- negli edifici ricadenti nella Città Storica non sarà consentito installare la coibentazione sulle facciate poste a confine con gli spazi pubblici e su quelle che determinano una cortina edilizia continua;
  - negli edifici esterni alla Città Storica non sarà consentito installare la coibentazione sulle facciate, poste a confine con gli spazi pubblici, che determinano una cortina edilizia continua.

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

- 1.** I tipi di intervento definiti al precedente Capo 4 da integrarsi con le DTA di cui all'art. 9 bis, sono applicabili nel rispetto delle finalità e delle modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela. Gli interventi che non rispettino le prescrizioni di conservazione o il ripristino degli elementi di cui all'art. 49 comma 3 lett e) e comma 4 lett e), saranno sottoposti alla valutazione della CQAP anche con richiesta preventiva.

- 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: RS, così come definito dal punto c) dell'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013 s.m.i., da integrarsi con le DTA di cui all'art. 9 bis.

Gli interventi edilizi di RS, nel rispetto della ricostruzione filologica dell'intero fabbricato e/o unità immobiliare, devono mantenere invariato la dimensione e posizione delle aperture esterne, comprese le aperture di logge e portici; inoltre è consentito il ripristino delle aperture originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue, nonché, nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica. Per gli interventi riguardanti le facciate esterne, il rilievo ed il progetto dovranno essere estesi all'intera facciata interessata.

**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 aperture originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue, nonché, nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza.

b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento 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;

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 e 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. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole 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; nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, è ammissibile la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;
  - 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, fermo restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento 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. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate denominate Vin 2.1 a), Vin 2.1 b) e Vin 2.1 c), è inoltre ammesso l'intervento RE con i limiti di cui all'art. 48 comma 8.

**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 edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione, da conservare o ripristinare. Comprende inoltre le aree nelle quali è prescritto il recupero e la valorizzazione delle 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 nei 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, DR a parità di volume e H max preesistente.

**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. 15/2013 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 del POC, 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.

Sugli edifici esistenti classificati D2, ritenendo la loro riqualificazione un intervento di interesse pubblico, oltre alle modalità previste al precedente comma 5, è ammessa la sostituzione urbana attuabile con intervento di DR a parità di volume e H max preesistente, subordinata al rilascio di PdCC.

**6 bis.** Per la UMI 13 denominata "Resti del Convento di S.Francesco e Mercato Coperto", per la sola porzione del Mercato Coperto, fatto salvo il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi presente sull'immobile, valgono le seguenti disposizioni:

- l'intervento di recupero dell'edificio può essere eseguito tramite RE o DR a parità di volume;
- H max quella preesistente;
- D1= 5 ,00 ml;
- mantenimento degli allineamenti esistenti su Via Michele Rosa; sono ammissibili eventuali modifiche rispetto al profilo del fabbricato esistente prospiciente Via Castelfidardo finalizzate alla creazione di aree e spazi pubblici;
- tipi d'uso ammissibili: centro commerciale di vicinato costituito dagli spazi adibiti all'uso mercato pubblico, unità ad uso b1.1 e una sola unità ad uso b1.2.a.

Le dotazioni standard pubblico, ai sensi dell'art. 5.1.2 lettera c) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i., non sono dovute; le dotazioni di parcheggio pertinenziali sono dovute e monetizzabili con i criteri di riduzione previsti dalla D.C.C. 208/2011 per la sola funzione b1.2.a, ai sensi dell'art. 5.2.5 lettera b) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i, mentre non sono dovute per le restanti porzioni di fabbricato.

**7.** Le specifiche descritte per gli interventi edilizi di RS e RRC riportate nei precedenti commi 2 e 3 non risultano prescrittive per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., in quanto, ai sensi dell'art. 2.14 del PSC, il rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza è ritenuta integrativa della categoria d'intervento assegnata all'edificio riportata nella tavola 2-3 di RUE. Le modalità di intervento dovranno comunque rispettare le disposizioni contenute nell'art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e quelle alle lettere c) e d) dell'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013 s.m.i..

#### **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; è sempre ammesso l'ampliamento degli sportelli bancari esistenti ai piani superiori al piano terra.

Sugli edifici individuati con apposito grafismo nella Tavola 2-3, corrispondenti al Polo Funzionale Universitario, indicato all'art. 5.6 del PSC, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso coerenti e complementari con la funzione principale universitaria, quali ad esempio: attività culturali, formative, ricreative, sportive, convitti, studentati, collegi, seminari, mense.

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 igienico sanitari 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\_U:

- i perimetri dei comparti attuati o in corso di attuazione con P.P. 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 Auc.1, Auc.2, Auc.3, Auc.4, Auc.5 e Auc.6, 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 di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.

In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici, conformemente alla disciplina dei sub-ambiti, è ammesso quanto segue:

a2)

- interventi di RE conservativa o con demolizione non integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'intervento sarà disciplinato 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, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:  
una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;
- interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi dell'incremento volumetrico, e/o per la deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, l'incremento volumetrico sarà disciplinato 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, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:  
una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (Epgl,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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;
- interventi di DR e AM, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroghe alla SC edificabile o SC esistente se superiore, e/o all'altezza come disciplinato nei



relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al 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.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto

dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 sm.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015

s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

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 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. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe al volume negli interventi RE con demolizione e ricostruzione integrale), alla SC edificabile o SC esistente se superiore negli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti nell'art. 8, e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento del volume per interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale o un aumento fino al 10% della SC consentita o di quella esistente se superiore per gli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8bis e non rientranti in art. 8;
- a4) nei fabbricati a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 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 dai menzionati art. 8.1.12 e 8.1.13.

**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 dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1383/2020 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 ed eventuali edifici o manufatti su medesimo lotto anche non oggetto di tutela, 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 P.P. e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7, fatto salvo eventuali prescrizioni del P.P. più restrittive o valutazioni di incompatibilità dell'edificio esistente.

**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 solo con gli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di 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).

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9.

**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;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000: ml. 17,00 o preesistente incrementata di ml. 3,50;

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

3. Gli edifici con destinazione e1, e4 alla data del 29/03/2011, possono cambiare destinazione d'uso attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e delle altezze del presente articolo, a cui potranno aggiungersi i seguenti incrementi proporzionali ai miglioramenti previsti dal precedente art. 51 comma 3, lettere a2) e a3) fino ad un massimo del 20%, con interventi di RE e DR, riferiti alla superficie fondiaria alla data del 29/03/2011:

a) con  $U_f \leq 1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla  $Sc = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$ ;

b) con  $1 < U_f \leq 1,6$  la capacità edificatoria massima sarà data:  
dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,8$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$ .

c) con  $1,6 < U_f \leq 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,65$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$ .

d) con  $U_f > 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc \text{ esistente} \times 0,5$  e  $SC = SF \times U_f (0,8 \text{ mq/mq}) + \text{incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.}$ .

I criteri proporzionali sopra descritti non sono da applicarsi nel caso di modifica del tipo d'uso tra e1 ed e4.

Inoltre, è prescritto il reperimento standard parcheggi pertinenziali P3, nella misura di un p.a. ogni nuova unità immobiliare, per il cambio di destinazione d'uso da e1 o e4 in a1.

**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;
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50 negli Auc.2;
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 17,00 negli Auc.3.
- b) con NC, AM e DR;
- UF max: 0,9 mq./mq. negli ambiti Auc.2;
  - UF max: 0,8 mq./mq. negli ambiti 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;
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50 negli Auc.2;
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 17,00 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 PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
- IT 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, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle restanti porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PdCC 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.

## **2 bis. 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 ai 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 d'uso attraverso intervento edilizio diretto, 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%, riferiti alla superficie fondiaria alla data del 29/03/2011:

a) con  $U_f \leq 1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla  $SC = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000

b) con  $1 < U_f \leq 1,6$  la capacità edificatoria massima sarà data:  
dalla maggiore tra  $SC = Sc$  esistente  $\times 0,8$  e  $SC = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.

c) con  $1,6 < U_f \leq 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc$  esistente  $\times 0,65$  e  $SC = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.

d) con  $U_f > 2,1$  la capacità edificatoria massima sarà data: dalla maggiore tra  $SC = Sc$  esistente  $\times 0,5$  e  $SC = SF \times U_f$  (assegnata all'ambito) + incr. art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.

I criteri proporzionali sopra descritti non sono da applicarsi nel caso di modifica del tipo d'uso tra e1 ed e4.

Inoltre, è prescritto il reperimento standard parcheggi pertinenziali P3, nella misura di un p.a. ogni nuova unità immobiliare, per il cambio di destinazione d'uso da e1 o e4 in a1.

- 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 su cui insiste un edificio ad uso 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, NC;
- H max: come da P.P.(o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: in assenza di P.P. approvato, oppure dopo scadenza del P.P. per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;

tipi d'uso ammessi:

- fino alla validità del P.P., quelli previsti nel P.P.;
- dalla scadenza del P.P., per gli edifici per i quali sia stata comunicata la fine lavori, come per i sub-ambiti Auc.2;
- in assenza di P.P. come per i sub-ambiti Auc.2.

2. Nell'area perimetrata in Via Destra del Porto, sono ammessi i seguenti interventi:

- MO, MS, RRC, RE conservativa;
- H max: preesistente;

tipi d'uso ammessi:

- 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);
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: ml. 20,50.
- b) tutti gli interventi previsti in P.P., 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);
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 20,50.

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;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: preesistente maggiorata di ml. 3,50.

3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.

4. Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Particolareggiato, sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o P.P., 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 attrezzato nel rispetto del Regolamento del verde urbano e pubblico e delle aree incolte, con la realizzazione di nuovi fabbricati complementari ad uso ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia, nonché con le destinazioni b1.1, per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1 e b3.2, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, secondo i seguenti parametri:

- UF max: 0,05 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00;
- SP min: 80%.

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 di bioedilizia", nel rispetto dell'altezza consentita e delle distanze previste al precedente Capo 6.



In alternativa alle misure previste alla lett. a1), negli edifici negli edifici, conformemente alla disciplina dei sub-ambiti, è ammesso quanto segue:

a2)

- interventi di RE conservativa o con demolizione non integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'intervento sarà disciplinato 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, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi dell'incremento volumetrico, e/o per la deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'incremento volumetrico, sarà disciplinato 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, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di DR e AM indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroghe alla SC edificabile o SC esistente se superiore e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al 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.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 e s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

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 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. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe al volume con interventi RE dai demolizione e ricostruzione integrale, alla SC edificabile o SC esistente se superiore negli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8) e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento del volume per interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale o un aumento fino al 20% della SC consentita o di quella esistente se superiore con uso e1 e fino al 10% per altri usi, per gli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8;
- 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. 20/2000 s.m.i., gli edifici a destinazione alberghiera (e1) per almeno il 51% 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 51% della SC), collocati in qualsiasi sub-ambito AUC\_T, alle seguenti condizioni:
- l'intervento è soggetto a PdCC nel rispetto dei contenuti definiti dagli uffici competenti;
  - 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 da riqualificare; 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. 20/2000 s.m.i. e secondo il precedente art. 33. Inoltre, è prescritta  $IC_{max} = 0,5 \text{ mq./mq.}$ ;
  - l'edificio da demolire non dovrà distare oltre un raggio di ml. 1.500,00 dall'edificio/edifici oggetto della riqualificazione;
  - l'area derivante dalla completa demolizione è soggetta ai seguenti alternativi obblighi convenzionali di seguito elencati:
    - a) cessione integrale all'Amministrazione;
    - b) mantenimento della proprietà dell'area, previa monetizzazione della mancata cessione della stessa, per essere destinata esclusivamente a parcheggi privati a raso e interrati, verde attrezzato o attrezzature ludiche sportive a raso di cui all'art. 45 bis, con obbligo di mantenimento ai soli usi e attrezzature autorizzate;
    - c) mantenimento della proprietà dell'area, previa monetizzazione della mancata cessione della stessa, per essere destinata, oltre agli usi a parcheggio e verde attrezzato di cui al punto b, alla realizzazione di nuovi fabbricati di servizio a strutture turistico-ricettive ubicate nel raggio di 500,00 ml., in volumi fuori ed entro terra con  $H_{max} = 5 \text{ ml.}$ , utilizzando

parte della SC preesistente non trasferita così ripartita:

- uso centro benessere-wellness e sportivo-ricreativo 50% di SC preesistente, questo uso potrà essere ubicato nel raggio di 800,00 ml.;
- uso sale convegni ed esposizioni 40% di SC esistente;
- uso attività intrattenimento e spettacolo 40% di SC preesistente;
- uso ristorazione e preparazione alimenti 30% di SC preesistente.

Inoltre, usi diversi dell'area, in linea con gli interessi pubblici del sito specifico, potranno essere valutati previo accordo con l'Amministrazione, alle seguenti condizioni:

- d) mantenimento della proprietà dell'area per essere adibita esclusivamente a parcheggio privato interrato e a parcheggio privato ad uso pubblico (P1) a raso o altro uso, in accordo con l'Amministrazione, per l'intera superficie e con obbligo di mantenimento dei soli usi e attrezzature autorizzate;
- e) mantenimento della proprietà dell'area per essere adibita esclusivamente a parcheggio privato interrato pluripiano e a parcheggio a raso privato (b6) convenzionato con l'Amministrazione per l'intera superficie e con obbligo di mantenimento dei soli usi e attrezzature autorizzate.

La valutazione degli standard pubblici P1 e U saranno dovuti solo in relazione all'eventuale aumento di SU, rispetto a quanto legittimato su entrambe le unità fondiarie. Dovranno essere reperiti i P3 ai sensi dell'art. 40.

- a5) nei fabbricati a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 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 e 8.1.13.

**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 dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1382/2020 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 ed eventuali edifici o manufatti su medesimo lotto anche non oggetto di tutela, 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 P.P. e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione, qualora preesistenti alla

loro approvazione, fermo restando quanto indicato al precedente art. 7.

**5 bis.** Nell'ambito individuato nell'accordo territoriale del "Parco del Mare" è sempre ammissibile la realizzazione di parcheggi pubblici P1 anche in struttura pluripiano preferibilmente interrati. Nel medesimo ambito d'intervento, l'amministrazione comunale, inoltre, può costituire diritti di superficie su aree di proprietà pubblica per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali previa individuazione mediante atto deliberativo di indirizzo. Il diritto di superficie è costituito previo esperimento di procedure di evidenza pubblica. L'atto di indirizzo definisce, previa valutazione della viabilità e delle esigenze di mobilità, aree di intervento, contenuti e termini di durata del diritto di superficie, nonché modalità di selezione e di attuazione degli interventi.

#### **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: PdC, 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 solo degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di 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).

**7.** In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9.

#### **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.
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 17,00 o preesistente incrementata di ml. 3,50;

**2.** Tipi d'uso ammessi: a1 [solo nella condizione di cui al comma 3, punto c)], 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 a tutte le seguenti condizioni:
  - in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
  - il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti la seguente viabilità: Viale San Salvador, Viale Porto Palos, Viale Giuliano Dati, Piazzetta Carlo Soldati, Viale Sante Polazzi, Viale Palotta, Viale Paolo Toscanelli, Viale XXV Marzo 1831, Piazzale Adamello, Viale Ortigara, Via Lucio Lando, Lungomare Claudio Tintori, Viale Duca D'Aosta, Viale Antonio Beccadelli, Viale Amerigo Vespucci, Piazzale J. F. Kennedy, Lungomare Augusto Murri, Piazza Alberto Marvelli, Viale Tripoli (a mare della ferrovia), Viale Regina Elena, Piazza Giovanni Pascoli, Piazzale Benedetto Croce, Viale Giovanni Pascoli, Lungomare Giuseppe Di Vittorio, Via E la nave va', Via Lagomaggio, Viale Firenze, Piazzale Gondar, Viale Rimembranze, Viale Regina Margherita, Viale Mantova, Viale Catania, Lungomare Guido Spadazzi, Viale Guglielmo Marconi, Viale Oliveti, Viale Giacinto Martinelli, Viale Principe di Piemonte.
  - il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;
  - per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione atrio minimo di 1,20 x 1,20 ml. nei casi di edificazione a confine con gli spazi pubblici;

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. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

**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);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 28,50.

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 privato e pubblico e delle aree incolte 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 esistente al 29/03/2011 minore di 0,6 mq./mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere tale densità;
- con UF esistente al 29/03/2011 maggiore di 0,6 mq./mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere UF max = 0,9 mq./mq.;
- H max: ml. 7,00 (o preesistente se superiore).

4. Tipi d'uso ammessi: a1 [solo nella condizione di cui al successivo comma 5, punto c)], 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) il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:

- in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
- il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti la seguente viabilità: Viale San Salvador, Viale Porto Palos, Viale Giuliano Dati, Piazzetta Carlo Soldati, Viale Sante Polazzi, Viale Palotta, Viale Paolo Toscanelli, Viale XXV Marzo 1831, Piazzale Adamello, Viale Ortigara, Via Lucio Lando, Lungomare Claudio Tintori, Viale Duca D'Aosta, Viale Antonio Beccadelli, Viale Amerigo Vespucci, Piazzale J. F. Kennedy, Lungomare Augusto Murri, Piazza Alberto Marvelli, Viale Tripoli (a mare della ferrovia), Viale Regina Elena, Piazza Giovanni Pascoli, Piazzale Benedetto Croce, Viale Giovanni Pascoli, Lungomare Giuseppe Di Vittorio, Via E la nave va', Via Lagomaggio, Viale Firenze, Piazzale Gondar, Viale Rimembranze, Viale Regina Margherita, Viale Mantova, Viale Catania, Lungomare Guido Spadazzi, Viale Guglielmo Marconi, Viale Oliveti, Viale Giacinto Martinelli, Viale Principe di Piemonte.
- il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;
- per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione atrio minimo di 1,20 x 1,20 ml. nei casi di edificazione a confine con gli spazi pubblici;

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. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.



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 comma 5 lett. c).

2. Oltre a quanto sopra, sono ammessi interventi edilizi con i medesimi limiti 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, RE;
- H max in caso di RE: preesistente;
- per le aree: sono ammessi interventi riguardanti le opere di urbanizzazione e di arredo urbano. E' inoltre consentita la realizzazione delle opere in conformità al precedente art. 45 bis, che non comportino la creazione di volumi e/o la trasformazione irreversibile dell'area.

Le ulteriori opere (ad esempio recinzioni) contermini alle previsioni dell'Accordo Territoriale denominato "Parco del Mare" seguono le prescrizioni della suddetta pianificazione.

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. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

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);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 10,50.

Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione NC a raso senza edificazione di volumi/edifici e interventi DR demolizione e ricostruzione con accorpamento di edifici esistenti a parità di volume e SC.

4. Tipi d'uso ammessi: esclusivamente il tipo d'uso e3.
5. L'insediamento di unità abitative mobili quali lodge-tent e bubbles che non possiedano alcun collegamento permanente col terreno e aventi gli allacciamenti alle reti tecnologiche, che devono essere rimovibili in ogni momento secondo quanto stabilito all'Allegato A della L.R. 16/2004 s.m.i., ovvero collocate in via continuativa sul 35% della superficie autorizzata a piazzola di sosta, è ammessa previa progettazione unitaria e con materiali innovativi, soggetta a valutazione della CQAP.

**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.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali P3 e delle opere in conformità al precedente art. 45 bis, che non comportino la creazione di volumi e/o la trasformazione irreversibile dell'area.

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. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

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

1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE conservativa;

L'intervento RE non conservativa è 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 nelle Tavole 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, ovvero:

- Attività ricettive a gestione unitaria tipo d'uso e1 nel limite dell'80% della Su;
- Attività turistiche tipo d'uso e2;
- Attività specialistiche tipo d'uso c8, limitatamente al congressuale ed espositivo;
- Residenze collettive tipo d'uso a2, limitatamente ai collegi e studentati;
- Residenze protette tipo d'uso c7;
- Strutture culturali e per l'istruzione tipo d'uso c2, c5, c6, comprensive di ogni attrezzatura complementare di servizio e supporto;
- Strutture per il tempo libero tipo d'uso b3.1, b3.2 e c7 limitatamente all'attività termale e per il benessere, comprensive di ogni attrezzatura complementare di servizio e supporto;
- Attività di servizio tipo d'uso c3;
- Attività terziarie e commerciali tipo d'uso b1.1., b1.2. e centro commerciale di vicinato, b4, c1.

## **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 Romeo 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 PdC.
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 consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale oltre a c3 e c6.
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 P.P. 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:

1. parametri edilizi (superficie 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;
2. 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;
3. dovrà essere corrisposto il valore equivalente agli standard di legge pari al 15% della SF (10% a verde; 5% a parcheggio pubblico) in luogo della realizzazione e cessione dei medesimi;
4. oneri aggiuntivi: dovrà essere versata una somma di 280,00 €/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.

9. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, fatte salve eventuali maggiori superfici indicate nel sub-ambito.

## **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 Asp.1, Asp.2, Asp.3 e Asp\_T, 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 solo degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di 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, conformemente alla disciplina dei sub-ambiti, è ammesso quanto segue:

a2)

- interventi di RE conservativa o con demolizione non integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi l'intervento sarà disciplinato 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, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri: una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2 comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi dell'incremento volumetrico, e/o per la deroga alla SC per gli edifici di cui all'art. 8 bis o non rientranti nell'art. 8, e/o per la deroga all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti, e/o alle distanze secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, l'incremento volumetrico sarà disciplinato 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, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:

una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni;

- interventi di DR e AM, indirizzati al perseguimento, degli obiettivi di interesse pubblico ai sensi del 2° comma, lett. b), dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i, sull'intero edificio, avvalendosi delle deroghe alla SC edificabile o SC esistente se superiore, e/o dall'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti e/o dalle distanze, secondo le modalità riportate al 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.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di

riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 36 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi di DR, una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 33 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante

opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi DR, una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per gli interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

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 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. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe al volume con interventi RE di demolizione e ricostruzione integrale, alla SC edificabile o SC esistente se superiore negli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8) e/o all'altezza come disciplinato nei relativi sub-ambiti e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al precedente art. 33. In tali casi, è comunque ammesso un aumento del volume per interventi di RE con demolizione e ricostruzione integrale o un aumento fino al 10% della SC consentita o di quella esistente se superiore per gli interventi DR e AM o su edifici ricompresi nell'art. 8 bis e non rientranti in art. 8;



a4) nei fabbricati a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e art. 8.1.13 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 e art. 8.1.13.

**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 dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1383/2020 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 ed eventuali edifici o manufatti su medesimo lotto anche non oggetto di tutela, 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 P.P., i quantitativi di dotazioni aggiuntivi potranno essere monetizzati ai sensi del precedente art. 39.

**6.** Nelle zone A del "Piano di rischio aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, nei limiti dei vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti, in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC, sono ammessi solo interventi fino alla RE ricostruttiva. Nel sub-ambito Asp1 non sono comunque ammessi interventi di nuova costruzione e/o che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.

Nelle zone B e C del "Piano di rischio aeroportuale", dovranno essere rispettati i divieti e i vincoli di compatibilità degli usi dei diversi sub-ambiti in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC.

Gli indici edificatori indicati nei successivi articoli del presente ambito non si applicano nelle zone B del "Piano di rischio aeroportuale" rappresentate nelle Tavole 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.

7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, fatte salve eventuali maggiori superfici indicate nei sub-ambiti.

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

1. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del " Piano di Rischio aeroportuale", sono ammessi i seguenti interventi:

a) con MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.

b) con NC, AM e DR;

- UF max: 0,6 mq./mq.;
- IC max: 50% della SF;
- H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.

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 PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:

- IT max: 0,3 mq./mq.;
- H max: ml. 10,50 o fino a ml. 14,50 per comprovate necessità impiantistiche e tecnologiche;
- cessione del 50% della ST complessiva;
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 14,00.

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, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PdCC 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. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del "Piano di Rischio Aeroportuale", sono ammessi i seguenti tipi d'uso: b.2, b3.1, b3.2, b4, b5, c1, c2, c4, c6 (limitatamente ai centri di formazione professionale e di ricerca), c7 (ad esclusione delle attività sanitarie che comportino degenza e/o pernottamento), d1, d2.

Il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:

- pertinenziale e in forma aggregata con l'edificio produttivo;
- SC massima 49% dell'Sc totale del fabbricato;
- con interventi fino a RE conservativa in edifici esistenti, max. 3 unità immobiliari di SC fino a mq. 120 per ogni unità;
- con interventi fino a RE conservativa in edifici esistenti max. 1 unità immobiliare di SC fino al 49% della SC esistente;
- con interventi di RE ricostruttiva, DR, AM e NC di cui al precedente art. 24, max. 1 unità immobiliare di SC fino a mq. 120, solo se pertinente i tipi d'uso ammessi.

Fuori dalle aree e luoghi sensibili cartograficamente individuate dalla D.G.C. 388/2019, è 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); la delocalizzazione di unità immobiliari legittimate ad uso b2 è consentita, anche con interventi di accorpamento, entro il limite della SC preesistente. Per tale uso sarà sempre obbligatorio reperire spazi a parcheggio P3 nella misura prevista dall'art. 40 comma 1, oltre alle dotazioni previste al precedente art. 37, comma 4, se dovute, in nessun caso monetizzabili.

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 L.R. 15/2013 s.m.i., la limitazione va riferita alla sola SU esistente per tutti gli interventi ammissibili anche nel caso di applicazione degli interventi di qualificazione e sostenibilità di cui all'art. 6 bis.

Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE, DR;

- Tipi d'uso ammessi: precedente comma 2, con esclusione del tipo d'uso b2;
- H max (in caso RE e DR): ml. 8,50 (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 12,00.

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);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 18,00.

- b) con NC, AM e DR;
- UF max: 0,6 mq./mq.;
  - IC max: 50% della SF;
  - H max: ml. 14,50 (o preesistente se superiore);
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 18,00.
- 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 PdCC che coinvolga l'intera area, subordinato alla cessione di parte della ST complessiva in intervento da destinarsi a dotazioni territoriali, secondo i seguenti parametri:
- IT max: 0,3 mq./mq.;
  - H max: ml. 14,50;
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 18,00;
  - 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, dai soli soggetti che intervengono nel primo stralcio, una proposta progettuale che dimostri la fattibilità dell'intervento sulle porzioni oggetto del secondo stralcio. In tal caso, i proprietari delle aree rappresentanti almeno il 60% della ST totale dovranno predisporre un PdCC 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, b2 (solo sala bingo), b3.1, b3.2, b4, b5, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7 (ad esclusione delle attività sanitarie 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);
  - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i: ml. 20,50.
2. Fatto salvo l'art. 67 comma 6 in relazione alle prescrizioni del " Piano di Rischio aeroportuale", sono ammessi i seguenti tipi d'uso: 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 25% della SC legittima alla data del 29/03/2011;
  - d) NC attrazioni, senza manufatti edilizi costituenti SC, e nuove costruzioni a raso senza edificazione di volumi e manufatti edilizi.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 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 d1 (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 nelle 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 PUA.. Qualora siano ricompresi in un atto negoziale approvato o P.P. 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 sono solo consentite le variazioni dei tipi d'uso all'interno della medesima categoria funzionale.

E' comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici in conformità al precedente art. 45 bis.

5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel P.P., 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 P.P.. 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.
7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 3.

**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 nelle 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);
 E' comunque consentito l'utilizzo delle particelle catastali prive di edifici in conformità al precedente art. 45 bis. Inoltre, è consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale e il tipo d'uso b5.
5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel P.P., 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 P.P.. 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);
 E' consentito solo il mutamento del tipo d'uso all'interno della medesima categoria funzionale e il tipo d'uso b5.
6. Nei PUA e negli Accordi negoziali individuati dal RUE con apposita perimetrazione vale quanto indicato al precedente art. 7.
7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9, comma 3.

#### **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) = ml. 8,50 (o preesistente se superiore);

**2 bis.** Sono inoltre sempre ammessi:

- 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 e opere di urbanizzazione (o ad esse assimilate) a diretto servizio degli insediamenti ad integrazione di quelli esistenti.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire; in conformità alle norme di settore incidenti è prevista la realizzazione di un manufatto accessorio e removibile di cui all'art. 100.

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.

5. Nel Polo funzionale denominato APF2 "GROS", in relazione alle limitazioni del "Piano di Rischio Aeroportuale" sull'indice di affollamento sull'area del "GROS", è ammissibile l'incremento di SC interna agli edifici, per una SC totale di 56.700,00 mq, ridistribuita proporzionalmente alla SCO dell'intero polo, occupata alla data del 29/03/2011, secondo il criterio di ripartizione di cui alla disposizione prot.n. 208028 del 26/07/2019, così come riportato nella tabella seguente:

Unità Edilizie	Totale SC per ogni Unità Edilizia (mq.)	Totale SCO di ogni Unità Edilizia (mq.)
12, 21, 23, 32, 34	2.079	5281
43, 89	2.405	6109
45, 56	1.753	4453
54	2.296	5833
65	1.971	5005
67, 78	3.926	9973
76, 87	2.948	7489
90, 92, 94	3.274	8317
91, 93, 95	3.383	8593

Per l'Unità Edilizia 97 è ammissibile una superficie interna forfettaria pari a 2000,00 mq, così come stabilito dalla integrazione al "Piano di rischio aeroportuale" di cui alla Delibera di C.C. n.141/2014.

Nel caso di unità edilizie parzialmente ricadenti in area di prescrizione B o C, la limitazione della SC ripartita è da considerarsi relativa alle sole porzioni di unità edilizia ricadenti in tali aree.

La ripartizione della SC alla singola unità immobiliare (U.I.) presente nella Unità Edilizia di riferimento dovrà avvenire con il criterio proporzionale:

$$SC \text{ complessiva U.E.} \div SCO \text{ complessiva U.E.} = SC \text{ ogni U.I.} \div SCO \text{ ogni U.I.}$$

E' ritenuto ammissibile il trasferimento della capacità edificatoria della singola U.I., tra le diverse unità immobiliari, anche se appartenenti a differenti Unità Edilizie con diversa o medesima proprietà, previa idonea stipula di atto di cessione.

6. Nella sola area della darsena con destinazione porto turistico, è ammesso l'uso ricettivo all'aperto marina resort ai sensi della L.R. 16/2004 s.m.i.. Tale uso non comporta aumento di carico urbanistico. Il gestore potrà mettere a disposizione unità da diporto per la sosta e il pernottamento di turisti, all'interno dello specchio acqueo appositamente attrezzato.
7. In caso di interventi che incidono sulla superficie permeabile è prescritta l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 9 comma 3.

## **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).Nell'ambito AAP, per le aree ricadenti in zona A del "Piano di Rischio Aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, nei limiti dei vincoli di compatibilità degli usi in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC, non sono comunque ammessi interventi di NC, DR, AM e/o che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.
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 interrato e/o seminterrato, qualora consentite dagli articoli seguenti, potranno essere eseguite sotto il sedime dell'edificio sovrastante, ma anche parzialmente sotto sedime oppure a confine con lo stesso; in quest'ultimi due casi non sarà ammesso debordare oltre il limite del 50% da 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 fino alla RE conservativa con AM, ai sensi del successivo art. 77, comma 3, lett. a), e del successivo art. 78, comma 2, lett. a), gli edifici esistenti, composti da una sola unità immobiliare alla data del 29/03/2011 con funzione abitativa, potranno essere ampliati e/o ricostruiti avvalendosi attraverso incrementi volumetrici degli incentivi previsti a seguito dell'applicazione del "Regolamento delle misure volontarie di 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 fino alla RE conservativa con 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. 20/2000 s.m.i., potranno avvalersi di aumenti della superficie esistente e di deroghe alle distanze, secondo le modalità riportate al 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 scaglionato secondo i seguenti criteri:

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

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

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

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto

all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

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

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- *fino a mq. 30,00:*

con progetto che dimostri, attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 e simulazione di APE post intervento, le seguenti prescrizioni:

per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

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) per gli interventi di DR e fino alla RE conservativa con 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. 20/2000 s.m.i., potranno avvalersi delle deroghe alla superficie massima e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al 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 D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni nel rispetto dell'art. 8.1.12 e art. 8.1.13 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 e art. 8.1.13.

**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 dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1383/2020 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 "Progetto di Variante 2016 al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Bacino dei Fiumi Marecchia e CONCA" (P.A.I.) approvato con D.C.I. n. 1 del 27/04/2016 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. 20/2000 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) o d).

**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: PdC;
- 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.

In conformità alle norme di settore incidenti sull'attività edilizia è prevista la realizzazione di manufatto accessorio e removibile nel rispetto dell'art. 100.

9. Per le strade poderali e interpoderali, le piazzole di sosta e i parcheggi privati, si richiamano le indicazioni del precedente art. 45.
10. Negli ambiti AVP, AAP, ARP saranno ammessi manufatti ad uso ricovero animali d'affezione appartenenti alla famiglia degli equidi, ad uso non DPA (non alimentare), con le seguenti limitazioni e condizioni:
- superficie dell'area in proprietà interessata dall'intervento non inferiore a 2.500 mq;
  - l'attività edificatoria dovrà essere soggetta a nulla osta veterinario da parte della competente ASL;
  - il proprietario dell'area dovrà essere proprietario di almeno un equide regolarmente registrato all'anagrafe equina;
  - superficie lorda singolo box per un animale fino a mq. 15,00;
  - superficie lorda ricovero mangimi e attrezzi fino a mq. 5,50;
  - altezza fino a ml. 3.00;
  - numero massimo box: 2;
  - il manufatto ad uno o due box dovrà comunque configurarsi come un unico manufatto integrato al deposito mangimi, e realizzato in legno;
  - un solo manufatto per ogni unità fondiaria, anche su corte pertinenziale;
  - la realizzazione del manufatto è ammessa tramite PdC, subordinato all'impegno alla demolizione ed al ripristino dell'area alla cessazione del requisito di proprietà dell'equide del proprietario del terreno.

#### **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. Fatto salvo quanto esplicitato all'art. 10, comma 1) e prescritto all'art. 76 comma 1 e al successivo comma 3, per tutti gli edifici sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE;

- tipi d'uso ammessi: preesistente;
- H max: ml. 7,50 per RE edifici principali.

Per questi interventi, e per quelli riconducibili al successivo comma 3, non è ammesso l'aumento di unità immobiliari ad uso abitativo principale esistenti alla data di adozione del RUE derivante sia da frazionamento che mutamento d'uso, 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 abitativo principale 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 abitativo principale a1 alle seguenti condizioni:

- in caso di destinazione f1, obbligo di mutamento in destinazione a1;
  - realizzazione massima di n. 3 unità immobiliari abitative principali derivanti da frazionamento e/o mutamento del tipo d'uso;
  - negli edifici unifamiliari, l'aumento delle unità immobiliari abitative principali è alternativo a quanto concesso con intervento DR e AM dal successivo comma 3, lettera a);
  - SU minima di ogni unità immobiliare abitativa principale: mq. 50,00;
  - SU media delle unità immobiliari abitative principali non inferiore a mq. 65,00;
  - per aumento di una unità immobiliare abitativa principale: occorre dimostrare una riduzione di almeno il 35% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera, come disciplinato al precedente art 76, comma 4, lettera a2). Si precisa che, nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi pre o post D.G.R. 967/2015 s.m.i., valutabili ai sensi della medesima, tali interventi possono rientrare già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
  - per aumento di due unità immobiliari abitative: occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera, come disciplinato al precedente art 76, comma 4, lettera a2). Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi pre o post D.G.R. 967/2015 s.m.i., valutabili ai sensi della medesima, tali interventi possono rientrare già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
3. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 76 comma 1, in particolare, per gli edifici esistenti alla data di adozione del RUE con tipo d'uso rientrante 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. 20/2000 s.m.i., sono ammessi:

- interventi di DR e fino alla RE conservativa con AM nelle modalità stabilite al comma 4 del precedente art. 76, con esclusione dal calcolo di eventuali corpi di fabbrica distaccati presenti nell'area pertinenziale; in tal caso sono escluse le possibilità di accorpamento delle pertinenze al fabbricato principale previste dal precedente art. 23 bis, comma 2, lettera f);
- 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), a2, b3.1, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7;
- Inoltre, per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1 unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC mediante il mutamento d'uso delle superfici preesistenti, con interventi fino alla RE o compatibili con l'eventuale grado di tutela del fabbricato.
- c) **Autorimesse, cantine, ripostigli, e simili:**
- per tali manufatti, non costituenti pertinenza ai sensi del precedente art. 11, è prescritto:
- non è ammesso l'aumento della SU e/o della SA preesistenti, né l'aumento di unità immobiliari;
  - tipi d'uso ammessi: preesistente;
  - H max (in caso RE): ml. 2,50 o preesistente se RE conservativa;
- d) **Edifici destinati a funzioni agricole f2, f3 e f4:**
- tipi d'uso ammessi: preesistente;
  - non è ammesso l'aumento della SU e/o della SA preesistenti, né l'aumento di unità immobiliari.
  - H max (in caso RE): ml. 2,50 o preesistente se RE conservativa;
- 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;
  - non è ammesso l'aumento della SU per il tipo d'uso d1 e b5;
  - Interventi ammessi fino a RE.
- 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 tutti i casi è consentito l'incremento dell'altezza preesistente, nella misura strettamente necessaria per conformarsi alla normativa igienico-sanitaria.
- Gli interi edifici esistenti con la presenza di sole unità abitative pertinenti al produttivo, legittimi in forza dei previgenti strumenti urbanistici, possono mutare l'uso ad a1.
- 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, e negli edifici con vincolo storico testimoniale l'inserimento di usi correlati, quali b3.1, c2, c7 limitatamente alle attività termali e benessere, c8 limitatamente alle sale convegni; la possibilità di riuso per funzioni che generano attrazione di utenza, è assentito previa verifica dell'esistenza di condizioni adeguate e sostenibili riguardo all'accessibilità, alle infrastrutture a rete, alle modalità di smaltimento dei reflui.
- Inoltre, per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1, unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC mediante il mutamento d'uso delle superfici preesistenti, con interventi fino alla RE o compatibili con



l'eventuale grado di tutela del fabbricato.

**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.

Le sole attrezzature sportive, ricreative, di spettacolo e ricettive possono essere realizzate senza creazione di nuovi edifici, in rapporto di pertinenzialità con il fabbricato principale, indipendentemente dalle modalità di intervento consentite sull'edificio, anche in diverso sub-ambito o in lotti in adiacenza. Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.

Nel caso di attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta, è consentita la realizzazione di un manufatto non stabilmente infisso al suolo destinato a servizi igienici e spogliatoi per una SC pari a mq. 20,00 e H max.: ml. 2,40.

**3 bis.** Le strutture esistenti con finalità collettive, potranno integrare l'attività con spazi adibiti al gioco e sport purché non determinino creazione di nuova SC, alterazione del profilo esistente e modifica della superficie permeabile.

**3 ter.** In aggiunta a quanto indicato al comma precedente, per i soli edifici pubblici o di interesse pubblico compresi in zona di Tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua (Tavola dei Vincoli Vin 1.1., scheda 1) sono inoltre ammessi interventi di DR con conservazione della volumetria esistente purché l'intervento non comporti incremento della superficie impermeabile esistente.

**4.** In alternativa a quanto sopra consentito dal presente articolo, l'unità immobiliare ad uso abitativo principale a1 o f1 alla data del 29/03/2011, potrà essere trasferita 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, aumento del numero delle unità immobiliari dello stato di fatto legittimo dei fabbricati esistenti; l'eventuale superficie eccedente dovrà mantenere l'uso esistente f2;
- in caso di destinazione f1, obbligo di trasformazione in a1;
- l'edificio in cui trasferire l'unità abitativa 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 obbligo mantenimento in essere dell'intero fabbricato;

La demolizione dovrà essere comprovata all'interno del procedimento di agibilità mediante presentazione di idonea documentazione fotografica.

**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:

- abitazione principale con un'unica unità immobiliare;
- reperimento o monetizzazione 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, che siano presenti nella medesima particella dell'edificio da riqualificare alla data del 29/03/2011;
- obbligo di presentazione di CILA per la preventiva 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 la presentazione di idonea documentazione fotografica.
- la SU dell'abitazione principale dovrà obbligatoriamente essere ricompresa tra un minimo di mq. 50,00 e un massimo di mq. 100,00, mentre la SA potrà essere incrementata con intervento di RE.

#### **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;  
con RE ricostruttiva obbligo mantenimento del sedime, della sagoma e prospetti preesistenti.

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

Inoltre, negli edifici con vincolo storico testimoniale, per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1, unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC, mediante il riuso delle superfici preesistenti, con gli interventi compatibili con il grado di tutela del fabbricato.

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 DR e AM alle medesime modalità e condizioni riportate al precedente art. 77, comma 3, lettera a);
  - intervento AM di 30 mq per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici unifamiliari residenziali sprovvisti di posti auto coperti; se realizzati contestualmente all'intervento di AM o DR di cui all'art. 77, comma 3, lett. a) sono scomputati dalla SC max ammissibile.
- b) H max (nei casi RE, AM): ml. 7,50;
- c) H max edifici uso accessorio: ml. 2,50;
- d) 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 manufatti ad uso accessorio, non costituenti pertinenza ai sensi del precedente art. 11, non è ammesso l'aumento della SU e/o della SA preesistenti, nonché la modifica dell'utilizzo.
  - per le unità immobiliari già legittimate alla data di adozione del RUE con tipo d'uso b1.1, unicamente ad uso pubblico esercizio, è ammesso l'incremento della SC mediante il mutamento d'uso delle superfici preesistenti, con interventi fino alla RE o compatibili con l'eventuale grado di tutela del fabbricato.
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, nei nuclei residenziali in ambito rurale (ghetti), laddove ricorrano le condizioni, è applicabile il comma 5 del precedente art. 77. Nell'ambito dei ghetti privi di impianto storico è inoltre ammissibile l'intervento di cui al comma 4 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 L. 122/1989 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 la superficie fondiaria minima, 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, sul solo territorio comunale, in proprietà all'imprenditore agricolo professionale (sia in forma fisica che giuridica) e 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; in presenza di vincoli o prescrizioni normative che condizionino l'edificazione, o anche 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. **PRRSR:** 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. 20/2000 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.

La capacità edificatoria dei terreni e fondi costituenti l'azienda agricola dovrà essere valutata con 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 hanno 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.

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.

Dovrà essere prodotta relazione sull'attività dell'azienda, redatta sulla base di motivate valutazioni e/o monitoraggi delle effettive necessità del comparto produttivo agricolo, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e 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 e tempi previsti.

- 1 bis.** Nell'ambito AAP, per le aree ricadenti in zona A del "Piano di Rischio Aeroportuale", rappresentate nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, nei limiti dei vincoli di compatibilità degli usi in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 6.13 del PSC, non sono comunque ammessi interventi di NC, DR, AM e/o che determinino incremento delle unità immobiliari esistenti.

**2. Acquisizione integrale di edifici.**

Alle condizioni disciplinate dai successivi artt. 84, 85, 86, 88, è ammessa l'acquisizione integrale e il mutamento rispettivamente negli usi f1, f2 e f4, di edifici esistenti posti in ambito agricolo non appartenenti ad azienda agricola, in aggiunta alle superfici massime consentite per i tipi d'uso f2 e f4, entro i limiti e condizioni riportate ai successivi artt. 84 per l'uso f1. Nel caso di edificio non ricadente all'interno di preesistente centro aziendale, ovvero entro un raggio di 50,00 ml. tra fabbricati dell'unità agricola, con valutazione di distanze superiori nel caso di presenza di vincoli o prescrizioni normative che condizionino l'edificazione o per documentate esigenze dei processi produttivi, sarà obbligatorio il trasferimento dell'edificio da acquisire con demolizione dello stesso fabbricato nelle 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 (è escluso l'utilizzo dell'immobile in assenza di qualifica IAP).

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 di 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. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe alla superficie massima edificabile e/o all'altezza e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al 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.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 40% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015

s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.

- aumento di SC fino al 15%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 36 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 36% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 36 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 10%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:
  - per gli interventi DR una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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 33 % rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
  - per interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 33% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM assicurino tramite FER, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 33% rispetto al limite minimo previsto dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera.
- aumento di SC fino al 5%, con progetto che attraverso diagnosi energetica, relazione ex L.10/1991 s.m.i. e simulazione di APE post intervento che dimostri:



- per gli interventi DR una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni.
- per interventi AM, per la parte in ampliamento occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio di riferimento, mentre per l'edificio esistente occorre dimostrare una riduzione di almeno il 30% della prestazione dell'edificio reale (E<sub>pgl,tot</sub>) rispetto all'edificio esistente ante opera dimostrato attraverso la redazione di un AQE ante opera e un AQE post opera e che per la parte in AM 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. 967/2015 s.m.i. per le nuove costruzioni. Si precisa che nel caso in cui sull'edificio principale fossero stati realizzati interventi disciplinati dalla D.G.R. 967/2015 s.m.i., tali interventi rientrano già nell'AQE post opera e pertanto non facenti parte dell'AQE ante opera. 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. 20/2000 s.m.i., avvalendosi delle deroghe alla superficie massima edificabile, e/o all'altezza, e/o alle distanze, secondo le modalità riportate al 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. 1383/2020: 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 dall'art. 5 comma 3 della D.G.R. 1383/2020 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 D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori interni/piattaforme elevatrici nel rispetto dell'art. 8.1.12 e art. 8.1.13 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 dai menzionati art. 8.1.12 e art. 8.1.13.

**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 ammesso l'aumento di SC;
- 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 "Progetto di Variante 2016 al Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del Bacino dei Fiumi Marecchia e CONCA" (P.A.I.) approvato con D.C.I. n. 1 del 27/04/2016 s.m.i..

11. Piani interrati/seminterrati: la realizzazione di superfici interrate 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. 20/2000 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: dalla data del 29/03/2011 è sempre consentita, in ogni ambito all'avente titolo, la possibilità di costituire nuove unità agricole, utilizzando edifici preesistenti, con i limiti di SC e condizioni riportate ai successivi artt. 84, 86 e 88 se con mutamento d'uso, oppure il superamento dei suddetti limiti negli edifici già legittimati 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 disciplinati dalla L.R. 4/2009 s.m.i. e dalla D.G.R. 987/2011 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. 987/2011 s.m.i..
5. La certificazione del rapporto di connessione, rilasciata dalla Provincia per l'esercizio dell'attività a campeggio nell'azienda agrituristica, consente l'installazione di unità abitative mobili quali lodge-tent e bubbles, collocate in via continuativa sul 35% della superficie autorizzata a piazzola di sosta, purché siano sprovviste di collegamenti permanenti col terreno e aventi gli allacci alle reti tecnologiche rimovibili in ogni momento, secondo quanto stabilito all'Allegato A, della L.R. 16/2004 s.m.i., previa progettazione unitaria e con materiali innovativi soggetta a valutazione della CQAP.

#### **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. 5,00 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.

- 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. 4,00;
- SC: 75 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 300,00;
- H max: ml. 7,50;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs. 99/2004 s.m.i.;

b) *azienda ricadente in AVP:*

- SF minima d'intervento: ha. 2,00;
- SC: 100 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 300,00;
- H max: ml. 7,50;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs. 99/2004 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 bis del precedente art. 82, 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. 4,00;
- SC: 125 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 500,00;
- H max: ml. 7,50;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs. 99/2004 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. 2,00;
- SC: 150 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 500,00;
- H max: ml. 7,50;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs. 99/2004 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. 4,00;
- SC: 125 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 800,00;
- H max: ml. 7,50;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs. 99/2004 s.m.i..

b) *azienda ricadente in AVP:*

- SF minima d'intervento: ha. 2,00;
- SC: 150 mq./ha. (non frazionabile), max mq. 800,00;
- H max: ml. 7,50;
- titolo di IAP di cui al D.Lgs. 99/2004 s.m.i..

In entrambi i casi, con intervento NC, dovrà essere richiesto il 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 bis del precedente art. 82, 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. 4,00 in ARP e AAP; ha. 2,00 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. 99/2004 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 bis del precedente art. 82, 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. La realizzazione di serre fisse è ammessa, al lordo delle eventuali serre già esistenti e fatto salvo quanto consentito dal comma 2 del precedente art. 82, in tutti gli ambiti, con interventi NC, AM e DR, alle seguenti condizioni:

- SF minima d'intervento: ha. 2,00;
- 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. 99/2004 s.m.i..

Per la realizzazione della tipologia a serra fissa, qualora non preesistenti nell'unità agricola, dovrà essere richiesto il PRA che dimostri il raggiungimento o la presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda secondo le procedure previste dall'art. 112.

Nei restanti casi di intervento, dovrà essere data dimostrazione del raggiungimento o della presenza di requisiti di competitività e sostenibilità dell'azienda attraverso relazione ai sensi del comma 1 bis del precedente art. 82, a firma del richiedente e del tecnico abilitato, da prodursi alla presentazione del titolo abilitativo.

Non potranno essere realizzate serre fisse ai sensi dell' art. 7 comma 4 lettera c) septies della L.R. 15/2013 s.m.i trattandosi di interventi di nuova costruzione.

## **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, come integrate dal Regolamento di Polizia Urbana.

- 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, trovano applicazione le sanzioni previste dall'art.7 bis D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 bis.** Ai fini del miglioramento del decoro di tutto il territorio comunale, su tutti i fabbricati ad esclusione di quelli ad uso residenziale con meno di 5 unità immobiliari principali, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dell'intero edificio con riqualificazione dell'area esterna, è prescritta l'individuazione di specifica area, preferibilmente in prossimità della viabilità, idonea al collocamento dei contenitori per il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani differenziata PAP (porta a porta), previo ottenimento di specifico parere tecnico su idoneo posizionamento e dimensionamento del gestore servizio rifiuti urbani.

#### **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 negli interventi conservativi la realizzazione di coibentazione termica alle pareti perimetrali e alla copertura alle seguenti condizioni:
  - rispetto del precedente art. 33 comma 5 in materia di distanze;
  - le pareti in intervento potranno essere oggetto di demolizione nei limiti prescritti dalla RE conservativa di cui all'art. 8 comma 4 bis.

Il suddetto intervento, qualora sia ammissibile sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. A-7 e A-9 della L.R. 20/2000 s.m.i., sarà soggetto a valutazione della CQAP.

Nel rispetto delle suddette prescrizioni l'intervento non sarà assoggettato allo specifico parere del competente ufficio comunale se eseguito con spessore massimo fino a cm. 18 e la verifica di rispetto

alla normativa di prestazione energetica sarà attestata dalla sola asseverazione del professionista incaricato.

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. 20, 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. 30 e potrà usufruire della deroga alle distanze D1, D2 e D3.

Il suddetto intervento, qualora sia ammissibile sugli edifici tutelati ai sensi dell'art. A-7 e A-9 della L.R. 20/2000 s.m.i., sarà soggetto a valutazione della CQAP

6. Qualora insistenti su area pubblica, le opere di cui ai commi precedenti saranno subordinate alla preventiva autorizzazione amministrativa dell'Ente competente.
7. Sulle facciate degli edifici è ammissibile l'inserimento di elementi frangisole orientabili con installazione a mensola e privi di continuità in corrispondenza degli aggetti, con ammissibilità di deroghe alle distanze in relazione alla prestazione energetica dell'involucro edilizio ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 s.m.i..

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

1. Fatto salvo quanto stabilito dalla L.R. 11/1998 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.
2. Ai fini del miglioramento della sostenibilità e vivibilità dell'ambiente urbano è sempre ammessa la modifica allo spessore delle coperture piane o a falda inclinata per la realizzazione di giardini pensili o tetti verdi.

#### **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 dell'Autorizzazione amministrativa 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 nuovi interventi:
  - canne fumarie, grondaie;
  - pluviali incassati da terra per ml. 2,00 per interventi di RE ricostruttiva;
  - realizzazione di coibentazione termica 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 e gli interventi di modifica di quelle esistenti dovranno avere gli stessi caratteri architettonici e di finitura dell'edificio di cui sono pertinenza, utilizzando materiali, tipologie e colori adeguati alle caratteristiche del contesto, non creare pericolo alla circolazione e alle persone, ovvero devono avere caratteristiche tali da assicurare il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, specificatamente in prossimità di intersezioni e di altri accessi carrabili.
2. In ogni parte del territorio sono in ogni caso vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, in materiale plastico e in elementi prefabbricati cementizi e similari.
3. In tutti gli ambiti, le recinzioni di pregio esistenti in ferro battuto o in laterizio di pregio dovranno essere mantenute e recuperate; è consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza.
4. Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche fuori dai centri abitati devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 26 del D.P.R. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada" e s.m.i. .
5. Territorio urbanizzato e urbanizzabile - Le recinzioni prospicienti le strade pubbliche dovranno essere costruite nel rispetto dei prevalenti allineamenti orizzontali e verticali e le parti costituite da materiali compatti non dovranno superare l'altezza di ml. 0,70 nelle curve o in zona di visibilità scarsa. Tale limitazione si applica anche alle recinzioni interne alla proprietà e/o a delimitazione dei confini laterali, limitatamente per il tratto di lunghezza pari a ml. 3,00 in prossimità della sede stradale.  
Tutte le nuove recinzioni, comprese quelle a delimitazione dei confini laterali o interne e gli interventi di modifica su quelle esistenti, non dovranno superare l'altezza massima di ml. 2,50 e saranno ammesse puntuali murature piene anche in corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali con altezza massima inferiore a ml. 3,00. Sugli accessi potrà essere installata una pensilina di superficie massima di mq. 6,00 e altezza massima inferiore a ml. 3,00 comunque appoggiata.
6. Territorio non urbanizzato - Le nuove recinzioni dei lotti edificati prospicienti le strade pubbliche, compresi gli interventi di modifica di quelle esistenti, non dovranno superare l'altezza massima di ml. 2,50 e saranno ammesse murature piene anche in corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili con altezza massima inferiore a ml. 3,00. Gli accessi potranno essere coperti da una pensilina di superficie massima di mq. 6,00 e altezza massima inferiore a ml. 3,00 comunque appoggiata. Le recinzioni a delimitazione dei confini laterali o interne e gli interventi di modifica di quelle esistenti tra confini interni di proprietà, sono ammissibili per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,50 con sottostante muratura piena di base, o di altro materiale di altezza massima pari a cm. 30.  
Le nuove recinzioni dei lotti ineditati prospicienti le strade pubbliche, comprese quelle a delimitazione dei confini laterali o interne e gli interventi di modifica su quelle esistenti, dovranno essere

esclusivamente in pali e rete metallica, con altezza massima non superiore a ml. 2,00, distanziata da terra per almeno 15 cm.

7. Sono obbligatorie siepi e cortine vegetali arboree ai fini della mitigazione dell'impatto visivo al contorno di edifici specialistici (es.: le opere accessorie degli impianti tecnologici o a rete, allevamenti, silos, ricoveri di macchine agricole e simili).
8. Le recinzioni in progetto contermini alle previsioni dell'Accordo Territoriale denominato Parco del Mare seguono le prescrizioni della suddetta pianificazione.

#### **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 e nelle aree pertinenziali a edifici esistenti all'interno dei suddetti ambiti.
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 e a condizione che siano poste in atto verso gli spazi pubblici opportune opere di mitigazione dell'impatto visivo. Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.

#### **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.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di installazione sulla copertura del fabbricato, compatibilmente alla D.G.R. 28/2010 s.m.i., potrà essere realizzato un impianto fotovoltaico a terra fino a 20Kw con altezza massima dei moduli inferiore a ml. 2,00 da terra, previa presentazione di Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.) ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 28/2011 s.m.i. e con D1 e D2 ai sensi dell'art. 33 comma 3.

In alternativa all'impianto a terra, a servizio dell'edificio principale potrà essere realizzata una tettoia fotovoltaica, con struttura autonoma d'appoggio nell'ambito del lotto di pertinenza, a condizione che l'altezza massima non superi ml. 2,50 e con una dimensione massima pari a 36,00 mq, riferita alla proiezione a terra della copertura; tale manufatto edilizio è ammissibile in ogni ambito del territorio comunale, ad esclusione del Centro Storico, compatibilmente con la D.G.R. 28/2010 s.m.i. e sarà soggetto a Permesso di Costruire, in deroga alla SC esistente e/o ammissibile, con D1 e D2 ai sensi

dell'art. 33 comma 3 e D3 nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Manufatti di dimensioni maggiori potranno essere realizzati previa conformità edilizio-urbanistica dello specifico ambito.

4. Le unità esterne degli impianti di climatizzazione e gli impianti tecnologici, se installati sui fronti prospicienti spazi pubblici, laddove possibile, dovranno essere posizionati in apposite nicchie ricavate o presenti sul prospetto comunque debitamente mitigate con materiali armonizzati nella composizione architettonica dell'edificio. L'installazione in copertura, su balconi o su fronti non prospicienti spazi pubblici, dovrà avvenire con opportune soluzioni di mitigazione visiva.

**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 e nel rispetto delle normative di settore incidenti sull'attività edilizia (norme igienico sanitarie, ecc.), 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 e comunque 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 D.M. 1444/1968 in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni delle Tavole 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 attualmente esistenti 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 di AM, fino a 50,00 mq se con SC inferiore, e se con SC già superiore a 50,00 mq un 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 pari a mq. 50,00 di cui al comma 1,

anche con intervento AM, a condizione che ricada interamente su area pubblica e che il manufatto sia smontabile e non demolibile, in conformità alle normative di settore incidenti sull'attività edilizia e in possesso degli atti di assenso denominati 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, per la nautica e per attività sportive/sociali è consentita, alle medesime condizioni di cui al precedente comma 1, la realizzazione di chioschi/strutture 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 PdC con una progettazione unitaria delle aree in concessione e ottenere i pareri e nulla osta necessari; i singoli concessionari potranno attuare l'intervento anche per stralci, tramite PdC, in conformità allo schema insediativo progettato e agli obblighi riportati in convenzione; è ammissibile la realizzazione di una struttura unitaria la cui SC dovrà essere proporzionata sul numero dei concessionari, ma comunque non superiore a SC max.: mq 200,00;
- i locali tecnici, di servizio e gli impianti necessari per le attività connesse alla pesca/nautica/attività sportive/sociali dovranno essere schermati con elementi analoghi ai manufatti;

Inoltre, nelle aree pubbliche portuali in affidamento alla Capitaneria di Porto, è ammissibile la realizzazione di manufatti facilmente removibili nel limite di SC pari a 12,50 mq ciascuno e H max 3,00 ml.

Nella medesima area, per lo svolgimento di servizio pubblico tramite traghetto, è ammissibile la realizzazione di manufatti facilmente removibili ad uso custodia, punto informativo e biglietterie nel limite di SC pari a 9,00 mq ciascuno e con altezza utile di ml. 2,70.

Tutte le tipologie di manufatti precedenti dovranno inoltre essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- distanza dalla banchina di almeno ml. 3,00;
- materiali costruttivi leggeri, ed ecosostenibili (legno, acciaio ecc.), con soluzioni tecniche tali da renderli facilmente removibili e compatibili con la tutela paesaggistica del contesto insediativo.

**3.** Gli interventi di NC e AM saranno soggetti a PdC e se non convenzionati, 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. Sui manufatti esistenti, i restanti interventi edilizi saranno da sottoporre a titolo abilitativo secondo i casi di specie.

**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 L. 337/1968 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 e alle condizioni dell'art. 6, comma 1, lett. e bis) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., dell'art. 7, comma 1, lett. f) della L.R. 15/2013 s.m.i. e all'art. 44 della L.R. 17/2014 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 D.M. 1444/1968 s.m.i. in tutti gli altri casi;
- ottenimento di tutti i Nulla Osta e/o Pareri/Autorizzazioni correlati al caso di specie;
- rispetto delle prescrizioni delle Tavole 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 nell'ambito così declinata:
    - 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 temporanee di cui al presente articolo sulla medesima area, è consentita al massimo per 180 giorni l'anno, non ripetibili, anche per più periodi non continuativi per il medesimo anno solare; le attrezzature stagionali potranno permanere al massimo 90 giorni l'anno, ripetibili.
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 L. 337/1968 s.m.i. , regolarmente autorizzate ai sensi dell'art. 69 del T.U.L.P.S. e s.m.i. .

**Art. 98 - Pergolati, gazebo, pergotende e ombrelloni**

1. Possono essere installati in tutto il territorio comunale con le seguenti modalità:

a) Strutture con ingombro fino a mq. 50,00:

- pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi al piano terra e superiori;
- 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 e distanze;
- titolo abilitativo: nessuno in quanto elemento di arredo.

b) Strutture con ingombro superiore a mq. 50,00:

- pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi al piano terra e superiori;
- distanze: rispetto integrale del precedente Capo 6;
- titolo abilitativo: Permesso di Costruire.

c) Pergola bioclimatica con struttura in copertura a frangisole orientabili con ingombro fino a 25mq:

- pertinenziali ad edifici o adiacenti ad essi al piano terra e superiori;
- distanze: rispetto integrale del precedente Capo 6;
- titolo abilitativo: Permesso di Costruire.

2. Prescrizioni comuni per pergolati, gazebo e pergotende:

- 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 del tipo a) non potrà essere inferiore a ml. 3,00;
- eventuali barriere e/o recinzioni con materiali continui e compatti, 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 non potranno eccedere il numero di una per ogni unità immobiliare o in caso di realizzazione multipla il dimensionamento complessivo non dovrà eccedere il 20% del volume dell'unità immobiliare;
- se coperte dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:  
strutture di cui alla lett. a) e b): obbligatoriamente con copertura non impermeabile anche mobile, idonea a riparare dal sole (ma non dagli agenti atmosferici) quali arelle, rampicanti, tessuto permeabile e simili; in caso di copertura idrorepellente, obbligo di Permesso di Costruire;

- 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 nel presente articolo non necessitano di verifiche rispetto ai parametri dimensionali d'ambito (Uf/Ut).

Sono esclusi gli ombrelloni dalle prescrizioni sopra elencate, ma dovranno essere sostenuti con struttura mono appoggio, richiudibili senza dover effettuare opere di smontaggio, con copertura anche idrorepellente e di superficie ombreggiante fino a mq. 25,00.

3. La collocazione non dovrà in alcun caso arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale e ciclopeditone, 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.  
Pergolati e pergolati realizzati prima della data del 15/03/2016, in osservanza del predetto regolamento e nel rispetto delle normative incidenti sull'attività edilizia, possono essere mantenuti in essere se dotati di copertura permeabile ma non idrorepellente.

#### **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 le attività ludiche, didattiche ed associative, 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 e di spazi per la raccolta rifiuti.
2. Tale realizzazione dovrà essere eseguita nel rispetto del D.M. 236/1989 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 con 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, con la possibilità di realizzare, per ogni raggruppamento minimo di 10 di appezzamenti di terreno, un manufatto per ricovero attrezzi fino a mq. 25,00 di SC e altezza fino a ml. 2,40 da rimuovere a cessazione dell'attività.

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

1. Costituiscono ulteriori elementi di arredo i seguenti manufatti:

- tende solari 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;
- pannello grigliato/reticolato con applicazione nei giardini e sui balconi/terrazze.
- espositori mobili giornalieri di merci all'esterno di esercizi commerciali; bacheche o vetrinette; erogatori automatici di merci, informazioni o servizi;
- fontane, barbecue, panchine, fioriere, edicola votiva, pertinenziali ad edifici e senza creazione di volumetria, ai sensi dell'art. 7 lett. i) della L.R. 15/2013 s.m.i.;
- serre mobili stagionali per colture floro-vivaistiche di cui all'art. 6, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e art. 7 comma 1 lettera e) della L.R. 15/2013 per un periodo non superiore a 180 gg. per anno solare per attività agricola anche amatoriale.

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 D.P.R. 380/2001 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 posizionati in corte pertinenziale.

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 e 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 delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate.

Negli ambiti AVP, AAP, ARP saranno ammessi manufatti aventi tutte le medesime caratteristiche tecnico dimensionali sopra riportate solo per essere adibiti a ricovero animali di affezione non ad uso alimentare, con obbligo di rimozione al cessare di tale utilizzo.

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 che dovranno essere posti ad una distanza di almeno ml. 1,50 dalla proiezione a terra delle suddette



strutture o tende.

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'aggetto 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 ovvero anche zanzariere, mantovane e simili.

Le medesime condizioni dovranno essere rispettate anche in caso di realizzazione di aggetti 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.

2. Si rinvia al Regolamento di Polizia Urbana per l'attività di controllo delle opere realizzate in difformità alle prescrizioni del presente Capo.

3. Per qualsiasi intervento previsto su edifici soggetti alle categorie di tutela A non assoggettati a tutela del D.Lgs. 42/04 s.m.i., tutela B, sottocategoria C1 con modalità RRC e sottocategoria C2, dovrà essere prodotta idonea relazione tecnica e fotografica rappresentativa dei caratteri tipologici, strutturali, morfologici e di finitura. Gli interventi che non rispettino le prescrizioni di conservazione o il ripristino degli elementi di cui all'art. 49 comma 3 lett e) e comma 4 lett e), nonché per le possibili modifiche e/o ripristini delle aperture, saranno sottoposti alla valutazione della CQAP anche con richiesta preventiva.

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

1. E' prescritto di norma il rivestimento delle murature con intonaco tinteggiato. La soluzione del paramento esterno "a faccia a vista", è ammessa solo laddove ne sia documentata la presenza originaria, o negli edifici in categoria 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 nel caso di edifici assoggettati alla tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i.. 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 se non preesistenti. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiali dello stesso tipo e colore.
2. Non è ammessa la sostituzione con materiali prefabbricati, delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti della copertura. 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 quali camini, sfiatatoi, extra-corsa 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 della CQAP.

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

1. Negli edifici con categoria di tutela A, B e C1 con modalità RRC, 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, 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, quali antenne e parabole non in copertura, 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 collocati sul fronte principale dell'edificio.
2. In particolare, gli apparecchi di condizionamento/climatizzazione dovranno essere collocati all'interno degli immobili, o su cavedi o cortili interni; non sono ammessi in sporgenza dalle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via, se non debitamente schermati da parapetto pieno.
3. Nella città storica e negli edifici tutelati esterni, l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è vietata negli edifici con categoria di tutela A e B, nonché nelle falde di quelli prospicienti qualunque spazio pubblico.

Fermo restando tutte le ulteriori normative incidenti sugli aspetti urbanistici-edilizi, negli altri casi è ammissibile, previo parere favorevole della CQAP, l'installazione su coperture a falda, a condizione che sia verificata l'installazione con soluzioni compatte, integrate alla falda con la medesima inclinazione, orientamento e con moduli di colore rosso.

Se applicati in copertura piana l'installazione potrà avvenire anche in modalità semi integrata solo se debitamente schermati da parapetto pieno.

Sia per l'installazione su copertura inclinata che piana è necessario dimostrare con simulazioni grafiche di dettaglio la non visibilità da qualunque spazio o edificio pubblico, nonché da visuali sensibili per il decoro e la tutela del centro storico.

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

1. Per gli edifici compresi nella Città Storica nonché quelli tutelati esterni, le recinzioni tradizionali di carattere storico sono da conservare con interventi di manutenzione e recupero, con sole eventuali puntuali modifiche per installazione impianti a rete e ai fini di accessibilità e parcheggio. La delimitazione dei confini di proprietà non prospicienti spazi pubblici potrà avvenire anche con muri di cinta ai sensi dell'art. 886 del Codice Civile e per un'altezza massima di ml. 3,00.

### **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 308/2004 s.m.i. secondo quanto stabilito dall'art. 6 della L.R. 15/2013 s.m.i.
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. 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. 42/2004 s.m.i.;
  - c) interventi di RE, sull'involucro esterno degli edifici classificati C1, C2, D1, D2 e D3 nella Città Storica, nonché nei Ghetti di impianto storico;
  - 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 (P.P., PUA, Accordi negoziali, Aree di rigenerazione urbana, ecc.).
  - g) interventi di cui all'art. 90 comma 4 e comma 5, nonché per quelli di cui all'articolo 92, comma 3, limitatamente alla città Storica e agli edifici tutelati esterni;
  - h) interventi di cui all'art. 101 comma 3, limitatamente alla Città Storica e agli edifici tutelati esterni;

i) interventi di cui all'art. 108 e art. 93, limitatamente alla Città Storica e agli edifici tutelati esterni.

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. 1676/2008 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 L. 444/1994 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 i Consiglieri comunali, delle date di adunanza della Commissione, 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 L. 241/1990 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 L. 241/1990 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. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sintetica, con appositi elenchi da pubblicarsi on-line sul sito istituzionale relativamente agli esiti delle sedute.

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 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 con riferimento all'importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, del 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. 47/1978 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. 20/2000 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 predisposti secondo le D.G.R. 623/2019 e 713/2019 s.m.i..

**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. 15/2013 s.m.i., deve essere accompagnata, pena la sua improcedibilità, da una relazione predisposta da un professionista abilitato 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, progetto e/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 tecnica di cui al comma 1 deve contenere:
  - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - b) le caratteristiche 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.

**2 bis.** Richieste di valutazioni preventive specifiche e puntuali potranno riguardare la risoluzione di uno dei seguenti aspetti edilizi:

- applicabilità delle tolleranze costruttive in relazione allo stato legittimo;
- potenzialità edificatoria dell'area;
- legittimità dello stato di fatto;
- corretta interpretazione applicabilità normativa RUE.

Tali valutazioni saranno condotte dall'ufficio sulla base dell'analisi predisposta da un professionista abilitato all'interno di una relazione tecnica completa di elaborazioni grafiche e di documentazione fotografica.

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. 279 del 02/04/2010 s.m.i., nonché dalla D.G.R. 993/2014 s.m.i..

In particolare, la presentazione delle pratiche edilizie dovrà avvenire in modalità telematica, e dovrà essere allegata tutta la documentazione sopracitata nonché 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. 15/2013 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 PdCC sono i medesimi cui al precedente articolo 115, unitamente alla proposta di Convenzione i cui contenuti sono disciplinati dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 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 in relazione 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 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 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% 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'eventuale deposito o 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. 267/2000 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 60 giorni della documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi; la mancata presentazione nei termini del dovuto titolo abilitativo comporterà la mancata conformità edilizio urbanistica sul manufatto per l'avvenuta demolizione .
- 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. 23/2004 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 dei parametri edilizi del 5% 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.

11/1998 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, nei sottotetti aventi falde di copertura con inclinazione superiore al 5%.

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, con RE conservativa, 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, comunque mantenendo un'inclinazione della falda superiore al 5%, strettamente necessari ad ottenere i requisiti igienici richiesti, ad esclusione degli edifici con tutela di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e quelli in categoria di tutela A, B, C, nel rispetto delle distanze così come previste al precedente art. 33, comma 7.
4. Le dotazioni di standard pubblico ai sensi del precedente art. 37, comma 4, e dei parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 40 comma 1 in relazione all'art. 3 comma 4 della L.R. 11/1998 s.m.i., saranno calcolati 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 e ricostruzione 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. 1661/2009 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 del 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 e ricostruzione totale, e comunque in caso di realizzazione e/o ampliamento di vani interrati, alla presentazione dell'inizio lavori del 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 del Permesso di Costruire 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 3bis dell'art. 16 della L.R. 20/2000 s.m.i., e dell'art. 8 dell'allegato alla DAL 149/2013 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. 28/2010 s.m.i. in tema di localizzazione degli impianti fotovoltaici nonché tutte le prescrizioni e limitazioni in essa contenute.